

## «ОТВЕТСТВЕННОМУ СОБСТВЕННИКУ»

Рубрика «Ответственному собственнику» впервые появилась на страницах «Северного городка» еще в прошлом году. Напомню, в ней мы публикуем информацию, которая пригодится каждому собственнику или нанимателю жилья для того, чтобы разобраться в сложнейшем мире ЖКХ, более рационально управлять своим домом, принимать ответственные решения, строить планы на будущее и, как следствие, улучшать качество жизни. Мы уже о многом успели поговорить, но и столько важных моментов еще ждут своей очереди!

Лично я интересуюсь темой жилищно-коммунального хозяйства, в том числе и часто читаю различные обсуждения в социальных сетях. Сделала вывод, что многие мончегорцы живо интересуются темой ЖКХ и в частности – содержанием жилья: что в него входит, что управляющие организации должны делать, а что нет. Чаще эти

вопросы звучат просто: «ЧТО ВООБЩЕ ДЕЛАЮТ УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ?» Все участники интернет-беседы, как правило, делятся на две группы: первые предпочитают просто во всех жилищных невзгодах винить кого-нибудь, проклинать и обвинять все структуры, вторая группа ищет ответ, пытается разобраться, познакомиться с реальной ситуацией. Такой подход конструктивнее.

И сегодня поговорим о строке «Содержание жилья» в квитанции по квартплате, разберемся, на что же управляющие организации расходуют средства собственников. Придя с этим вопросом в управляющую компанию «Теплоэнергосервис», пообщавшись со специалистами, я поняла, что одна газетная статья не способна вместить такой колоссальный объем информации! Поэтому будем возвращаться к этой теме снова и снова!

# СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ – ЭТО НЕ ПРОСТО!

По представлению некоторых собственников, содержание жилья – это помыть подъезд, убрать двор, да вывезти мусор. Но, если познакомиться с этим вопросом чуть-чуть поближе, то никак нельзя сохранить такое наивное видение мира. Сегодня начальник планово-договорного отдела управляющей компании «Теплоэнергосервис» Василий Васильевич Брызгунов вновь расскажет всем, кто заинтересован этой темой, что же по современным нормам и стандартам входит в термин «содержание жилья».

### ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- В 2013 году вышли два важных для нашей темы разговора документа – Постановления Правительства №290 «Минимальный перечень услуг и работ для обеспечения содержания общего имущества многоквартирных домов» и №416 «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирных домов».

Перечень обязательных услуг по содержанию общего имущества возрос с 6 наименований до 28. На 8 листах печатного текста очень подробно регламентируются все обязанности управляющих организаций в части содержания дома: его фасада, подвальных помещений, лестниц, лифтов, инженерных сетей, кровель, уборки, вывоза мусора и т.д. И о работах, проводимых по каждому пункту, можно рассказывать очень долго. Например, пункт 28 «Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения». Всего пара строчек, а за ними – круглосуточная работа Аварийно-диспетчерской службы, специалисты разных направлений, транспорт, оборудование и т.д. Или пункт 19 «Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах». Для этого необходимо проводить регулярные осмотры сетей (напомню, мы обслуживаем более двухсот домов), проводить испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления. Промывать и регулировать систему отопления (о том, сколько времени и сил уходит на эту работу мы уже не раз рассказывали). Борьба с завоздушиванием системы. Регулярная очистка фильтров, от поступающих из городских сетей камней и грязи. А ведь бывают и не стандартные ситуации, которые нельзя учесть ни в каких правилах!

И более того, я вам скажу, что как бы подробен и содержателен не был обсуждаемый нами сейчас документ, очень и очень многое из того, что необходимо и важно делать в него не входит! Борьба с должниками? По закону, прежде чем ограничить должнику подачу ресурсов, мы обязаны известить его по почте. При условии, что мы проводим несколько тысяч ограничений в год, представляете, какие только почтовые расходы несет УК? А выезды бригады? Судебные издержки? В нашем штате также работают инспекторы, посещающие должников на дому! Чтобы организовать собственникам помощь в борьбе с «нулевыми» квартирами, мы также ввели ставку специалиста.

Этот документ находится в свободном доступе в сети

Интернет, и каждый заинтересованный мончегорец может с ним ознакомиться и уже точно знать, что же входит в обязанности управляющей компании, на что расходуются средства.

Если первый из документов, определяющих нашу деятельность, дает точный список обязательных работ, то второй регламентирует их исполнение. Например, очень насущный вопрос: вывоз крупногабаритного мусора. В действующий ныне тариф на обслуживание жилфонда заложена определенная периодичность его вывоза – контейнерные площадки должны очищаться десять раз в месяц. Но по факту они наполняются с гораздо большей скоростью. Правила осуществления деятельности говорят о том, что мусор надлежит вывозить с такой периодичностью, чтобы предельным его объемом на контейнерной площадке стало 2,5 кубометра. Отсюда и периодичность – то ли два раза в неделю, то ли два раза в день. Каждый рейс мусоровоза – это амортизация транспорта, горючее и работа водителя. Иными словами – дополнительные расходы.

Так же еще раз напомним мончегорцам, что каждый документ управляющей компании, любое направление деятельности подвергаются бесконечным проверкам прокуратуры, государственной жилищной инспекции, администрации и прочими. Если выясняется, что где-то мы были не правы – всегда исправляемся. За этим тоже следят компетентные органы.

### ПОГОВОРИМ О ПРИБОРАХ УЧЕТА

Если посмотреть список обязательных услуг и состав работ по нему, то в пункте 18 можно увидеть проверку исправности, регулировку и техническое обслуживание контрольно-измерительных и коллективных (общедомовых) приборов учета. Когда в 2011 году компанией «Теплоэнергосервис» устанавливался размер платы на содержание, то общедомовые приборы были только на электроэнергию. А технически сложный комплекс по измерению тепла и воды существовал только в проекте. Давайте сегодня подробно поговорим именно об этом направлении работы управляющей компании.

Около четырех лет в нашем городе действовала муниципальная программа, в рамках которой приборы устанавливались при условии оплаты собственниками только 10% от реальной стоимости оборудования и работ. Не без сложностей, но программа завершена, и сегодня почти все дома уже рассчитываются по показаниям ОДПУ. Как оказалось, эта тема похожа на огромный



айсберг – значительная часть информации по этому вопросу до последнего времени была как будто скрыта под темной водой неизвестности. Ведь такая практика только-только складывается, нельзя быть на сто процентов заранее готовыми к тому, чего раньше никогда не было.

Но управляющую компанию сама жизнь поставила в такие условия, когда пришлось все открывать впервые, налаживать, договариваться, обучаться. А как иначе? Если в доме установлен прибор, то собственники уполномочили свою управляющую компанию обслуживать его. Пришлось нести расходы: создавать команду, которая исполняет все необходимые работы по обслуживанию и ремонту, оплачивать доставку элементов приборов в ремонт и обратно, оплачивать сам ремонт и поверки. Все это – за счет средств содержания жилья. Немало трудностей было в организации этой работы, об этом нам расскажет начальник участка КИПиА управляющей компании «Теплоэнергосервис» АЛЕКСАНДР ПОЛЮДОВ.

- Александр, расскажите, пожалуйста, читателям о том какие работы производит управляющая компания для должного обслуживания общего имущества всех собственников жилья – общедомовых приборов учета.

- Сегодня в обслуживании ООО «Теплоэнергосервис» 431 общедомовой прибор учета (во многих домах по технической необходимости несколько приборов). В основном, на одном узле учета тепловой энергии и теплоносителя установлено 4 расходомера, 4 датчика температуры, 4 датчика давления и вычислитель, плюс узел учета холодного водоснабжения, состоящего из одного расходомера, имеющий либо свой вычислитель, либо входящий в состав вычислителя узла учета тепловой энергии.

В наши задачи входит оперативно (24 числа каждого месяца) снять показания с каждого (!) прибора учета для начисления квартирной платы. Проводить периодическое обслуживание, в которое входит: внешний осмотр оборудования, проверка сохранности пломб, проверка целостности соединительных кабельных линий, проверка надежности крепления преобразователей, проверка на отсутствие механических повреждений на лицевых панелях и корпусах преобразователей, проверка исправности

# СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ – ЭТО НЕ ПРОСТО!

вычислителя. Самое главное – проверка соответствия параметров измерения потребления воды и тепловой энергии требованиям нормативных документов, то есть анализ архивных данных и журнала регистрации нештатных ситуаций, возникающих в процессе работы узла учета. В соответствии с нормами, подобные проверки мы проводим каждый месяц, делать это удаленно нельзя. Поэтому необходимо раз в месяц обойти каждый дом, осмотреть каждый прибор.

- С какими сложностями в своей работе сталкивается ваша служба?

- Приборный парк города состоит из множества различных типов оборудования. Все приборы выполняют одну функцию: счет тепловой энергии и расход теплоносителя, счет объема воды. Но разнятся по своему типу: электромагнитные, ультразвуковые, вихревые. Необходимо знать все нюансы работы каждого из видов. Большое значение имеет и тот факт, что все они произведены на разных заводах. Если при выявлении неисправности в работе ОДПУ вышедшие из строя комплектующие не поддаются ремонту на месте, их приходится отправлять в сервисные центры. В зависимости от производства, это могут быть сервисные центры в нашей области, а могут и далеко за ее пределами. Нам пришлось налаживать контакты и заключать договора со многими сервисными центрами, вести с ними переписку и контролировать отправки и сроки проведения работ. Программа по установке проходила также не без трудностей. Неоднократно менялся подрядчик, многие приборы длительное время хранились на складах. Возможно, из-за нарушения норм хранения, теперь поломки происходят часто. А в интересах собственников - исправить их нужно в самые

сжатые сроки.

Большое количество видов приборов учета создает проблему и при необходимости приобрести какой то новый элемент (если старый нельзя отремонтировать). Не всё можно купить в свободной розничной продаже, приходится искать новых поставщиков. Все это - время и труд.

Отдельная история – это проведение проверок. Ввиду того, что приборы устанавливались в рамках программы, принимались к учету они большими партиями. Следовательно, срок проверки наступает одновременно у большого количества приборов. Нашим сотрудникам необходимо в самые короткие сроки демонтировать, промыть и прочистить большое количество комплектующих и отправить их в поверочные центры. После поверки производится монтаж и наладочные работы. В течение первых семи суток наши сотрудники должны обеспечить постоянный контроль за работой прибора, анализировать архивные данные и журналы нештатных ситуаций, чтобы убедиться, что прибор работает правильно. Если обнаруживается некорректная работа – нам предстоит выяснить и устранить неисправность и вновь провести пуско-наладочные работы.

Для того, чтобы ресурсоснабжающая организация приняла к коммерческому учету узел, необходимо собрать специальную комиссию. Согласовать время и место работы специалистов разных организаций. Проверочные мероприятия, проводимые комиссией, очень объемные и занимают в среднем от двух до четырех часов. И также следует учесть, что в летний период РСО не может принимать приборы по причине

отсутствия гидравлических параметров, а в зимнее время повлиять на работу комиссии могут погодные условия, ведь при температуре более чем – 20 градусов не рекомендуется проводить поверочные, пуско-наладочные действия, а также приемку приборов.

Такое хлопотное хозяйство. Обслуживание парка приборов учета требует неусыпного контроля, достаточно высокой технической подготовки специалистов, ревностного отношения к срокам исполнения работ.

Итак, резюмирую: деятельность управляющей компании по обслуживанию и содержанию жилья строго регламентируется. Законодатель четко прописал, на какие обязательные работы любая управляющая компания обязана расходовать средства, собранные по статье «содержание жилья». Но жизнь всегда вносит свои коррективы. Очевидно, что ее требования вовсе не сокращают список работ, а напротив - значительно расширяют его. Дом – самый сложный организм, требующий работы многих специалистов по самым различным направлениям. Все не так просто, как кажется многим: помыть лестничную клетку и вынести мусор - совершенно недостаточно для того, чтобы каждый из нас пользовался всеми теми благами, что мы давно считаем нормой. Для всех, кто действительно хочет знать больше об этом, – мы напишем также и о других работах, проводимых управляющей компанией.

Подготовила Наталья Петрова.

Мурманская и Мончегорская епархия  
Свято-Вознесенский кафедральный собор  
город МОНЧЕГОРСК

## ПЕРВЫЕ ШАГИ В ПРАВОСЛАВИИ (ПОВЕДЕНИЕ В ХРАМЕ)

Входи в святой храм с духовной радостью. Помни, что Сам Спаситель обещал тебя утешить в скорби: «Придите ко Мне все труждающиеся и обремененные, и Я успокою вас» (Евангелие от Матфея, глава 11, стих 28). Всегда входи сюда со смирением и кротостью, чтобы и из храма выйти оправданным, как вышел смиренный евангельский мытарь.

Когдаходишь в храм и видишь святые иконы, думай о том, что Сам Господь и все святые смотрят на тебя; будь в это время особенно благоговейно и имей страх Божий. Войдя в святой храм, сотвори три поясных, а в пост три земных поклона, молясь: «Создавший мя, Господи, помилуй», «Боже, милостив буди мне грешному», «Без числа согреших, Господи, помилуй мя».

Затем, поклонившись направо и налево пришедшим раньше тебя, стой на месте и внимательно слушай псалмы и молитвы, читаемые в храме, но не говори про себя иных, не читай их по книжкам отдельно от церковного пения, ибо таких осуждает апостол Павел как удаляющихся от церковного собрания. Хорошо, если в храме есть место, где ты привык стоять. Проходи к нему тихо и скромно, а проходя мимо царских врат, остановись и благоговейно перекрестись и поклонись. Если же такого места пока нет, не смущайся. Не мешая другим, встань на свободное место так, чтобы было слышно пение и чтение.

В святой храм всегда приходи заранее, чтобы успеть до начала богослужения поставить свечи, заказать поминовение, приложиться к иконам. Если все же опаздываешь, будь осторожен, чтобы не помешать молитве других. Входя в храм во время чтения шестопсалмия, Евангелия или после Херувимской на литургии (когда совершается преосуществление Святых Даров), стой у входных дверей до окончания этих важнейших частей службы.

Благоговейно относись к церковной свече: это символ нашего молитвенного горения пред Господом, Его Пречистой Матерью, святыми угодниками Божиими. Свечи зажигают одну от другой, горячей, и, оплавив низ ее, ставят в

гнездо подсвечника. Свеча должна стоять строго прямо. Если в день большого праздника служитель угасит твою свечу, чтобы поставить свечу другого, не возмущайся духом: твоя жертва уже принята Всевидящим и Всезнающим Господом.

Во время службы старайся не ходить по храму даже для того, чтобы поставить свечи. Прикладываться к иконам тоже следует перед началом богослужения и после него или в установленное время – например, на всенощной за елеопомазанием. Некоторые моменты службы, как уже говорилось, требуют особого сосредоточения: чтение Евангелия, песнь Богородицы и великое славословие на всенощной; молитва «Единородный Сыне...» и вся литургия, начиная от «Иже Херувимы...». В храме молчаливым поклоном поздоровайся со знакомыми, даже с особо близкими не здоровайся за руку и ни о чем не спрашивай – будь истинно скромным. Не любопытствуй и не всматривайся в окружающих тебя, а молись с искренним чувством, вникая в порядок и содержание служб.

В православном храме во время богослужения принято стоять. Сидеть можно только во время чтения кафизм (Псалтири) и паремий (чтений из Ветхого и Нового Завета на великой вечерне в великие праздники и дни памяти особо чтимых святых). В остальное время разрешается сесть и отдохнуть только в случаях нездоровья. Впрочем, хорошо сказал о немощи телесной святитель Филарет Московский: «Лучше сидя думать о Боге, нежели стоя – о ногах».

В храме молись как участвующий в богослужении, а не присутствующий только, чтобы молитвы и песнопения, которые читаются и поются, исходили от твоего сердца; внимательно следи за службой, чтобы молиться именно о том, о чем молится и вся Церковь.

Если приходишь с детьми, следи, чтобы они вели себя скромно и не шумели бы, причуй их к молитве. Если детям требуется уйти, скажи, чтобы перекрестились и тихо вышли, или сам выведи их.

Никогда не позволяй ребенку есть в святом храме, кроме тех случаев, когда священники раздадут благословенный хлеб.

Если малое дитя расплчется в храме, сразу же выведи или вынеси его.

Не осуждай невольных ошибок служащих

или присутствующих в храме – полезнее вникать в собственные недостатки и просить Господа о прощении своих грехов. Бывает, что во время богослужения кто-то на ваших глазах мешает прихожанам сосредоточенно молиться. Не раздражайся, никого не одергивай (если, конечно, не совершается явное хулиганство и кощунство). Постарайся не обращать внимания, а если по немощи не справишься с искушением, лучше отойди тихо в другое место.

Когда идешь в храм Божий, еще дома приготовь деньги на свечи, просфоры и церковные сборы: неудобно менять их при покупке свечей, ибо это мешает как богослужению, так и молящимся. Также приготовь деньги для милостыни. До конца богослужения никогда без крайней необходимости не уходи из храма, ибо это грех перед Богом. Если же это случится, покайся на исповеди.

По старым нашим обычаям, мужчины должны становиться в правой части храма, а женщины в левой. К Причастию и елеопомазанию также проходят отдельно – сначала мужчины, а затем женщины. Прохода от главных дверей к царским вратам никто не должен занимать. Женщины должны входить в храм скромно одетыми, в платье или юбке, с покрытой головой и желательнее вообще без косметики. Во всяком случае, недопустимо причащаться Святых Таин и прикладываться к святыням с накрашенными губами.

В некоторых храмах сложились свои «благочестивые» традиции, предписывающие, например, передавать свечу только через правое плечо, складывать руки «лодочкой» при словах священника «Мир всем», «Благословение Господне...» и тому подобное. Будем помнить, что данные правила как не упомянутые в церковном Уставе не важны в православной жизни. Поэтому не стоит расстраиваться, выслушивая поучения бабушек. Смирено принимая их упреки, говори: «Простите», и сам не старайся «просвещать» их. В Церкви для этого есть священнослужители.

Главное – это взаимная любовь прихожан и понимание содержания службы. Если мы будем входить в храм Божий с благоговением, если, стоя в церкви, будем думать, что находимся на небесах, то Господь исполнит все прошения наши.