

ЧАЙКОВСКИЙ УПРАВДОМ

6+

№ 01(42)
Вторник
28 февраля 2017 г.

Газета
рассказывает
о деятельности
управляющих
компаний
«Чайковская»,
ТВМ, ЖЭУ

ОТКАЗ ОТ ЛУКАВОГО

Набирает обороты отказ собственников от прямых платежей ИнвестСпецПром. На сегодняшний день 11 многоквартирных домов приняли решение вернуться к оплате отопления и ГВС по квитанциям управляющих компаний. Одни оформили соответствующие документы раньше, другие буквально в феврале 2017 г. В списке этих МКД ул. Вокзальная, 43, ул. Кабалевского, 15, ул. Шлюзовая, 2, 4, ул. Гагарина, 14, 18, ул. Советская, 4, 14, ул. Ленина, 36, ул. Мира, 14, 44. Основным мотивом, по словам жителей, является несогласие с начислением за тепло и неудобство от двойной квитанции. Как стало известно в управляющих компаниях «Чайковская» и «ТВМ», работа граждан по переголосованию продолжается.



Наталья Николаевна Холмогорова - ветеран ЖКХ города Чайковского. Общий стаж в системе жилищно-коммунального хозяйства более 30 лет. В последние годы - председатель Комитета городской инфраструктуры и ЖКХ администрации Чайковского городского поселения, руководитель управляющей компании ООО «ЖЭУ», депутат Земского собрания Чайковского муниципального района предыдущего, 2 созыва (срок полномочий: 11.03.2011 – 03.2016). Сейчас живет в Перми. Наталья Николаевна ответила на вопросы нашего корреспондента и рассказала о том, как она оценивает проблемы муниципального жилищного контроля в Чайковском.

МНЕНИЕ

«СЕЮТ В ГОРОДЕ РОЗНЬ И СМУТУ»

Наталья Николаевна, как вы узнаете о жизни города, о ситуации в ЖКХ? Давайте начнем с того, что вы скажете несколько слов о себе, о своем переезде в Пермь и связях с родным городом.

Это был семейный вариант переезда. Мы давно собирались перебраться к взрослым детям в внукам, к моей сестре, но мне надо было довести до конца свои депутатские обязанности в Земском собрании. В Чайковском осталась мама, которая ни в какую не хочет менять место жительства, остались могилы дорогих мне родных людей. Да и в профессиональном плане мне сложно было бы отрезать интерес к жилищно-коммунальной тематике города Чайковского, она трогает за живое, как раньше. Трудностей и проблем было столько, что такого не каждому пожелаешь, но системе ЖКХ была посвящена вся моя трудовая жизнь. В городе остались работать мои друзья и коллеги, они звонят, приезжают, рассказывают. Читаю прессу, слушаю, смотрю. Считаю, что знаю обстановку неплохо, остаюсь в курсе.

О ПОКАЗАТЕЛЬНЫХ ВЫСТУПЛЕНИЯХ

Должно быть, вы заметили новаторство в политике городской администрации по отношению к ЖКХ. Создана так называемая муниципальная управляющая компания, полностью подконтрольная чиновникам, которая отчитывается перед администрацией даже за вкрученные лампочки. Прокомментируйте, пожалуйста, управленческие новации в Чайковском.

Федеральный закон 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» дает администрации право контролировать ЖКХ, ведь местное самоуправление отвечает за коммунальное хозяйство в целом по территории. Она может запросить в управляющей компании какие-то данные об организации работ. Может сделать запрос информации, имеющей отношение к конкретной жалобе. Имеет право инициировать собрания собственников по выбору другой формы управления имуществом МКД, если управляющая компания не справляется со своими обязанностями. Никто не отнимал у городской администрации права обратиться в Государственную жилищную инспекцию в отношении любой управляющей организации, работающей на территории муницип-

пального образования, если есть претензии к ее работе. Законные рычаги влияния на новую компанию у администрации города точно такие же, что и по отношению ко всем другим УК. Но точно так же город лишен права вмешиваться в ее деятельность, как в работу всех управляющих компаний города и прочих частных предприятий, неважно, жилье это промышленность. Предприятия самостоятельно решают, как расходовать средства на содержание жилфонда и как направлять финансовые потоки. Показательный подсчет лампочек в ООО «Чайковская муниципальная управляющая компания», организация частной формы собственности, можно устраивать сколько угодно. На самом деле это никого ни к чему не обязывает. Учредитель вообще может продать свой бизнес.

И всё-таки зам. главы администрации уверяет, что частная форма собственности не мешает администрации города полностью контролировать деятельность вновь созданной управляющей компании.

Думаю, эти слова не стоят сто-процентного доверия. Иначе в выписке из ЕГРЮЛ, в графе «Учредитель», значилась бы городская администрация. Пусть объяснят, почему там записан МУП «Чайковские коммунальные тепловые сети». Лично мне теплосети запомнились тем, что от теплосетей там осталось одно название. Сами тепловые сети давно и надолго отданы в концессию, а МУП собирались ликвидировать. Пусть городу расскажут, какую деятельность осуществляет сегодня МУП ЧКТС, какие имеет обороты. По моему мнению, самостоятельно он себя никак не проявил. Как можно доверить ему какие-то дела или положиться на его управляющую компанию?

ЗДРАВСТВУЙ, ПЕРЕКРЕСТНОЕ СУБСИДИРОВАНИЕ

Представьте себе, «дочке» ЧКТС – ООО «Чайковская муниципальная управляющая компания» доверили управление жилфондом Сайгатского микрорайона, за который больше не берутся даже опытные профессионалы. Сейчас туда же пытаются перетянуть и многоэтажное жильё.

Ничего нового и прогрессивного здесь нет, это мы уже проходили. Если управляющая компания берется, наряду с ветхим аварийным жильем, за дома капитальной постройки, то возникает

перекрёстное субсидирование. В свое время Чайковская управляющая компания взялась работать с брусчатками в Прикамском районе. Это было как социальная нагрузка, потому что никто не хотел такой ответственности. Городские власти не оценили жеста доброй воли со стороны коммерческой организации. Город оставался в стороне даже после громких ЧП с обрушением изношенных крыш и потолков.

В бюджете Чайковского городского поселения заложены средства на случай чрезвычайных ситуаций. Но это копейки. Их не хватит на ремонт даже одной-единственной крыши, к тому же под чрезвычайными ситуациями подразумевается совсем другое - ураганы, землетрясения и т.п. Управляющей компании приходилось устранять последствия обрушений из средств, поступивших на содержание жилья. Тогда жители многоэтажных домов поставили ребром и потребовали обособить свои бюджеты от ветхих и аварийных брусчаток, которые не обеспечивают себя финансово.

Скорее всего, сегодня городская администрация насаждает вновь созданную управляющую компанию на большие дома, потому что та не в состоянии обеспечить нормальное обслуживание аварийного жилья и не сможет выжить в таких условиях. Новой УК не хватит даже 100% платежей, чтобы обеспечить жителям брусчатых домов безопасное и комфортное проживание. Сомневаюсь, что учредитель МУП ЧКТС имеет неограниченные возможности, чтобы наделить свою «дочку» в лице новой управляющей компании такими средствами.

Видимо, город пытается сделать сразу два хода. Отвечая по закону за жилищно-коммунальное хозяйство в Чайковском, администрация должна обеспечить обслуживание старого нерентабельного жилфонда. Своих денег для этого у администрации нет. Вот и пытаются найти источники финансирования, вытесняя неудобные компании и в то же время обеспечивая работой организацию, в которой заинтересованы сами чиновники. Слово муниципальная здесь вроде наживки. Люди привыкли верить государственным структурам, доверять должностным лицам в муниципалитетах, полагая, что есть с кого спросить. **Каких таких больших затрат требует малоэтажное жильё в Сайгатке?**

Деревянные дома сначала были рассчитаны на срок эксплуатации 50 лет. Оно изношено полностью, на 100%. Чтобы сделать этот жилфонд пригодным для проживания, его нужно восстанавливать заново, включая инженерное оборудование, фактически перестраивать. Денег потребуется вряд ли меньше, чем построить новое жильё. Затраты управляющей компании в любом случае не покрывают сборов с населения, даже если бы платежи были 100-процентными, это просто капля в море. Сборы платежей там низкие. Я думаю, любая компания отказалась бы обслуживать такие дома. Ситуация сейчас такая, что

везде крайними остаются управляющие компании. Козырек упал – виновата УК, никто не берет во внимание, есть в бюджете дома средства на содержание и ремонт или нет. Отвечать за такой жилфонд опасно. Чтобы привести его в нормальное состояние, нужны средства. Лучшим выходом является расселение, но сначала дома должны быть отнесены к категории аварийных. Однако аварийным признана меньшая часть брусчатого жилья. Насколько мне известно, никто не спешит признавать основную массу брусчаток на Уральской аварийными. Администрации это невыгодно, т.к. вслед за признанием жилья аварийным у властей сразу возникает обязанность его расселить. А куда расселять? Денег нет.

Может, всё не столь прямолинейно. Сегодня у администрации возникла некая обязанность по содержанию убыточного жилфонда. Город пересмотрит свой бюджет, где-то ужомётся, отдаст часть своей казны на нужды многоквартирных домов. Такое развитие событий реально?

Бюджетные средства можно давать лишь согласно целевым программам государственной поддержки по сносу и расселению аварийного жилья. Чтобы содержать жильё, в бюджете города нужна отдельная статья. Планирование таких расходов, а это миллионы, должно пройти через депутатский фильтр в думе городского поселения, причем одной только воли депутатов мало. У муниципального образования должны быть свободные средства, но их, как известно, в Чайковском нет. Так что содержание жилья в бюджете не планируется. Вот и пытаются найти источники финансирования, вытесняя неудобные компании и в то же время обеспечивая работой организацию, в которой заинтересованы сами чиновники. Это возврат к старому, опять «здравствуй, перекрёстное субсидирование».

КОМУ ОТ ЭТОГО ХОРОШО?

Наталья Николаевна, получается, нет смысла заменять действующие компании другими, создавать им альтернативу в лице нового ООО, называя его для отвода глаз муниципальной УК?

У меня по этому поводу отдельное мнение. Считаю, что в городе вопрос о муниципальном управлении сферой ЖКХ поставлен неправильно в принципе. Администрация пытается рекламировать и навязывать какие-то свои компании. Это должно быть

только решением жителей, не чиновников. Наоборот, я убеждена, администрации следует оказывать помощь управляющим компаниям. В частности, организовывать по городу в целом просвещение жителей, внедрять муниципальные образовательные программы для собственников. Распространяя знания в различных формах, вести профилактическую работу с неплательщиками, чтобы не было долгов за жилищно-коммунальные услуги. Все же бюджет дома – залог качественной услуги и здоровых отношений с поставщиками. У нас, наоборот, сеют распри с управляющими компаниями, кого-то приукрашивают, кого-то принижают, продвигают одних в ущерб другим и вносят смуту. Тем самым создают, хочет она того или нет, снижает платежеспособность населения, потому что люди начинают метаться туда-сюда. Вспомните, как упали платежи в первом полугодии 2016 года, когда ИнвестСпецПром выставлял незаконные квитанции, и вспомните, кто тепловиков в этом деле поддержал. Эту позицию городская администрация занимает уже многие годы, будто бы лоббируя интересы компаний, которые ей удобны. Каковы результаты, видно даже на примере УК «Городская». Был период, городская администрация тоже потворствовала интересам этой управляющей компании. Плотный рабочий контакт между мэрией и коммерческой структурой имел печальный финал. Всё потому, что власти не могут давать гарантии ни за какую коммерческую организацию, тем более вмешиваться в ее работу, направлять, регулировать или прикрывать.

Сейчас идут нападки на УК «Чайковская». Но в свое время ни кто иной, как городское руководство, стремясь найти надежную структуру для территории города Чайковского, пригласило данную компанию на рынок ЖКХ. По инициативе администрации мы, сотрудники старых компаний, передали коллегам все бумаги.

Линию поведения администрации считаю просто неправильной. Потому у нас и такая затяжная конфликтная ситуация, что власть то мечется от одной управляющей компании к другой, то пытается создавать свою.

ПРИЗЫВЫ АГРЕССИВНЫ, А РЕЗУЛЬТАТЫ ПАССИВНЫ. Чем же тогда, на ваш взгляд, должны заняться отцы города срочно и эффективно в сфере ЖКХ, на каких направлениях сосредоточить свои усилия.

стр.4 ➔



ЗАХОДИМ В ПОДЪЕЗДЫ. НАДОЛГО.

ПО ПЛАНУ

На что на что, а на невнимательность управляющей компании «Чайковская» жителям дома ул. Вокзальная, 43 жаловаться грех. Дом большой, хозяйство сложное, особенно в части инженерных коммуникаций. Однако в нем происходят постоянные улучшения. Очередным шагом вперед стал долговременный косметический ремонт, начатый с подъезда № 1. Он проходил в плановом порядке, по заранее намеченному и согласованному с активом дома плану ТР, с обычным для этого вида работ «меню»: штукатурка, водоэмульсионная отделка потолка, окраска стен, перил, и т.д.

Наша управляющая компания сделала акцент на внешний вид подъездов, - говорит специалист по связям с общественностью Елена Ложкина. - Во второй половине 2016-го объемы работ на этом направлении, по сравнению с тем же периодом предыдущего года, возросли вдвое. Для жителей состояние подъезда значит очень много. Это и настроение, и стимул поддерживать чистоту. И даже вопрос рыночной стоимости квартиры, ведь отремонтированный подъезд - первое, что бросается в глаза потенциальным покупателям. По состоянию мест общего пользования можно судить о культуре соседей, активности совета дома и качестве работы управляющей организации.

В последние месяцы УК «Чайковская» удалось порадовать освежающим ремонтом подъездов в общей сложности еще 13 многоквартирных домов на территории Уральской и Основного поселка. В их числе:

ул. Гагарина, 5 (подъезд 4);
ул. Гагарина, 19 (все подъезды);
ул. Гагарина, 23 (подъезд 4);
ул. Шлюзовая, 7 (подъезд 1);
ул. Шлюзовая, 9 (подъезд 6);

ул. Шлюзовая, 2 (подъезд 1);
ул. Гагарина, 32 (подъезд 1);
ул. Строительная, 6 (подъезд 3);
ул. Советская, 4 (подъезд № 6);
ул. Советская, 37 (2 подъезда с коридорами);
ул. Ленина, 41 (подъезд 8);
ул. К.Маркса, 1 (подъезд 4);
ул. Советская, 16/1 (одноподъездная 12-ти этажка) - в рамках капитального ремонта.

На дату подготовки этой информации время ведутся работы по ремонту подъездов в домах по ул. Советская, 3 (подъезд 2), ул. Шлюзовая, 2 (подъезд 4), ул. Камская, 3/1 (подъезд 1). Так же проходит голосование жителей по вопросу ремонта всех подъездов в рамках капитального ремонта по ул. Азина, 33.

В планах ТР на 2017 год это направление остается приоритетным. На ближайшее время в планах по ремонту подъездов, согласованных с председателем совета домов, также стоит еще группа многоквартирных домов. Это ул. Советская, 2/1 (подъезд 2), ул. Советская, 4 (подъезд 2), ул. Гагарина, 23 (подъезд 3), ул. Гагарина, 26 (подъезд 1 и 2, первые этажи), ул. Шлюзовая, 7 (подъезд 5), ул. Строительная, 14 (подъезд 2), ул. Строительная 12 (1, 2, 4 подъезды, до третьего этажа), ул. Азина, 31 (подъезд 2), ул. Советская, 32 (подъезд 2, до 3 этажа), ул. Советская, 24 (все подъезды до 3 этажа). Сообщая об этом, Елена Борисовна добавляет:

Естественно, в числе первых условий всегда будет платежная дисциплина жителей. Хотелось бы видеть также большее участие собственников в лице председателей советов домов и старших по подъездам. Зная, что в доме предстоит космети-



Первый пошел. Все девять этажей в подъезде № 1 на Вокзальной, 43 заиграли свежими красками. К чести жителей, они уже более 5 лет сохраняют ремонт в лифте. Пожелаем им такой же бережливости и в отношении подъезда. А жителям других домов, куда тоже пришли или придут отделочники УК «Чайковская», - такого же безупречного ремонта



фичит составил 1 млн. руб. Понимая, что главным условием должна быть 100% оплата за ЖКУ, жители, тем не менее, надеются увидеть продолжение освежающих ремонтов и в других подъездах своего 6-подъездного дома. Если иметь в виду производственный настрой управляющей компании, то основания для оптимизма есть. Дело за дисциплиной платежей.

Косметический ремонт подъездов требует средств, позволить его себе может не каждый. Возвращаясь к Вокзальной, 43, следует сослаться на данные управляющей компании о прорехе в бюджете этого дома. К началу 2017 года его де-

фицит составил 1 млн. руб. Понимая, что главным условием должна быть 100% оплата за ЖКУ, жители, тем не менее, надеются увидеть продолжение освежающих ремонтов и в других подъездах своего 6-подъездного дома. Если иметь в виду производственный настрой управляющей компании, то основания для оптимизма есть. Дело за дисциплиной платежей.

ТР БЕЗ РАСКАЧКИ

С первых чисел января управляющая компания «Чайковская» выполняет планы текущего ремонта на 2017 год, согласованные с председателями Советов домов до 25 декабря прошлого года. Там, где позволяют одобренные бюджеты домов, продолжают работы по ремонту подъездов, также одобренные собственниками. Производится плановая замена магистральных трубопроводов холодного и горячего водоснабжения. Так были заменены: трасса ХВС по ул. Советская, 11, трасса ХВС по ул. Азина, 33, трасса ХВС и ГВС с установкой регулятора температуры ГВС по ул. Гагарина, 14, а это более 300 метров труб. Большой объем работ выполняется по аварийным заявкам на отопительных системах МКД. Заменено порядка 250 метров аварийных трасс отопления и более 50 метров аварийных стояков отопления.

ОКНА ИЛИ ПОДВАЛ, ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС

Собственники жилья под управлением ООО «Управляющая компания «Чайковская» первыми в городе решили формировать фонд капитального ремонта своих домов самостоятельно и открыли спецсчета для перечисления взносов. По мере накопления средств люди начинают думать, как потратить сбережения с пользой для общественного имущества.

В рамках капитального ремонта жители делают упор на замену окон в подъездах. Эта позиция не всегда разделяется инженерами производственно-технического отдела. Они пытаются переубедить собственников в приоритетах. Конечно, новые белые стеклопакеты добавляют зданию красоты. Они наглядно показывают изменения к лучшему и убеждают, что спецсчет по-

накоплению средств на капремонт уже работает, он стал для собственников не пустой затеей.

Однако, на взгляд специалистов, сначала надо поменять трубы отопления, холодного и горячего водоснабжения, чтобы уменьшить риск аварий, а уже потом «наряжаться». Так, ни на одном из домов, которые настаивают на замене окон, капремонт по инженерным системам никогда не производился. Здесь отмечены периодические засоры канализации, постоянные порывы на холодном и горячем водоснабжении, на отоплении. Дома достаточно старые, эксплуатируются по несколько десятков лет, это ул. Строительная, 4, ул. Гагарина, 25, ул. Гагарина, 17, ул. Строительная, 20. На Основном поселке вызывает озабоченность ул. Ленина, 50, где не так давно был порыв трассы водоснабжения на вводе в дом и требуется серьезная замена труб.

А ЗА ОКНОМ ЗИМА, ЗИМА...

С самого начала отопительного сезона, даже в трескучие морозы -30 °С, во всех домах под управлением УК «Чайковская» поддерживается температура не ниже нормативной. Тем не менее, есть и проблемные адреса. Представители управляющей компании выходят с обследованием в дома, где жители жалуются на промерзание стен или признаки плесени, чем страдает весь немецкий жилфонд в Азинском микрорайоне. Проблемы этих домов в том, что у них утеплитель в панелях весь изгрызен мышами, отсюда и промерзание стен. Вдобавок панели собирались на уплотнительную резину в виде круга, так называемую резиновую «колбасу», которая со временем потрескалась и стала жесткой, а сам шов выпал. Такие межпанельные швы надо ремонтировать.

Немецкие дома и подобные им объ-

УК «ЧАЙКОВСКАЯ»: НОВОСТИ ПРОИЗВОДСТВА

ДЕНЬ ЗА ДНЕМ

екты, где стены и швы пропускают холод, ставятся в план на лето. Предстоящие здесь работы носят сезонный характер, их выполняют при положительной температуре наружного воздуха. Делаться они будут в счет расходов на текущий ремонт, хотя, по большому счету, это уже капитальный ремонт.

Бывает и жалобы, никак не обоснованные состоянием конструктивных элементов дома, стен или межпанельных швов. Причиной нарушенного комфорта становятся хорошие железные двери, пластиковые окна, а также вытяжки, закрывающие вентиляционные отверстия. Соответственно, нарушается воздухообмен, в помещении возникает повышенная влажность, из-за чего образуется плесень. В таких случаях квартиросъемщик получает рекомендации, как обеспечить приток воздуха в квартиру.

ПРИШЕЛ СЛЕСАРЬ, ВСЕ ТАКОЙ КАМИЛЬФО

Качество выполнения работ и культура обслуживания выходят на уровень приоритетов в коллективе производственного участка управляющей компании. Приличное поведение, вежливое отношение к собственникам поставлены в один ряд с профессиональными навыками специалистов. Любое проявление грубости и употребление ненормативной лексики карается штрафными санкциями. В настоящее время штат технического персонала насчитывает 30 человек. Это 6 слесарей аварийно-диспетчерской службы, 5 электрогазосварщиков и 7 подсоб-

ных слесарей-сантехников, 5 плотников-бетонщиков, 4 штукатур-маляра, 3 мастера. Они выходят на заявки, имея на руках наряд-заказ, выданный диспетчером. В этом документе указан характер предстоящей работы, ответственный мастер и звено, которые непосредственно являются исполнителями.

По результатам выполнения работ собственник, сделавший заявку, должен расписаться в данном наряде-заказе. Собственник также может оставить комментарий о качестве выполненных работ в специальной графе наряд-заказа. После чего, в случае каких-либо нареканий к качеству выполненных работ, ответственный мастер проводит «разбор полетов». Вводится также система штрафов, когда слесарь-сантехник переделывает некачественно выполненные работы в свободное от основной работы время за свой счет. Наряд-заказ является первичной документацией, без которой ни один работник не должен выходить на заявку. П.Оводов

Оттепель после трескучих январских морозов далеко за 30, бесконечный снег с дождем, плюсовая температура, непролазное болото на проезжей части дорог, центральных и внутриквартальных. Таки была картинка последних дней календарной зимы в Чайковском. Природа проверила, как способны коммунальщики реагировать на вызовы стихии.

Уборка снега во дворах и внутридворовых проездах стала суперзадачей нашей управляющей организации ТВМ. Мы задействуем фронтальные погрузчики и трактора. По поводу техники есть очень важный нюанс. Снег накрывает весь город сразу, и убрать его тоже надо одновременно. В городе просто нет такого количества техники, которая позволила бы очистить территорию от снега в течение одного-двух дней, иначе 360 из 365 дней в году техника элементарно простаивала бы. В лучшем случае для наведения порядка нужна неделя, и то если собрать все трактора, какие есть. Поэтому спрос катастрофически

ИЗ «КОТЛА» НА СПЕЦСЧЕТ

До недавнего времени взносы на капремонт от жителей Основного района наряду, с другими участниками «общего котла», аккумулировались в масштабной финансовой организации – Фонде капитального ремонта. Тем самым плательщики помогали не столько себе, сколько жильцам домов, которые находятся в наиболее плачевном состоянии и имеют шансы быстрее попасть в график капремонтов. Остальным была уготована участь пассивно ожидать своей очереди в сроки до 2045 года. Люди начали понимать это и использовали появившуюся в 2016 году возможность уйти от «общего котла».

С апреля по сентябрь активные советы домов обеих управляющих компаний, ЖЭУ и ТВМ, открывали в Сбербанке спецсчета по капитальному ремонту через юридическое лицо своих управляющих компаний. На сегодня их открыто 23, в том числе 11 – ЖЭУ и 13 – ТВМ. Владельцами собственных «кошельков» сейчас являются следующие МКД:

ул. К.Маркса, 2, 4, 7, 11, 12;
ул. Вокзальная, 21, 27;
ул. Ленина, 20, 36, 45, 60, 62;
83
ул. Кабалева, 2, 22, 27
ул. Азина, 23
ул. Мира, 2/4, 8, 20, 44
Прим. бульвар, 22, 63
Просп. Победы, 6

Решение об открытии специальных счетов в своих управляющих компаниях принимались в разное время, по мере того, как собственники приходили к решению об уходе из «общего котла» регионального оператора. В настоящее время все они, включая дом ул. Вокзальная, 21, который открыл счет последним в 2016 году, получают квитанции по перечислению взносов на капитальный ремонт от управляющей компании.

Как обычно, в переходный период от одного способа накопления средств на другой возникают типичные вопросы, требующие урегулирования. Многим жителям непонятен тот момент, что при печати своих обычных квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг управляющая компания включает дополнительную строку затрат, связанные с ведением счетов по капитальному ремонту. Платеж рассчитывается по цене 60 копеек за квадратный метр, на каком основании? Тариф на содержание жилья, утвержденный в городе, также как договор управления многоквартирным домом, не предусматривает расходов по ведению спецсчета. Выполняя обязанности по ведению счета, управляющая компания печатает и разносит отдельные квитанции по капремонту. Открыты дополнительные вакансии – экономиста, бухгалтера и юриста для работы по взысканию задолженности, оплачивается банковская комиссия. Как владелец счета, управляющие компании в интересах собственников при формировании фонда капитального ремонта их домов отчитываются перед надзорными органами и следят, чтобы Фонд капремонта, куда жители успели

внести часть платежей, не «задерживал» у себя собранные деньги. Обе управляющие компании начали принимать плату за капитальный ремонт у себя в кассах.

Оплачивая зачисление взносов на спецсчет дома по квитанции УК через банк, граждане отдают только сумму, обозначенную в квитанции УК. Жители, перечислявшие прежде свои взносы на счет регионального оператора через Сбербанк, наверняка помнят, что с них брали комиссию, причем Сбербанк берет ее в размере от 1 до 2 процентов, но не менее 30 рублей за одну операцию. Отданные банку 30 рублей, с учетом того, что зачастую размер платежа составляет 200-300 рублей, по факту превращаются из 2% в 10. Если сравнить обычную одно- или двухкомнатную квартиру площадью порядка 30 м², то заплатить 60 копеек управляющей компании за полный комплекс услуг по ведению спецсчета значительно дешевле, чем отдать одну только банковскую комиссию. А мы в эти 60 коп. с квадратного метра включаем и другие затраты. Грубо говоря, либо 30 рублей комиссии банку, либо 24 рубля дополнительных платежей в адрес УК. Таким образом, управляющие компании ТВМ и ЖЭУ нашли экономическое решение, более выгодное для жителей и самих компаний.

Второй, часто возникающий вопрос, связан с проблемами по поводу перехода от регионального оператора в управляющую компанию. Региональный оператор, он же Фонд капремонта Пермского края, ни по одному из домов не дает информацию в разрезе квартир о том, сколько денег он собрал раньше и за какие периоды. Такие данные нужны, чтобы мы могли не указывать людям в качестве задолженности оплаченные суммы. Компенсируем этот пробел тем, что в объявлениях и на обороте квитанций просим жителей, если они заплатили за капремонт до открытия спецсчета, подойти в офис на ул. К.Маркса, 3 со всеми платежными документами. На основании предъявленных квитанций управляющая компания зачет все платежи, чтобы не было никаких пеней на задолженность, которой по факту может и не быть. Более того, практически по каждому дому предусмотрена рассрочка на целый год. Параллельно идет работа

КАПРЕМОНТ

КАК ЭТО РАБОТАЕТ СПЕЦСЧЕТ ПОД КОНТРОЛЕМ

В управляющих компаниях ТВМ и ЖЭУ для работы со спецсчетами принят экономист **Артемий Викторович Мазынский** (на снимке), сопровождающий непосредственно тему капитального ремонта. Он отслеживает состояние всех счетов и накопления по каждому дому в отдельности, разрешает непонятные ситуации, разносит оплату жителей, выясняет отношения с Региональным фондом капремонта.

Насколько нужен такой специалист, говорит хотя бы тот факт, что к нему обращаются жители домов из других управляющих компаний.

Для города Чайковского подобный контакт-центр – новая практика, т.к. до сих пор ответы на любой вопрос по капремонту приходилось искать в Перми. В итоге по линии регионального оператора возникали такие неловкие ситуации, вроде капитального ремонта кровли в осенне-зимний сезон. Теперь такой проблемы нет. За информацией или для сверки надо просто обратиться в офис на ул. К. Маркса, 3, который находится в шаговой доступности. Чтобы проверить, как это работает, наш корреспондент предложил экономисту А.В. Мазынскому дать картину по спецсчету любого из домов, допустим, Проспект Победы, 6 и ул. Мира, 44.

Итак, **Проспект Победы, 6**. Протокол общего собрания об открытии спецсчета составлен 22 июня 2016 года. Сам счет открыт 20.07.16. Фонд капитального ремонта Пермского края уведомлен об открытии спецсчета 02.09.16. Квитанции для оплаты взносов на спецсчет идут с сентября. К 01.02.17 на счете накоплено 100 тыс. руб., текущая задолженность составила 150 тыс. руб. Средства, уплаченные раньше в «общий котел» регионального оператора, еще не перечислены, поэтому квитанции выставляются с полными суммами начислений за период с февраля 2015 года. Как только региональный оператор передаст средства на спецсчет и всю соответствующую информацию, а он обязан сделать это в течение полугодия, все цифры будут скорректированы. Квитанций от регионального оператора жители дома не получают с момента открытия спецсчета, к оплате приходят только квитанции управляющей компании.

Дом ул. Мира, 44: протокол общего

собрания об открытии спецсчета датирован 12.01.16. Открытие счета 28.01.16 в Сбербанке. Региональный фонд капремонта уведомлен на следующий же день, 29.01.16. Счета начали выставляться за июль 2016 года. С этого времени квитанции идут только от управляющей компании. На данный момент на счете накоплено 350 тыс. руб., при оплате 100% должно быть около 500 тыс. руб. Фактически платежи в этом доме идут на уровне 70%.

Для первых месяцев работы спецсчета характерна оплата менее 100%. Кто-то из жителей аккуратно платит всё, кто-то игнорирует платежи, кто-то платит частями, – говорит Артемий Викторович. По тем счетам, которые были открыты в апреле-мае 2016г., процентное соотношение оплаченных квитанций больше 50%. Это касается ул. Ленина, 36, на текущем остатке этого дома числится 438 тыс. руб. Ул. Азина, 23 – на счете накоплено 191 тыс. руб. Учитывая, что дом небольшой, у него и процент собираемости взносов гораздо выше, и средств собрано больше, чем во всех остальных многоквартирных домах.

По мнению А.В. Мазынского, с учетом оплат в региональный Фонд капремонта, произведенных до открытия спецсчетов, суммы накоплений могли быть больше. Но пока фонд перечислил средства по 11 домам ТВМ и ЖЭУ из 23. Соответственно, с поступлением ожидаемой информации текущий остаток увеличится. Вероятно, тогда можно будет уже сказать, что оплата больше 50%. Эти цифры имеют значение для дальнейшей судьбы спецсчета. Процент собираемости определит, останется ли нет у собственников возможность управлять своими денежными средствами по своему усмотрению, сохранят ли они контроль над процессом проведения капремонта.

Квитанция на оплату взносов в фонд капремонта, формируемый на спецсчете управляющей компании, – это не раз и навсегда застывший, а живой документ. Его форма может быть усовершенствована, также как работа самой УК на новом направлении. К примеру, несколько месяцев назад в наших квитанциях появилась информация о сумме, накопленной на доме.



Разберемся вместе. Обнаружив в платежках за капремонт задолженность, которой на самом деле нет, жители приходят к экономисту с квитанциями на руках. Тут же все данные заносятся в информационную базу. Если корректировки сделаны до 25 числа, пока не напечатаны квитанции, то новая платежка придет уже с правильными начислениями. Если собственник появился ближе к концу месяца, информация о его платежах будет учтена в следующем раз. Исчезнет недопонимание, полностью отпадет вопрос о пенях, для того управляющая компания и просит жителей подтвердить оплату взносов на спецсчет капитального ремонта

КТО НЕ УСПЕЛ, ТОТ ОПОЗДАЛ

превышает предложение. Несмотря на это, во дворах наших домов было задумано не менее 3 единиц арендованной техники в день. Мы старались договориться самыми первыми, чтобы трактор поехал раньше всех именно к нашим домам, начиная чистку по возможности там, где грязнее. Эти обстоятельства ненадолго сдвинули на второй план работу с кровлями. Дома в управлении компании ТВМ преимущественно с плоскими мягкими кровлями, для которых, в отличие от скатных крыш, проблема ледяных наростов неактуальна. Зато очень много значит очистка крыш от снега, т.к. его скопления чреват механическими повреждениями покрытия и протечками.

Зимой был период, когда резко уменьшилось число рабочих именно на уборке снега, образовались скопления снега, и к управляющей компании возникли закономерные вопросы. Сейчас для работы в бригаде на этом направлении наш технический участок определил вдвое большее число людей, чем в прежние дни. Но мягкие кровли, тем более давно требующие капитального ремонта, достаточно капризны, это во-первых. Во-вторых, освободить от снега достаточно большую плоскую кровлю с мягким покрытием – процесс крайне трудозатратный. До активного таяния кровли должны быть очищены по максимуму, чтобы сократить риск затоплений на верхних этажах и предот-

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

вратить появление сосулек. Первыми по маршруту бригады стоят дома, откуда осенью, с началом сезона дождей, поступали аварийные заявки о протечках. Есть такое мнение, что убирать мягкие кровли, ходить по ним – только дому вредить. Этот момент также учтен при организации работ. Очисткой крыш от снега занимаются те же рабочие, которым придется заделывать места, где начнет просачиваться вода. Такой подход обязывает к аккуратности, чтобы не повредить гидрозащитный слой ногой или лопатой. Бригада полностью обеспечена исправным инвентарем, необходимым для очистки кровель от снега и наледи.

В.Валиев



НА САМОМ ДЕЛЕ

МЕЖДУ КОМФОРТОМ И ЦЕНОЙ

Теплоснабжение в зимнее время

Время года выдвигает свои приоритетные требования к управляющим компаниям. Редкий человек воспринимает некомфортную температуру в своем жилище с энтузиазмом, так что на первом месте зимой всегда стоит обогрев помещений многоквартирного дома. Это прослеживается и по обращениям жителей, и по видам работ, которые выполняют наши производственные участки.

С одной стороны, на управляющую компанию влияют потребности жителей. Они хотят, чтобы дома было тепло, даже очень тепло, чтобы ходить по квартире в майке и легкиx шортах, но при этом платить за тепло немного. С другой стороны, теплоснабжающая организация следит, чтобы ресурса уходило на дом не больше, чем ему нужно. При этом мы вынуждены искать баланс между комфортными условиями жизни, нормативными параметрами, заложенными на отопление помещений.

Нормы температуры, которая должна быть в квартире в отопительный сезон, определяются по закону. Допустимые значения температуры для жилых помещений в холодный период года устанавливает стандарт «ГОСТ Р 516117 2000 Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия». Он требует соблюдения температурного диапазона в рамках 18-25 градусов Цельсия. В этом диапазоне устанавливается норма для каждого вида комнат в помещении. По санитарным нормам, минимальная температура в жилом помещении зимой не должна быть ниже 18 °С, в угловых комнатах не ниже 20 °С, в кухне 18 °С, в ванной 25 °С, в туалете 18 °С. Такая температура выдерживается во всех помещениях жилфонда УК ТВМ и ЖЭУ, наши специалисты следят за этим. При поступлении любых сигналов от жителей дома специалисты УК немедленно реагируют. В первую очередь фиксируем сам факт недостаточной температуры и определяем возможные причины случившегося.

Не секрет, нормативные значения температуры в комнатах часто вызывают скептическое отношение. Температура 18 °С для большинства людей некомфортна. В свою очередь, когда просим тепловиков добавить тепло на подаче, они ссылаются на то, что на вводе в дом выдерживается температура теплоносителя,

предусмотренная для данного температурного графика. Тем более, говорят они, в квартирах не холоднее, чем установлено нижней отметкой в нормативно-правовых актах.

Независимо от того, что нормативная температура выдержана, сами управляющие компании ТВМ и ЖЭУ делают всё, лишь бы жители не мерзли, и реагируют на обращения по поводу некомфортной температуры. Выводим на уровень 22 градуса, который поддерживается во всех наших домах, следим, чтобы все стояки, все радиаторы были заполнены теплоносителем. При плохом прогреве батарей или снижении температуры воды в кране каждый проживающий в квартире имеет право написать заявление в адрес своей УК с отдельной просьбой о проверочных действиях. Для этой цели на место является техник-смотритель. Наши представители готовы выйти на место для настройки конкретного отопительного прибора, чтобы в квартире стало теплее. Причинами недогрева могут быть сбои в работе оборудования, засоры системы или перекрытый вентиль. Случается, температура понизилась после установки по предписанию тепловой инспекции так называемой «шайбы», уменьшающей диаметр подающего трубопровода. Такое случилось, например, в доме ул. Кабалевского, 2.

Где-то есть проблемы, которые должны решать сами управляющие компании. Бывает, мы имеем дело с отклонениями, вызванными вмешательством в работу сетей со стороны жителей. Есть умельцы, которые хотят иметь неограниченные возможности и запитывают свои теплые полы от системы отопления. В итоге все вышерасположенные этажи теряют это тепло и мерзнут, такие факты отмечены в домах Пр. Победы, 4, ул. Мира, 16. Или кому-то слишком жарко в своей квартире, и вместо обращения в управляющую компанию жители что-нибудь самостоятельно регулируют в под-



вале. В итоге у них становится нормально, а выше холодно, тогда тоже приходится вмешиваться. Так было на ул. Кабалевского, 27. Естественно, управляющая компания должна узнать, что кто-то врезался в общедомовую систему отопления, здесь нам нужна помощь от жителей многоквартирных домов. Появились жалобы, хотя никаких работ на отопительной системе дома управляющая компания не делала, - значит, есть повод вмешаться. Иначе мы заподозрим проблему только по результатам анализ данных общедомовых приборов учета, которые отразят повышенный теплорасход.

Нам приходится постоянно вести переговоры с тепловиками. Где-то существует необходимость договариваться о настройке объемов подаваемой тепловой энергии как в сторону увеличения, если люди мерзнут, так и в сторону уменьшения, если они считают, что дом перетапливают. При перетопе просим уменьшить диаметр сечения подающего трубопровода, и ресурсоснабжающая организация устанавливает так называемые шайбы. Где-то, наоборот, приходится увеличивать диаметр

трубопровода, чтобы найти оптимальное соотношение между «комфортно людям», «недорого» и позицией тепловиков.

Регулировка потребления тепла и, в конечном счете, температуры в наших квартирах идет в трех точках. Первая точка на ТЭЦ: чем больше завели в трубы теплоносителя, тем больше ресурса дошло до домов. В этой части потребление зависит полностью от ресурсоснабжающей организации. Следующим определяющим моментом является регулировка внутридомовой системы, ликвидация воздушных пробок, устранение других неполадок в работе системы; это полностью зависит от управляющей компании. Есть третья точка, она находится как раз на границе ответственности тепловиков и управляющей компании, это ввод в дом. Здесь, как правило, если не установлено специальное оборудование, мы уже не можем поменять настройки подающего трубопровода без согласования с ресурсоснабжающей организацией. Учитывая все эти три момента, стремимся в первую очередь смотреть на комфорт жителей. Если люди говорят, что они привыкли к большему теплу, повышаем температуру в доме до тех пор, пока они не начнут жаловаться на слишком большие счета за отопление.

Так или иначе, сегодня управление температурным режимом в многоквартирных домах совершается в ручном режиме. Можно ли делать это более про-

грессивно и оперативно? Да, конечно. Проблему можно было бы решить за счет установки автоматики в теплоузлах. Тогда подача теплоносителя регулировалась бы автоматически, исходя из значений внешней температуры. Но это означает переоборудование и переоснащение теплоузлов, так что все упирается в деньги, собираемые с жителей.

В итоге управляющие компании вынуждены договариваться с населением и объяснять, что температура 22 °С, которую мы поддерживаем в доме, выше нормы на 4 пункта. Это далеко не жара, даже прохладно, но такая температура соответствует абсолютно всем параметрам, которые должны быть.

Когда не было учета потребленных ресурсов, многие из нас привыкли жить всю зиму с настежь открытыми форточками.

Сейчас обстановка другая, особенно с учетом высоких тарифов, установленных Региональной энергетической комиссией. Максимальных нормативов на отопление нет, все потребление целиком распределяется на жителей, пропорционально площади квартир. Если сохранять старые привычки, нагонять в квартирах тропическую жару, не перестраиваться психологически на режим энергосбережения, плата за отопление взлетит еще больше. Вот почему потребление теплоносителя не может быть безграничным.

В.Валиев, ген. директор УК ТВМ, ЖЭУ

Какая температура должна быть в квартире в отопительный период (согласно ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»)

Помещение	Оптимальная/допустимая, °С
Жилая комната	20-22/18-24
Кухня	19-21/18-26
Туалет	19-21/18-26
Ванная, совмещенный санузел	24-26/18-26
Межквартирный коридор	18-20/16-22
Вестибюль, лестничная клетка	16-18/14-20
Кладовая	16-18/12-22

«СЕЮТ В ГОРОДЕ РОЗНЬ И СМУТУ»

Продолжение. Начало на стр. 1

Скажу, чем точно не надо заниматься. Не надо войнушек, в которые втягивают жителей. К войнушкам сводятся, в конце концов, топорные инициативы с проведением собраний, с прямыми расчётами в пользу тепловиков, с выбором другой управляющей компании. Неприятное чувство оставляет превозношение какой-то одной организации. Хватит уже, наверное, подменять просветительскую работу сталкиванием жителей лбами с управляющими компаниями.

Для активности чиновников есть гораздо лучшее применение. Власть должна уже повернуться лицом к вопросам капитального ремонта наружных сетей, с которыми тоже масса проблем. Давно пора разобраться с межквартирными проездами. Дороги и тротуары вне всякой критики. Не говорю уже про стаи бродячих собак прямо на центральных улицах города, что же тогда творится на окраинах? Это просто какой-то бич, а

проблема исключительно муниципальной.



«Пустыри вместо газонов, бродячие собаки вместо людей. Вот он, нормальный ландшафт улиц Чайковского. Это, наверное, будущее нашего города, которое начинается уже сегодня», - с горечью комментируют читатели интернет-портала снимки к материалу на злобу дня. Источник <http://www.chaikovskie.ru/novosti/all/9194/>

МНЕНИЕ

ские структуры равноудаленными, и не подхватывать рассказы о долгах перед монополистами без судебного подтверждения. За жилье в Сайгатке вообще взялись не с того конца. Его надо признавать аварийным, добиваться вхождения территории в специальные программы, привлекать всевозможные субсидии. Можно сколько угодно ссылаться на трудности текущего момента, списывать на кризис. Но ведь получается у других работать на благо населения, а не только отдельно взятых ресурсоснабжающих организаций или управляющих компаний! Приведу в пример Чернушку, которая стала лучшей территорией Пермского края по сносу аварийного жилфонда. Только за 2016 год в Чернушке снесли 50 аварийных домов. Наверное, это не случилось само собой, администрация города и есть жилищно-коммунальные программы города. Когда чиновники поглощены войной «всех со всеми», вряд ли следует ждать подвигов на стратегических направлениях.

жилья, изыскивали возможность заложить в местный бюджет затраты на обязательное софинансирование этих программ. За такими цифрами стоит кропотливая работа исполнительного органа местного самоуправления.

Ну не Чернушка мы

Обидно за наш город Чайковский, но факты - вещь упрямая, результаты деятельности говорят сами за себя. Судя по всему, администрация намерена вернуть работу и дальше в том же ключе. Продолжаются бесконечные сюрпризы, которые подбрасывают то в связи с ИнвестСпецПромом, то в отношении прямых платежей, то в отношении какой-то непонятной «муниципальной» управляющей компании, и т.д. За всем этим улавливаешь постоянный посыл, что взятого курса будут придерживаться и дальше. Видимо, это снос аварийного жилфонда. Видно, администрация города и есть жилищно-коммунальные программы города. Когда чиновники поглощены войной «всех со всеми», вряд ли следует ждать подвигов на стратегических направлениях.