

# ЧАЙКОВСКИЙ УПРАВДОМ

6+

№ 04(40)  
Пятница  
29 июля 2016 г.

## ГОТОВЬ ГАРАНТИИ С ЛЕТА

### В ЛЕТНИЙ СЕЗОН НАШИ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ РАБОТАЮТ ПО ДВУМ ГЛАВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ

СРОКИ

Если говорить о текущих работах, то очевидно, что май, июнь и последующие месяцы – это пора подготовки к отопительному сезону, с одной стороны. С другой стороны, это время выполнения тех конструктивных работ, которые нельзя делать в сырое или холодное время года. В первую очередь речь идет о ремонтах кровель, которые потекли прошедшей зимой. Соответственно, объем летних работ всегда больше, чем зимой, – и по стоимости, и по количеству затраченных материалов. Это очень заметно отражается и на бюджетах домов. В обеих управляющих компаниях, ЖЭУ и ТВМ, ситуация очень схожая в этом плане. Мы уделяем большое внимание и подготовке к зиме, и ремонту кровель в комплексе с другими конструктивными элементами.

Надо отметить, УК ЖЭУ вышла вперед в пользу подготовки к отопительному сезону. Подготовка охватывает все действия, наченные на выполнение графика, утвержденного в администрации Чайковского городского поселения, то есть опрессовка, подготовка теплоузлов, замена труб, задвижек и изоляции, промывка. Этими действиями управляющие компании ЖЭУ и УК ТВМ опережают график практически на 100%, то есть в 2 раза. На конец июля проведены гидравлические испытания всего жилого фонда, сданы работы по промывке: УК ЖЭУ – 21 дома из 27, УК ТВМ – 24-х из 27 домов. На момент работы над статьёй не подготовленными к отопительному сезону остались 6 домов УК ЖЭУ и 3 дома УК ТВМ.

Тем не менее, мы помним об обычных сантехнических работах и ремонтах подъездов, которые тоже проводятся в течение всего года. В управляющей компании ЖЭУ, например, с мая по середину июля больше сантехнические работы по замене стояков проведены в домах:

- ул. Кабалевского, 3, здесь поменяли стояк отопления и участок трассы ХВС, в общей сложности более 30 метров трубопровода;

- ул. Ленина, 65/1 – замена участков на стояках ХВС, всего 19 метров трубопровода;

- Прим. бульвар, 23 – отремонтирован подъезд № 3. Там же поменяли стояки ХВС, ВС и канализации, всего 39 погонных метров;

- ул. Кабалевского, 27 – отремонтировано около 100 м кровли.

Все остальное – это многочисленные, но менее объемные задачи, если сравнивать их с вышеперечисленными, и комплекс работ по подготовке к отопительному сезону. При подготовке к зиме всегда выясняется, что надо поменять те или иные задвижки; стоимость этого типа запорной арматуры, в зависимости от диаметра, доходит до 5 тыс. руб. за единицу (не считая работы).

Управляющая компания ТВМ тоже вплотную занимается подготовкой к началу отопительного сезона, продвигая вместе с тем работу над реализацией планов текущего ремонта. Проведена большая работа на доме ул. Мира, 44, который недавно перешел под управление нашей компании. Очищен подвал этого дома, оттуда вывезено 10 КАМАЗов мусора, только на эту операцию потрачено более 60 тыс. руб., включая транспортные расходы и зарплату рабочих. По адресу Прим. Бульвар, 63 поменяли в сумме около 20 метров трубопровода ХВС, канализации, отопления.

Рекордсменом по подготовке к отопительному сезону получился многоквартирный дом ул. Мира, 2/4, где стоимость ремонтных работ

теплоузла составила 30 тыс. рублей. В этом году здесь пришлось поменять 4 задвижки диаметром 80 и 50, поменять фильтр и участок трубопровода отопления. По адресу Пр. Победы, 4 только в течение июня дополнительно поменяли почти 90 метров стояков ХВС и канализации. Было желание поменять всю трассу холодного водоснабжения протяженностью 100 метров в подвале, эти работы были уже даже включены в производственные планы на июнь, но пришлось выполнить почти такие же объемы на стояках, поэтому ремонт магистрального трубопровода пока отложен.

В этом году наши управляющие компании тоже впервые промывают отопительные системы всех 100% жилого фонда в отличие от прошлых лет, когда промывали треть домов. Это означает, что мы должны были пойти на лишние расходы, выделив дополнительно бригаду в составе двух человек, и приобрести компрессор в придачу к уже имеющемуся. Для управляющих компаний ЖЭУ и ТВМ требование полной промывки обернулось незапланированным расходом 60 тыс. руб. ежемесячно, в течение всего межотопительного периода с мая по август. Таким образом, каждая УК каждый месяц вынуждена была выполнить работ по текущему ремонту на 30 тыс. руб. меньше по сравнению с тем, чем могла бы сделать. В результате, намечая с жителями производственную программу, что-то приходится даже не планировать, дабы выполнить требование тепловиков о промывке.

Единого мнения о полезности погловой промывки домов нет. Однако большая часть специалистов, с которыми я общался по этому вопросу, считают промывку бесполезной, потому что ИнвестСпецПром, как они утверждают, ссылаясь на практику прошедших лет, свои трубы никогда не моет. Поэтому, лишь только начинается подача тепла, вся грязь из наружных сетей якобы заново попадает в наши вымытые дома. Лично мне поверить в это легко, т.к. тепловики свою собственную промывку в предыдущие годы сдавали сами себе, а мы сдавали выполненную в домах промывку им.

Должен сказать, в этом году работам сезонного характера благоприятствует не только погода. После того, как состоялись судебные решения по запрету ИнвестСпецПрому на незаконную печать квитанций, у нас выправились платежи населения за жилищно-коммунальные услуги. Впервые за время с января 2016 года оплата населения подошла к 100 процентам. Налицо большой прогресс, учитывая, что в феврале цифры были даже ниже 50%. В рамках этих денежных средств мы сейчас и работаем, хотя говорить об идеальной экономической базе еще рано, потому что управляющим компаниям предстоит закрывать долги, накопленные жителями за январь-февраль. Денег не хватает только из-за действий ИнвестСпецПром, который намеренно стал печатать и до сих пор печатает свои квитанции в пику управляющим компаниям, чем нанес серьезный удар по платежной дисциплине населения. Сейчас основа для доступа жителей к жилищно-коммунальным услугам восстанавливается, мы входим в нормальное русло, насколько нормальным оно может быть при тарифе на содержание и ремонт, неизменном в городе Чайковском с апреля 2011 года.

**Вадим Валиев**  
генеральный директор  
УК ТВМ, ЖЭУ

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

держательными по выступлениям. Конечно, большую роль в хороших организации собраний сыграли наши председатели домовых советов. В доме ул. Шлюзовая, 5 я обратила внимание на председателя совета Н.И. Челпанову, она досконально знает проблемы своего дома и требовательна к управляющей компании, постоянно отслеживает качество работ, выполняемых производственным участком. Таких председателей становится все больше.

### ГЛАВНЕЙ ВСЕГО

Главной темой на собраниях был, конечно, ремонт и обслуживание жилфонда. Мы отчитывались перед собственниками по каждой статье затрат. Расходы не были делом одной лишь управляющей организации, т.к. выполненные работы в большинстве случаев согласовывались с председателями советов домов и принимались ими.

Управляющая компания благодарно восприняла как удовлетворительные, так и негативные оценки со стороны жителей. Были собрания, где жители конкретно критиковали качество обслуживания основного подрядчика. Так, в домах по ул. Азина, 3, ул. Советская, 12 приводили отдельные случаи бездействия управляющей компании, говорили о двойных за-

## ВЫЯСНЯЕМ ОТНОШЕНИЯ

### ПО ПРАВДЕ ГОВОРЯ

Всем известно, что управляющие компании обязаны отчитываться перед жителями за расходование средств на конкретный жилой дом по итогам минувшего года. Это происходит на собраниях собственников, когда сведены все бухгалтерские балансы и полностью составлены отчеты организации по выполнению планов ТР на основании актов выполненных работ. Таким образом, с 5 апреля по 16 июня УК «Чайковская» проводила общие собрания собственников по отчетности за 2015 год. Жители всех 89 многоквартирных домов имели возможность подробно ознакомиться с отчетом своей УК, получить эту информацию из первых рук, вникнуть в данные о доходах и расходах, обсудить проблемы управления общим имуществом и жизнь своего дома. Итоги прошедшей кампании подводит генеральный директор УК «Чайковская» СВЕТЛАНА ЮРЬЕВНА САВИНЦЕВА.

### ОТЧИТАТЬСЯ ТЫ ОБЯЗАН

На собрания мы вышли с конкретными цифрами. Они отражали, в частности, задолженность жителей за 2014 год по всем услугам и начисления за 2015-й, данные о фактической оплате ЖКУ населением в управляющую компанию, фактические расходы УК по всем услугам. Выводился расчет разности между поступлениями и расходами (сальдо) за 2015 год по схеме «сумма начислений – сумма оплат – затраты по факту». Соответственно, если говорилось о коммунальных услугах, участникам собраний рассказывали об отоплении и горячем водоснабжении. При отчете о содержании и ремонте жилья проговаривали почти все статьи затрат. Сюда вошла стоимость выполнения аварийных заявок, в год на многоквартирном доме их регистрируется от 130 до 300, расходы на уборку мест общего пользования, обслуживание общедомовых приборов учета, вентиляционных каналов, работы на инженерных сетях, конструктивных элементах дома, оборудование информационных стендами, и т.д. По каждому конкретному дому были представлены данные о расходах на ремонт конструктивных элементов и содержание общего имущества, выполнении работ по квартирам.

### ЗА ЧТО ГОЛОСОВАЛИ

Отчет УК сам по себе носил информационный характер. Доложив итоги предыдущего года, управляющая компания ставила вопрос по очередным планам текущего ремонта. Кроме того, практически во всех домах обсуждался неограниченный круг важных вопросов. Это капитальный ремонт за счет денежных средств самих граждан, накопленных на спецсчете дома, планы работ по текущему ремонту на второе полугодие 2016-го, насущные проблемы с инженерными сетями и кровлями, взыскание дебиторской задолженности с населения. В домах, оборудованных внутридомовым газовым оборудованием, поднималась тема диагностики ВДГО. Поскольку в процессе подготовки собраний выяснились разные ситуации по коллегияльным органам работы собственников (где-то совет дома оказался в неполном составе, где-то у председателя истек срок полномочий), то в повестке собраний были выборы. Обсуждалось также место хранения протокола общего собрания собственников, способы извещения собственников о принятом решении, и т.д. Голосование по вопросам повестки дня, требующих решения большинства, состоялось в очно-заочной форме. Каждый собственник заполнял бюллетень, голоса «за» и «против» сводились в единый протокол по каждому дому. Собрания с отчетом управляющей компании прошли в 89 многоквартирных домах.

### ЛИЦОМ К ЛИЦУ

С учетом повестки дня, обмена мнениями и продолжительности, собрания должны были удовлетворить жителей. Собрания про-



Экономический расклад о работе компании в прошедшем году во всех подробностях отражает пакет документов, подготовленный для собственников каждого дома в отдельности.

ходили по графику, на каждое отводилось не менее полутора-двух часов. Докладчиками выступали первые руководители УК, на уровне генерального директора или заместителя по производству В.Г. Астафьева. Компанию также представляли специалисты по связям с общественностью Т.В. Нестеренко и Е.Б. Ложкина, в отдельных случаях – начальник юридического отдела Е.А. Трофимкина, инженеры-кураторы П.Т. П.Г. Оводов, Н.А. Кушук, Н.Н. Накаржков.

Явка жителей на собрания была, как правило, высокой. Жители включались в активное обсуждение, и это показывает растущий интерес к обслуживанию своего дома. Лишь в одном-единственном доме на объявления об общем мероприятии откликнулось 5 человек, это ул. Гагарина, 13. Однако в 90% домов картина предстала прямо противоположной. Жители были настроены на деловое обсуждение, хотя встречались и негативные моменты, как в двух домах на улицах Советская и Азина, где по тем или иным причинам недружелюбно настроенные активисты пытались помешать организаторам, вплоть до попытки сорвать собрания.

Сдвиги в сознании собственников жилья налицо. Люди понимают, что дом должен содержаться, и это не происходит само собой, этим должна делать какая-либо организация, что работа по содержанию дома, как любая другая услуга, выполняется профессионалами и стоит денег. Пришло понимание, что с учетом срока эксплуатации домов им проблематично вступать в ТСЖ, и единственно приемлемым способом управления на сегодняшний день является УК. Управляющая компания имеет штат компетентных специалистов, поэтому большинство вопросов, касающихся содержания жилых домов, решает комплексно; за деятельностью УК обеспечен постоянный и более тщательный контроль со стороны государства.

Большинство собраний прошли насыщенными по тематике и со-

держанием из бюджета дома. У жителей есть вопросы к дисциплине исполнителей, некоторые утверждают, что рабочие могут явиться навеселе. В некоторых домах граждан не устраивает уборка подъездов.

Много недовольств высказано по качеству предоставления коммунальных ресурсов, в городе распространена проблема параметров ГВС в межотопительный сезон. При всей справедливости этой позиции, управляющие компании, будь то УК или ТСЖ, не имеют полномочий, чтобы повлиять на обстановку, это уже вопросы к властям. В ряде случаев жители высказывали замечания к председателям совета своего дома из-за того, что те не принимают от подрядчиков выполненные работы или вообще не участвуют в жизни дома.

На собраниях говорили о том, как можно решить существующие проблемы по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, а также отладить взаимоотношения собственников с управляющей компанией. Все конструктивные предложения взяты на заметку. В целом разбор показал, что управляющая компания должна особо контролировать качество ремонта и дисциплину персонала на рабочем месте. Эти направления должны рассматриваться нами не только как репутационные, но и как способ рационального расходования бюджетов МКД.

### ВОЗРАЖАЕШЬ – ПРЕДЛАГАЙ, ПРЕДЛОЖИЛ – НЕ УБЕГАЙ

Претензии возникают как обоснованные, так и нет. К примеру, более чем странно было слышать от отдельных МКД требования об озеленении придомовых территорий. Во-первых, эти работы не входят в тариф по содержанию, здесь должны проявлять инициативу сами жители, во-вторых, именно возле этих домов так и лежит неиспользованной черная земля, привезенная управляющей компанией еще в прошлом году.



Собственники многоквартирных домов имеют право участвовать в планировании текущего ремонта (ТР). Они могут влиять на составление планов ТР через председателя совета дома и актив, высказывать свое мнение и вносить предложения на общих собраниях. Хорошие инициативы всегда дружат с осведомленностью о том, что и сколько стоит, как согласуется бюджет дома с пожеланиями жителей. По просьбе редакции производственно-технический отдел УК «Чайковская» подготовил обзор цен на материалы, применяемые при основных работах по ремонту и содержанию МКД, и стоимости самих работ.

Прежде всего, хотелось бы обратить внимание читателей на тариф «Содержание жилья и ремонт». Сборы по этой строке образуют ту самую основу, которая определяет содержание планов текущего ремонта. В 2011 году у этого тарифа своего рода круглая дата: действующей цене 14,56 руб. с квадратного метра общей площади квартиры или нежилого помещения исполняется ровно 5 лет. Эта ставка платежа была утверждена думой Чайковского городского поселения в 2011 году и с тех пор остается неизменной. Однако цены на основные материалы и работы на месте не стоят, что отражает таблица.

Изменение стоимости основных материалов в период 2011-2016 гг.			
Наименование материалов	Назначение материала	Стоимость в 2011 г.	Действующие цены, 2016 г.
герметик силиконовый	Материал используется при стыковке трубопроводов на замену стояков и разводки канализации. Это одна из основных работ, благодаря которой достигается герметичность системы и распространение специфического канализационного запаха в помещениях МКД	35 руб.	180 руб.
Замки навесные	устанавливаются на входы в подвалы и выходы на чердачные помещения, в тепловых узлах, оборудованных дверью или решеткой	66 руб.	130 руб.
Задвижка Ø 80 мм	применяется практически в каждом доме на системах отопления, в тепловом узле	1 300 руб.	2 470 руб.
Кислород в баллонах	применяется для резки металла совместно с газовой установкой на системах отопления в подвальных помещениях, когда при замене трубопроводов надо вырезать участок старой трассы	180 руб.	250 руб.
Кран шаровый Ø 15 мм	расходный материал, ставится на всех стояках в подвальных помещениях	125 руб.	150 руб.
Кран шаровый Ø 25 мм	расходный материал, ставится на всех стояках в подвальных помещениях	280 руб.	370 руб.
Кран шаровый Ø 32 мм	применяется для установки в постоянных кранах и сбросниках	450 руб.	620 руб.
Краска акриловая для внутренних работ	применяется при ремонте подъездов	680 руб.	970 руб.
Краска ПФ для стен	применяется при ремонте подъездов	300 руб.	600 руб.
Муфта разъемная Ø 20 мм, т.н. «американка»	служит для соединения пластиковых трубопроводов с металлическими	57 руб.	85 руб.
Муфта разъемная Ø 32 мм «американка»	служит для соединения пластиковых трубопроводов с металлическими	120 руб.	240 руб.
Пена монтажная, форма выпуска - баллон	широкий спектр применения, от заделки МПШ до герметизации подвальных окон при утеплении контура МКД	190 руб.	283 руб.
Праймер битумный	используется при ремонте кровель	870 руб.	1100 руб.
Бикрост	гидроизоляционное полотно для ремонта кровель	890 руб.	985 руб.
Радиатор чугунный, зveno	замена батарей в квартирах и местах общего пользования	286 руб.	445 руб.
Труба пластиковая Ø 32 мм	применяется при установке и замене стояков ХВС	80 руб.	110 руб./м.
Труба канализационная Ø 110 мм	ремонт стояков канализации	190 руб.	360 руб.
Электроды, комплект	сварка металлических трубопроводов	100 руб.	140 руб.
Хомуты	заделка свищей на трубах	17 руб.	35 руб.

## ТАРИФ СТОИТ, ЦЕНЫ РАСТУТ

РАСКЛАД

Таблица отражает рост цен на материалы. Аналогичная обстановка и по видам работ в комплексе, включая все затраты. Разберем самые востребованные работы в системе ЖКХ на примерах из практики Чайковской УК, жилфонд Прикамского района. Смена задвижки на системе отопления в 2011 году, согласно акту выполненных работ, обошлась управляющей компании в 3 241 руб. 85 коп. То же самое в 2016 году стоит уже 7 758 руб. 91 коп. Еще пример - ремонт межпанельного шва. В 2011 году 1 метр погонный МПШ ремонтировали за 314 руб. 96 коп., сейчас он нам обходится в 412 руб. 17 коп. Замена стояка ХВС 5 метров через перекрытие стоила 5 604 руб. 21 коп., а сейчас замена такого же участка трубопровода обошлась в сумму 8 004 руб. 88 коп. По смете замена навесного замка 5 лет назад стоила для управляющей компании 270 руб. 80 коп., сейчас это выходит на 758 руб. 56 коп.

Таким образом, за 5 лет, при замершем тарифе 14,56 руб. на содержание жилья и ремонт, происходит неуклонное увеличение стоимости материалов и других расходов, связанных с обслуживанием жилищного фонда. 19 самых ходовых позиций, как пока-

зывает таблица, добавили в цене порядка 53%. Поэтому на тариф, принятый в 2011 году, меньше приобретается и материалов, и инструмента, меньше выполняется работ на общедомовом имуществе.

Соответственно, бюджеты домов не увеличились, оставшись на уровне 2011 года. Но если 5 лет назад освоение 100 тыс. рублей на любом доме в течение года означало существенные вложения в общедомовое имущество, то сейчас тариф обесценился, за те же самые деньги можно купить и сделать вполнину меньше. От этого страдают согласованные планы ТР, тем более, принцип первоочередности при распределении бюджета дома еще никто не отменял. В первую очередь деньги расходуются на ликвидацию аварий, на подготовку систем отопления к отопительному периоду. Статьи расходов, имеющие прямое отношение к безопасности проживания в многоквартирном доме, как всегда в приоритете.

**Производственно-технический отдел** При подготовке материала использованы прейскуранты цен на материалы и акты выполненных работ в период 2011-апрель 2016 г.

## ПО ПРАВДЕ ГОВОРИМ

Продолжение. Начало на стр. 1



Ул. Строительная, 6. Как везде, отчет управляющей компании стоял первым в повестке дня собраний, сама же повестка включала до 10 вопросов. Разговор предстоит сложный, в доме накоплено порядка полумиллиона долгов за жилищно-коммунальные услуги

Нам довелось услышать диаметрально противоположные мнения о качестве уборки в одном и том же подъезде дома ул. Вокзальная, 43, что наводит на мысль о неоднозначности критики.

Или взять те же вопросы по крышам. Исходя из уплаченных жителями средств, управляющая компания формирует план текущего ремонта и в соответствии с ним заменяет протекающий участок кровли. При первом же серьезном дожде, когда на крыше скапливается большая масса воды, по соседству с отремонтированной площадкой или даже совсем в другом месте квартиры возникает новая течь, ведь вода все равно найдет себе выход. Жители ошибочно считают, будто новые протечки являются следствием некачественного ремонта.

На самом же деле проблема в самой кровле, которой давно требуется капитальный ремонт, начиная с полного демонтажа старого покрытия. Наши заплатки на домах, простоявших по 40 лет и дольше без капремонта, мало что решают, выход один: капитальный ремонт. Поэтому здесь вопросы и предложения у собственников должны быть скорее к самим себе, источник для финансирования работ капитального характера они формируют сами, ежемесячно перечисляя взносы для проведения капитального ремонта на спецсчет дома.

### ОХ УЖ ЭТА ДИАГНОСТИКА

Очень неоднозначным оказалось общественное мнение по поводу диагностики ВДГО, предписанной органами надзора. К сожалению, у нас нет возможности провести данные работы за счет содержания и ремонта жилья, поскольку в тарифе они не предусмотрены. Согласно закону, управляющая компания не вправе вести работы, если нет решения собственников о проведении данных работ. Мы предлагали жителям провести диагностику за дополнительные средства, по самым низким ценам, какие только удалось найти - 489 руб. 90 коп. одновременно с квартирой. Положительное решение принято всего лишь на четырех домах, - ул. Гагарина, 25, 26, ул. Советская, 6, 30, у остальных мнение отрицательное, люди отказываются от этого мероприятия. Считают, что если газовую трубу оставить в покое, она прослужит еще очень долго, кто-то считает услугу по диагностике дорогой.

Но поскольку есть закон, есть ответственность собственников за общее имущество

многоквартирного дома, есть обязанность управляющей компании предложить и поднять вопрос о диагностике ВДГО на общем собрании, мы это сделали. Еще раньше информация доведена через газету «Чайковский управдом» и в беседах с председателями советов домов. Решения по ВДГО оформлены документально в виде протокола общего собрания, с подписью председателя и секретаря собрания.

С формальной точки зрения, собственники сами взяли на себя ответственность за последствия, управляющая компания провела весь необходимый комплекс работ по информированию граждан. Учитывая серьезность проблемы, мы намерены повторить цикл разъяснительных мероприятий, слишком велика цена ошибочно принятого решения по вопросу о диагностике ВДГО в домах со сроком эксплуатации 30 лет и более.

### ДВОЙНЫЕ ПЛАТЕЖИ И НОВЫЕ ЗАГАДКИ

Очень много вопросов было по работе с ИнвестСпецПромом, незаконность квитанций которого была доказана в арбитражном суде, обстановкой двойных квитанций. Ситуация, искусственно созданная тепловиками через местные СМИ и административный ресурс, достигла своей цели, жители боятся остаться крайними при оплате квитанций от нового КРЦ. На собраниях мы не старались «тянуть одеяло на себя», были объективны, докладывали, что делает управляющая компания для устранения двойных квитанций, как учитывается оплата за отопление и ГВС, если люди заплатили в старый КРЦ.

В настоящее время в Чайковском муссируется вопрос о прямых расчетах, который поднимает ИнвестСпецПром, продолжая политику своих хозяев. По моему личному мнению, тепловики нашли подходы к чиновникам. Администрация города Чайковского серьезно лоббирует интересы тепловиков, вплоть до того, что пытается провести собрания с жителями о переходе на прямые расчеты. Пока ведутся встречи в микрорайонах с председателями советов домов, микрорайонам будто бы уже отдано соответствующее указание по собраниям с жителями до октября текущего года.

По большому счету, этим исполнительная власть, органы местного самоуправления уже представляют интересы коммерческой организации ИнвестСпецПром, которой ничего не мешает самостоятельно проводить собрания в интересах собственной прибыли. Почему происходит все наоборот, для меня лично остается большой загадкой. В то же время жители начинают противиться мани-



Организаторы собрания зам. гендиректора по производству В. Астафьев (справа) и специалист по связям с общественностью Т. Нестеренко (слева) перед собранием с жителями дома

## ВЫСНЯЕМ ОТНОШЕНИЯ

У людей нет желания платить за объемы потребления, навязываемые поставщиками через их собственные квитанции, в обход управляющей компании.

### ИНФОРМИРОВАН - ЗНАЧИТ, ВООРУЖЕН

Выявляются пробелы в работе советов домов, да и просвещенность жителей в массе своей зачастую оставляет желать лучшего. По высказываниям на собраниях можно было понять, что либо у собственников очень скудные знания о совете дома как органе, способном улучшить быт жителей, либо сами советы домов не дотягивают до требований времени. Нередко председатель работает один на один и с управляющей компанией, и с жителями дома. В отдельных домах, как ул. Советская, 30/1, ул. Строительная, 14, прямо на собрании доходит до препирательства, коллеги по совету дома допускают высказывания типа «ты председатель, ты и делай». В таких условиях председатели выгорают эмоционально, могут пустить работу на самотек или вообще отказаться от общественной нагрузки, не дожидаясь срока пере-выборов. Конечно, есть и противоположные примеры, как ул. Азина, 15 и ул. Азина, 29, ул. Шлюзовая, 5, ул. Советская, 6, ул. Советская, 30, ул. Карла Маркса, 1, ул. Кабелевского, 10. Здесь состав советов, в зависимости от количества подъездов, доходит до 8 человек, а сами советы являются реально действующими органами. Но это скорее исключения.

У многих жителей до сих пор отсутствует понимание, что такое содержание и ремонт жилья, чем занимается управляющая компания, каким образом производятся расчеты. Довольно-таки медленно усваивается представление об обязанности собственника жилья по отношению к общедомовому имуществу: «разве подъезд и крыша - это всё тоже наше?» (ул. Строительная, 14). Часто жители проходят мимо важных сообщений управляющей компании на информационных стендах, мало интересуются изменениями в системе ЖКХ на уровне города, субъекта федерации, страны. Отсюда, собственно, и идут голословные обиды.

### ПОСЛЕ СОБРАНИЙ

На следующий же день после собрания на каждом конкретном доме специалисты по связям с общественностью представляют мне полный перечень поднятых вопросов, по возможности с контактными данными жителей, озвучивших ту или иную проблему. Сейчас отработывается каждый пункт этих реестров, ответственными закреплены инженеры-кураторы ПТО. Например, установка лавок и урн у подъездов, невыполнение работ, запланированных еще 2014-2015гг., косметические ремонты подъездов. Понятно, что есть бюджет дома, и денег на исполнение всех пожеланий не хватит. Но то, что можно выполнить объективно, мы делаем сразу, остальное отработаем в перспективе.

Большой разговор с собственниками подталкивает нас к системным изменениям. Сейчас мною и специалистами настраивается тесный диалог с жителями, мы стараемся максимально информировать их обо всех изменениях в действующем законодательстве, контролируем весь процесс выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию. Совместно с председателями советов домов периодически проверяем качественное исполнение поданных заявок, и т.д.



Отчетное собрание на ул. Азина, 25, стало в доме третьим по счету в течение месяца. Жители, не удовлетворенные открытием спецсчета по накоплению средств на капремонт у регионального оператора, требовали открытия счета в Чайковском, через свою управляющую компанию. Отчетное собрание УК прошло на фоне выборов нового совета дома и председателя

### В ПОИСКАХ ИСТИНЫ

Спасибо участникам собраний за массу замечаний и предложений в адрес компании, они помогут нам работать лучше и качественнее. К сожалению, не всё, что было высказано, можно исполнить физически. Так, жители просили назначать собрания на другое время - «когда все придет с работы», «когда вернемся с огородов», «лучше бы собираться по выходным дням». Подстраиваться под эти требования нет никакой возможности. Почти 2,5 месяца, с апреля по июнь, мы приходили на работу к 9 часам утра и возвращались домой не раньше 10-ти вечера, потому что после окончания рабочего дня было как минимум по два собрания. Если поставит кого-то в наилучшие условия, пострададут другие дома. Так что, уважаемые жители, прошу отнестись с пониманием к нашей работе и немного корректировать свои личные планы на дату собрания, о которой мы сообщаем в письменных объявлениях, по меньшей мере, за 10 дней.

Хотелось, чтобы в работе отчетных собраний участвовало как можно больше жителей, также как вообще в жизни их многоквартирных домов. Проводятся такие мероприятия всего раз в год, персонал управляющей компании относится к ним с большой ответственностью. У собственников есть шанс лично встретиться с руководством и специалистами компании, выяснить отношения с обслуживающей организацией, получить информацию, интересную для многих, быть выслушанным и выслушать других в интересах истины.



В совете микрорайона «Азинский», момент отчетного собрания УК «Чайковская». Генеральный директор С. Савинцева в активном диалоге с жителями дома ул. Азина, 19



## ЧТО ВХОДИТ В СОДЕРЖАНИЕ ДОМА?

Повторяя пройденные темы рубрики «Всеобуч ЖКХ», в прошлом номере мы разобрали, что относится к общедомовому имуществу. При получении ежемесячной квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг закономерно возникает вопрос, что входит в содержание дома. Каких услуг жители вправе ждать от управляющей компании, оплачивая ее работу по соответствующему тарифу, который утверждается думой Чайковского городского поселения?

Содержание общего имущества подчинено специальным требованиям к его техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию. По этим требованиям любой жилой дом должен быть надежным и безопасным для жизни и здоровья жильцов. Жилые и нежилые помещения, а также помещения общего пользования и земельный участок должны быть доступными для пользования. Все инженерные коммуникации, коллективные приборы учета и т. д. должны исправно работать. Кроме того, содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать поддержание архитектурного облика здания.

**В соответствии с пунктом 13 ст. 154 Жилищного Кодекса РФ**, к работе по содержанию имущества в МКД относятся:

- осмотр и поддержание имущества дома, готовности внутридомовых систем холодного водоснабжения,

горячего водоснабжения, водоотведения, электро-снабжения. Его проводят собственники помещений и представители управляющих компаний, которые обязаны выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей;

- обеспечение освещенности всех помещений в доме, предназначенных для общего пользования;
- обеспечение уборки и санитарно-гигиенических мероприятий в помещениях общего пользования, а также на территории земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому, который входит в состав общего имущества;
- обеспечение температурного режима и норм влажности в помещениях общего пользования в соответствии с нормами и правилами российского законодательства;
- обеспечение норм пожарной безопасности в многоквартирном доме;
- обеспечение своевремен-

ного вывоза жидких и твердых бытовых отходов и мусора с территории дома (включая мусор, образующийся в результате деятельности индивидуальных предпринимателей и частных организаций, которые занимают в многоквартирном доме нежилые помещения). Этот список является лишь основной (главной) частью услуг, которые должны предоставляться жильцам многоквартирного дома по статье оплаты за содержание жилья. С полным перечнем услуг и подпунктами этого списка можно подробно ознакомиться в статье 154 Жилищного Кодекса РФ.

**Где это сказано?**

**В Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»**



**Какие сезонные работы, входящие в оплату услуг по содержанию жилья многоквартирного дома, должны проводить управляющие организации?**

- Ремонт и укрепление крыши и водостоков (включая уборку мусора с кровли и чердачных помещений, укрепление и прочистку дымовых и вентиляционных труб, очистку крыш и козырьков от наледи и снега).
- Ремонт стен и фасадов дома (включая удаление разрушенных элементов декора и отслоившейся штукатурки, плитки, которые могут представлять опасность при падении).
- Установка, ремонт или укрепление элементов визуальной информации (указателей номера дома, лестничных и других знаков).
- Ремонт и укрепление перил и ограждений крылец, лестниц и козырьков.
- Ремонт дверных и оконных заполнителей (включая замену стекол, дверных пружин, замену чердачных и подвальных окон и дверей, а также решеток и замков, если они

- необходимы по мерам безопасности).
- Промазка герметиком и мастиками кровельных свещей и фальцев, укрепление наружных водостоков, закрытие слуховых окон и различных люков.
- Благоустройство придомовой территории с протиркой указателей, с установкой и окраской урн, вывозом сухих листьев и веток.
- Ежедневная санитарная уборка жилищного фонда (влажная уборка кабин лифтов, подметание первых двух этажей лестничных пролетов, протирка стен, перил лестниц, почтовых ящиков, оконных решеток, плафонов и подоконников).
- Ежедневная санитарная уборка придомовой территории (включая очистку урн от мусора и уборку контейнерных площадок, где хранятся баки с отходами).
- В зимний период уборка снега с внутриквартальных проездов и тротуаров перед домом, посыпка тротуаров противогололедными материалами, очистка подъездных площадок и металлических решеток от наледи.

- Обслуживание коммуникаций, технических помещений и технических устройств в жилом доме (в том числе консервация и расконсервация отопительной системы дома).
  - Круглосуточное аварийное обслуживание квартир и объектов придомовой территории сотрудниками управляющей организации.
  - Техническое обслуживание систем электроснабжения, канализации, водопровода и горячего водоснабжения.
  - Обслуживание общедомовых технических устройств (лифтов, мусоросборников, и т.д.).
  - Проведение сопутствующих работ при ликвидации аварийных ситуаций (рытье траншей, откачка воды, пробивка засоренных отверстий, вскрытие плит и полов, замена трубопроводов и т.д.).
- Весь перечень сезонных работ должен быть тщательным образом прописан в договорах**, которые заключаются между управляющими компаниями и жильцами дома.

## ИДЕМ В ГРАФИКЕ, БЕЗ СРЫВОВ

СЕЗОННЫЕ АКЦЕНТЫ

В зимнее время управляющая компания акцентировала работы на системах водоотведения, холодного и горячего водоснабжения. С апреля мы начали ремонтировать подъезды; как только сошел снег и подсохло, взялись за козырьки входов в подъезды на ул. Гагарина, 13, ул. Азина, 3, ул. Азина, 19 и ремонты подъездов на ул. Гагарина, 23 и 19 (по предписанию ИГЖН). Параллельно ремонтируем крыши домов по планам ТР. Так, выполнены работы по ремонту кровли и примыкания вентиляционной шахты ул. Советская, 5 и ул. Советская, 8. Кровли восстанавливаем собственными силами по плану ТР, которые составлены на основе заявок. Совместно с МУП «Водоканал» поменян канализационный выпуск дома ул. Советская, 30/1. Трубопровод, отводящий сточные воды из дома в наружную канализацию, находился в плохом состоянии. При обследовании инспекционной камерой был выявлен излом трубы, как следствие, сточные воды не уходили в колодец, жители дома постоянно жаловались на неприятные запахи из подвала. Сейчас, благодаря совместным усилиям двух организаций, положение исправляется. Управляющая компания предоставила водоканалу материал, а водоканал выполняет непосредственно сами работы – производит раскопки, меняет трубопровод.

С наступлением весны по согласованию с советами домов последовательно ведем замену почтовых ящиков в подъездах:

- ул. Советская, 8;
- ул. Строительная, 14;
- ул. Азина, 5;
- ул. Гагарина, 25;
- ул. Советская, 9, 10, 37.

Лето началось с ремонта лавочек и установки урн по множеству адресов. В этом списке фигурируют:

- ул. Гагарина, 25, 28, 32, 35
- ул. Шлюзовая, 2, 5;
- ул. Советская, 37, 43;
- ул. Строительная, 14, 20, и т.д.

Вновь установленные емкости для сбора мусора имеют компактные размеры, чтобы не разводить скопления грязи около подъездов. Учитывалось также, что при уборке территории дворники ежедневно освобождают урны.

Конечно, лавочки и урны, сразу бросающиеся в глаза, не отменили крупных работ по ремонту общедомового имущества, зачастую малозаметных для жителей. Весь сезон управляющая компания ведет замену трасс отопления. Меняются трубопроводы, запорная арматура, изоляция труб, замена манометров, идет покраска тепловых узлов, опрессовка и промывка системы отопления. Лето дало возможность выполнить сезонные работы, которые исключены при низких температурах. Например, бетонирование входных групп, как на ул. Советская, 16/1. В прошлом году, когда уже выпал снег, возле этого дома возникла проблема с канализационным выпуском, все сточные воды пошли в подвал. Пришлось срочно нанимать людей, демонтировать бетонное покрытие непосредственно напротив входа в подъезд и долбить промерзший грунт. Восстанавливать бетонную площадку перед входом в подъезд в зимнее время не было смысла, зато сейчас она приведена в порядок. Аналогичная история повторилась на доме ул. Гагарина, 34. Среди значимых работ по ремонту замена трассы отопления в доме ул. Советская, 37, замена ввода ХВС на ул. Гагарина, 17, ул. Советская, 24 (совместно с МУП «Водоканал»), трассы ХВС подъездов №№ 1, 2 на ул. Азина, 3. Там же, по Азина, 3, сейчас восстанавливаем пешеходную дорожку, разрушенную при ремонтных работах водоканала еще в бытность прежнего руководства этой организацией.

В летние месяцы 2016 года советы домов уже убедились в ужесточении контроля над качеством ремонта со стороны управляющей компании. Мы приняли во внима-

ние критику, высказанную жителями в наш адрес на недавних собраниях, стали гораздо строже относиться к нашему подрядчику. Подтверждением тому пример ул. Советская, 25, где инженер-куратор Наталья Алексеевна Кушук отказалась принять некачественную работу по бетонированию входной группы. Только после переделки за счет самого исполнителя ремонт был предьявлен на согласование председателю совета дома.

В этом году всем управляющим компаниям поставлена задача обязательной 100-процентной промывки всех систем отопления. Это не касается старого брусчатого жилфонда в Сайгатском микрорайоне, где для промывки систем отопления нет технической возможности, так как тепловые узлы находятся в жилых помещениях (в квартирах под полом), жилфонд наполовину аварийный, наполовину ветхий. На всех остальных домах Прикамского и Основного районов, которые обслуживает УК «Чайковская», требование о 100% промывке выполняется безусловно. Промывка производится гидропневматическим способом со сливом теплоносителя в канализацию, т.е. подключенный компрессор подает воздух в систему отопления одновременно с горячей водой, эта водно-воздушная смесь и промывает систему. Чтобы успеть промыть все дома, управляющая компания специально приобрела второй компрессор. Если в прошлом году промыто 25% жилья, то нынче другая картина.

Стоимость процедуры на одном стандартном многоквартирном 5-этажном доме из 4 подъездов составляет порядка 10-12 тыс. рублей. Время покажет, сократит ли прочистка от шлама затраты на ремонт, станет поголовная гидропневматическая промывка шагом к качественному обогреву квартир или это лишняя трата денег, отвлекающая средства жителей от других видов содержания и ремонта общего имущества МКД. А пока, делая то, что от нас требуют власти, мы промываем и сдаем тепловикам ежедневно по 2 дома. Сама приемка идет в спокойном деловом режиме. Замечания, если они возникают, носят объективный характер и оперативно устраняются.

В графике на июнь по домам капитальной постройки необходимо было подготовить 25 многоквартирных домов, т.е. промыть, заменить неисправную запорную арматуру в тепловых узлах, изолировать оголенные участки трубопровода, испытать систему под высоким давлением, чтобы не было проблем в холодное время года. Июньский график закрыт на 100%, подготовительный комплекс отработан в полном объеме, необходимая документация подписана и представлена в администрацию города. Так же в графике, без срывов работаем весь июль. По Сайгатке в июне было допущено незначительное отставание, к подаче тепла подготовлено 14 домов из 15, а к середине июля задержка полностью ликвидирована, вместо 15 домов подготовлено 16.

В рамках подготовки к осенне-зимнему периоду выполняются и такие работы, как замена радиаторов отопления, замена аварийных стояков и полотноцесушителей, ремонт межпанельных швов, замена стекол в подъездах.

Есть еще один нюанс нынешнего лета по подготовке и сдаче домов к ОЗП (осенне-зимний период). Раньше все документы – акты по промывке, опрессовке тепловых узлов, готовности системы к отопительному периоду, – готовили тепловики. В этом году подход другой. От администрации Чайковского городского поселения направлено в наш адрес постановление АЧГП от 31.03.2016 № 543

## ОТ ЗАЯВОК – К БЕЗАВАРИЙНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Задача ООО «УК «ТВМ» – сделать так, чтобы заявок у управляющей компании почти не было. Появление аварийных ситуаций должно исключаться самим техническим состоянием сетей и конструктивных элементов многоквартирного дома. Это принципиальный курс в технической политике управляющей компании.

В начале мая 2016 г. в управляющую компанию ТВМ обратились жители дома **Проспект Победы, 4**. Пришли с вопросом, стандартным для большинства жилых зданий Завокзального района, находящихся в эксплуатации с 80-90-х годов: аварийная ситуация на стояке ХВС между вторым и третьим этажом. Заявители просили поменять короткий участок трубы, буквально один-два метра. По правилам, авария должна быть устранена в тот же день. Производственный участок это сделал, поставив хомут. Получается, наза-

втра надо было заменять трубу на ограниченном участке.

Вместо этого принято решение отказаться от локального ремонта, заменив трубопровод по всей вертикали, с подвала и доверху, включая последний, 9-й этаж. Понятно, что возможности управляющей компании не безграничны, для подобных проектов нужны веские основания. В данном случае они налицо – не лучшее техническое состояние всего стояка вместе с предоставленной жителями возможностью получить доступ к стоякам в квартирах на всех девяти. Такую тактику управляющая компания использовала уже в нескольких случаях на домах со сходным состоянием инженерных сетей **ул. Ленина, 36, Си-реневый бульвар, 2**. На этот раз намечено сделать все в плановом порядке. План составлен на

ближайший год, но есть твердое намерение выполнить программу раньше. Это позволит сделать работы по замене трубопроводов в то время, когда большая часть жителей находятся в отпусках, а не дома, что не доставит дискомфорта при проведении сопутствующих отключений от коммунальных услуг.

В ближайшей перспективе на доме **Пр-т Победы, 4** предстоит глобальная замена инженерного оборудования в подвале, речь идет о замене трассы ХВС по всему подвальному помещению 8-подъездного 288-квартирного дома. По предварительным оценкам, работы обойдутся от 400 тысяч до полу-миллиона рублей. Состояние трубопровода, покрытого наростами и свищами, торопит с радикальным решением проблемы. Уже сейчас дело идет к возникновению массовых аварийных ситуаций с множественными порывами. Каждый порыв, чтобы его закрыть, будет обходиться в 5-6 тыс. руб. Можно представить, какие расходы ждут жителей, если всякий раз решать проблему частями, на ограниченном участке.

Трубопровод в доме на проспекте Победы, 4 не современный пластиковый, а металлический, он достался управляющей компании еще от застройщика.

КУРС





# ОБЪЯВЛЕНИЙ МНОГО НЕ БЫВАЕТ

По просьбе редакции председатель совета дома ул. Азина, 29 ГАЛИНА ВАСИЛЬЕВНА ЧЕПКАСОВА делится с читателями газеты опытом информационной работы с жителями.

Информированность собственников значит очень много. Все еще бывает, что жители считают правильным воевать с управляющей компанией, вместо того, чтобы грамотно пользоваться своими правами и исполнять обязанности, которые прописаны в договоре управления многоквартирным домом. Считаю, это в первую очередь недоработка председателей советов, им проще свалить свое бездействие на управляющую организацию, обвинив УК в недоработках. Лично у меня большое желание найти продуктивный контакт с управляющей компанией, чтобы она повернулась к нам лицом. Отработав 30 лет в Еловской районной администрации, в том числе 20 лет заведующим отделом ЗАГС, я поняла, что если хочешь плодотворного сотрудничества и взаимного доверия, противоборству не место.

Недавно мы были на встрече с заместителем главы районной администрации в школе №2 Пойловым А.Н. Встает мужчина: ой, у нас такие платежи зимой за отопление! Пойлов спрашивает: а что за объемы потребления были у вас в январе? в доме есть теплосчетчик? – А я не знаю. – Председатель совета дома у вас есть? – Не знаю...

Так ты сначала у себя узнай, есть ли нет в твоём доме председатель совета! Если есть, спроси с него, выясни, оборудован ли дом прибором учета на тепло и ГВС, это тебе

на многое откроет глаза. В нашем доме, например, собственники не станут задавать таких глупых вопросов. Перед отчетом управляющей компании совет дома провел с жителями четыре собрания, по собранию в каждом подъезде, в которых участвовало 30 человек от 40 квартир. Перед собраниями мы, как обычно, обошли дом и пригласили каждую квартиру. Собрания проходили по часу, жители задавали вопросы, я сама на них отвечала. Поэтому на общем собрании 20 апреля уже не было вопросов, идущих от недопонимания, кто что должен делать и как устроена система жилищно-коммунального обслуживания, что в ней изменилось с тех пор, как человек слез с дерева. Говорили по существу, спокойно обсудили свои проблемы, приняли нормальные, работающие решения.

Как председатель дома, я сама доношу до жителей все новое, что появилось в сфере ЖКХ. Беру сведения из интернета и СМИ, распечатаваю различные объявления, которые касаются нашей управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций, текущей жизни дома. На информационных стендах в каждом подъезде постоянно висят те или иные объявления, когда даже по 3-4 сразу. Это может быть информация о задолженности жителей за ЖКУ, с указанием сумм и квартир (без фамилий), предложение к жителям подавать заявки в связи с формированием

плана ТР на очередной год, сообщение о проверках в доме в связи с хищениями электроэнергии, просьба доносить мешки с мусором до контейнеров по сбору ТБО и поддерживать чистоту в подъезде. В последнее время доводила до жителей сведения, что в квартирах, не оборудованных приборами учета, существенно увеличивается тариф по горячей и холодной воде. После того, как объявление появилось месяц, переговорила со всеми жителями, в чьих квартирах не было счетчиков. Сейчас индивидуальные приборы учета есть почти у всех. Значит, дом огражден от конфликтов из-за повышенных платежей за ресурсы.

Вообще информация бывает по любым вопросам жизни многоквартирного дома. Задолженность квартир за жилищно-коммунальные услуги, бытовая культура в подъезде, формирование планов текущего ремонта, изменения в передаче данных приборов учета, и так далее, – это всё получает отражение на информационных стендах в подъездах дома.

Чтобы принять решение, которое потребует гласности, надо понять, какая от него будет польза, взвесить все последствия. В доме есть на кого опереться, например, Галина Михайловна Вечетомова из первого подъезда, уважаемый человек, с опытом работы председателем совета дома. Без помощников с размещением информационных материалов тоже не обойтись, здесь меня всегда поддерживает член совета дома, старшая по 4 подъезду, самый надежный и

верный помощник **Мargarита Гавриловна Смирнова**.

На мой взгляд, у жителей дома, как в любом сообществе, должны быть какие-то бесспорные общие ценности, тогда информация по текущим событиям будет восприниматься с пониманием, не казенно. Нас может объединить красивый, ухоженный двор, украшенный цветниками; в этой идее нет ничего нового. К сожалению, раньше к озеленению двора своими силами жители были довольно-таки равнодушны. Это движение надо было культивировать и начинать с себя.

С Margarитой Гавриловной буквально за 2-3 года организовали у дома новый ландшафт, начали со своего четвертого подъезда. Выкорчевали старую сирень возле четвертого подъезда, все перекопали, разбили палисадники. В четвертом подъезде смогли, а чем другие хуже? В прошлом году цветы понемногу появились уже возле первых трех подъездов. Народ ходит, восхищается красивыми клумбами, но на предложение сделать у себя такое же кто-то отговаривается: ой, так ведь надо поливать! Действительно, еще в прошлом году мы носили воду ведрами из своих квартир. С четвертого этажа человек воду не понесет, с третьего тоже; кто-то считает расходы на дополнительное потребление воды, кому-то уже физически тяжело ухаживать за клумбами, но красивого вида возле дома хотят все. Хорошо, нын-



Кто, если не мы. Председатель Галина Чепкасова (слева) и старшая по подъезду № 4 Margarita Смирнова преображают двор, ибо в доме, как в человеке, все должно быть прекрасно

че вывели воду из подвала прямо на улицу, мы же все оплачиваем ОДН. На будущий год планируем вывести еще один кран для полива цветников.

Садки повреждают собаки, которых выводят гулять без поводка. Собака идет прямо по клумбе, вытаптывает цветы, хозяин спокойно шествует на отдалении, эта культура просто не привита. Поэтому говорить с людьми надо обо всем, что касается жизни в многоквартирном доме, что, так или иначе, затрагивает каждого из нас. Здесь нет второстепенных вопросов, важно все, в одном ряду и аккуратные платежи за жилищно-коммунальные услуги, и чистота в местах общего пользования, и выгул собак на привязи. **Г.Чепкасова, ул. Азина, 29**

## ОТ ЗАЯВОК – К БЕЗАВАРИЙНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Продолжение. Начало на стр. 3

Хорошо бы поставить там напорную полиэтиленовую водопроводную трубу ПНД, высококачественную, более долговечную и полностью лишенную недостатков в процессе эксплуатации. Пока такие трубы используются в основном на вводах, как это было сделано во втором квартале на домах ул. Мира, 8 и Проспект Победы, 18 в домах ТВМ, а также ул. Карла Маркса, 10 и 12 (ЖЭУ). Ресурсы, силы и оборудование для таких работ у нас есть, но замена старой магистрали на ПНД – это фактически капитальный ремонт инженерного оборудования подвала. Поэтому процесс включит в себя прокладку нового трубопровода сначала на два подъезда, потом – отключение дома от водоснабжения и перевод подачи воды на новую трассу, далее – так же на каждые последующие два подъезда.

Компания обязательно учтет требования ФЗ-261 «Об энергосбережении». Раньше в УК ТВМ обходились просто сменой трубы ХВС, а сейчас, в соответствии с новыми требованиями, делают еще и изоляцию этого трубопровода. В будущем это обезопасит трубу от конденсата, избавит от сопутствующей ему коррозии. Для изоляции в ход идет в основном энергофлекс, он более дешевый, поэтому к нему прибегают все управляющие компании. Да, объем работ предвидится большой, проводить они будут в плановом порядке, деньги за год управления ТВМ в бюджете накопились. По итогам 2015 года дом вышел в плюс, поэтому может себе

позволить дорогостоящие масштабные ремонты за счет статьи «Содержание и ремонт».

С советом дома управляющая компания обсуждала эти планы подробно. В процессе обмена мнениями со стороны жителей были высказаны другие предложения. В частности, предлагалась реконструкция трассы ГВС с установкой терморегуляторов. Сейчас в доме горячее водоснабжение устроено так, что терморегуляторы надо устанавливать в каждом теплопункте, по количеству подъездов. Предлагалась реконструкция, которая позволяла бы обходиться одним терморегулятором на весь дом. Специалисты УК посчитали это нецелесообразным, потому что, во-первых, состояние трассы ГВС находится в гораздо лучшем состоянии, чем трасса ХВС, во-вторых, терморегуляторы при действующей в Чайковском открытой системе подачи ГВС работают непродолжительно, и большие траты бюджета себя не оправдают. Но тема терморегуляторов не закрыта, к ней можно будет вернуться после радикального решения проблемы по ХВС. Возможно, к тому времени будет найден более интересный вариант, с применением автоматики.

И еще один нюанс, о котором должны знать в доме. Оперативное выполнение масштабного проекта может несколько отодвинуться из-за вынужденной замены стояков, которая потребовала средств. Но принципиально планы остаются в силе.

Второй адрес для работ, значительных для населения, – **Сиреневый бульвар, 2**. В доме серьезные проблемы с кровлей, важнейшим конструктивным элементом. В предыдущие годы там был выполнен капитальный ремонт, и подрядчик удружил жителей, применив так называемый творческий подход к конструкции: наплавляемый материал сделал, тут вопросов нет, зато почему-то выкинул кровельные отливы. Теперь, когда в конструкции крыши не

обеспечен отвод воды, протекают лоджии верхних этажей во всех 10 подъездах, это 40 лоджий. Обслуживающей организации не остается ничего другого, как ремонтировать козырьки над лоджиями, переделывая чужую работу.

Управляющая компания вместе с собственниками провела осмотр дома. Специалисты УК прокомментировали жителям увиденное, чтобы люди лучше представляли масштаб и характер проблемы, прежде чем согласовать затраты, которые будут связаны с большими объемами и способами выполнения работ. Расходы действительно предстоят большие, несмотря на то, что управляющая компания берет в ремонт только половину из 40 протекающих лоджий, в зависимости от активности обратившийся гражданин и их собственной заботы о благоустройстве лоджии в квартире. Уже приобретено более 30 метров оцинковки, чтобы сделать порядка 40 отливов, запасен материал для ремонта козырьков над лоджиями.

– На работу по Сиреневому бульвару, 2 требуется примерно полтора-два месяца, – говорит ген. директор УК «ТВМ» **Вадим Тимурович Валиев**. – Надеюсь, мы сумеем сделать ее на «хорошо» и зайдём в зиму без сосулек на балконах и без испорченного строения у жителей.

Восстановление кровельных отливов и козырьков станет для управляющей компании не первым мероприятием, направленным на создание значимого продукта в этом доме. Прежде здесь были выполнены работы по восстановлению инженерных сетей, состояние которых долгое время было плачевным. Сейчас в подвале наведен идеальный порядок, там можно ходить в комнатных тапочках. Соответственно, УК получила возможность направить своё внимание на иные проблемы дома, в том числе, на отвод вод, скапливающихся в неработающей ливневой канализации от фундамента дома. Таким образом, раз от разу управляющая компания ТВМ создает условия для бесперебойной работы систем жизнеобеспечения в домах Завокзального района, когда у жителей исчезают поводы обращаться в свою УК с «аварийными» жалобами.

### КУРС

## ИДЕМ В ГРАФИКЕ, БЕЗ СРЫВОВ

СЕЗОННЫЕ АКЦЕНТЫ

Продолжение. Начало на стр. 3

«Об организации подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства и социальной сферы к эксплуатации в осенне-зимний период 2016-2017 годов и утверждению плана мероприятий». В постановлении прописано, что все эти документы (три первых представляются на подпись ИнвестСпецПрому) готовит управляющая компания.

Конечно, в летнее время мы делаем упор на сезонные работы. Большинство персонала с производственных участков, прежде всего слесари и сварщики, задействованы на подготовке систем отопления к отопительному периоду. Работы со стояками ХВС и ГВС мы стараемся относить на осень и зиму, а сейчас занимаемся ими лишь в случае аварий, когда заливает нижние этажи.

К сожалению, не сокращается, а наоборот, растет список домов, где требуется ремонт кровель. Потребность очень большая. Охватить весь этот объем силами управляющей компании невозможно, делаем столько, на сколько хватает бюджета домов. В текущем порядке разрешить эту проблему невозможно, она закрывается только через капитальный ремонт. Здесь многое зависит от самих жителей, выскажутся они за капремонт кровли или нет, когда станут принимать решение о расходовании средств, накопленных на своем спецсчете, сумеют или нет найти общий язык жители верхних и нижних этажей.

К жителям большая просьба обратить внимание на систему отопления, которая находится непосредственно в их квартире. Управляющая компания не имеет возможности заходить в каждую квартиру, чтобы осматривать те же стояки и радиаторы, обращать внимание на подтеки из батареи или стояках. Даже появление свища – это уже знак, на который надо обратить внимание, потому что при запуске тепла свищ может не выдерживать давления и стать причиной аварии, тогда нам придется все бросить и идти менять стояк или радиатор. В прошлом году по этой причине мы имели проблемы в домах. Так что, если есть такие предаварийные состояния, вызывающие беспокойство, надо обратиться в офис управляющей компании, через диспетчера или оставив заявление в приемной. Наши специалисты, как инженеры техотдела, так и слесари с мастерами на производственном участке «Велес», выйдут на место, оценят ситуацию и решат, что делать: просто заварить свищ, заменить метровый участок трубы, либо установить новую 3-метровую трубу, пройдя через плиту перекрытия. Главное, не пропустить ситуацию, из-за которой авария может произойти при подаче тепла на дом, когда из-за одной квартиры придется сливать все жилое здание и задерживать запуск отопительного сезона.

**Виталий Астафьев** зам. генерального директора УК «Чайковская» по производству

