

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ Что в него входит

Многие собственники предполагают, что строка «Содержание жилья» в их квитанции по квартирной плате – это счет всего за пару услуг: помывка подъезда да вывоз мусора. И вы из их числа? Тогда скажу: для соблюдения всех существующих норм и стандартов по обслуживанию жилья необходимо осуществлять значительный объем работ, причем, в строго отведенные сроки и порой в значительных объемах. Думаю, каждому собственнику следует знать, что именно стоит за этим термином, за что на самом деле мы платим. Подробно осветить тему согласился Виктор Васильевич Пушилин, директор управляющей организации «Теплоэнергосервис».

- Действительно, не раз приходилось слышать, что плата, которую управляющая компания взимает за содержание жилья велика для таких нехитрых услуг, как уборка и вывоз мусора. Впрочем, иногда еще добавляют: и замены лампочек. На самом деле, это даже вершиной айсберга нельзя назвать. Так уж устроена жизнь: все мы заняты своими делами, многое воспринимаем, как данность, и часто не обращаем внимание на то, как устроен механизм, дающий нам все блага современного жилищно-коммунального хозяйства.

Впрочем, в наших прежних беседах и я, и многие мои коллеги отмечали, что за последние несколько лет многое в отношении собственников к своим домам изменилось. Для тех, кто на самом деле хочет знать ответ на вопрос «что входит в понятие «содержание жилья», я сегодня постараюсь рассказать подробнее.

Деятельность управляющих организаций всегда под контролем многих организаций, любые работы, и даже их периодичность и объемы, регламентируются жилищным законодательством и другими соответствующими законодательными актами. И с течением лет контроль становится строже.

В 2013 году вышли два важных для нашей темы разговора документа – Постановление 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 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 несколько 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 часто рассказываем). Борьба с завоздушиванием системы. Регулярная очистка фильтров от поступающей из городских сетей грязи.

Огромный пласт работ – это содержание и обслуживание общедомовых приборов учета. В наши задачи входит оперативно (26 числа каждого месяца) снять показания с каждого (!) прибора учета для начисления квартирной платы. Проводить периодическое обслуживание: внешний осмотр оборудования, проверка сохранности пломб и составляющих прибора. 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. А еще работы связанные с ремонтом приборов и их регулярной поверкой.

Залитие подвала – неприятная ситуация, но, к сожалению, имеет место быть. Прошу прощения у читателей, но уж придется описать все последствия. Нечистоты, из-за засора, не находят предназначенного для них выхода и заливают подвал. Все это приходится откачивать нашим сотрудникам с помощью насосов. Затем место залития необходимо продезинфицировать. После – работники службы клининга вручную убирают помещение.



Мы в свою очередь стараемся предотвратить засоры и, как следствие, залитие подвалов. Для этого нашей компанией приобретен прибор под названием



«Прериус». Новое оборудование, которое раньше не использовалось в нашем городе. С его помощью, под высоким давлением с внутренней поверхности канализационного трубопровода вымываются жировые отложения, песок и прочие загрязнения. Его конфигурация позволяет прочищать все виды канализации, присутствующие на нашем жилфонде. Отталкиваясь от стенок трубопровода струями воды, насадка прибора самостоятельно продвигается по системе вплоть до колодца, очищая ее по всей протяженности. На прочистку каждого выпуска уходит около 20 минут. В среднем в каждом подъезде два выпуска. Специалистами управляющей компании «Теплоэнергосервис» составлен план профилактических мероприятий, согласно которому в течение года каждый выпуск подвержен подобной прочистке дважды. И покупка прибора, и все работы осуществляются в рамках содержания жилья, от собственников не требуют дополнительной оплаты. Также в рамках содержания жилья была решена задача по приведению подвальных помещений в порядок. Эти работы тоже прежде не проводились. Нашим сотрудникам довелось вывезти не одну тонну хлама, копившегося в подвалах несколько десятилетий, повсеместно восстановить освещение, провести уборку, вплоть до чистого пола.



Бывают и не стандартные ситуации, которые нельзя учесть ни в каких правилах! Жилищный фонд города состоит из домов самых разных типов и проектов. Так скажем «индивидуальные» проблемы возникают регулярно. Приведу пример: в рамках содержания жилья специальная служба в составе нашей

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ Что в него входит



Расскажу еще о покосах. У большинства горожан это понятие ассоциируется с деревенскими просторами, но потребность косить траву есть и в городе, и даже в условиях Крайнего Севера. Эти работы мы выполняем везде, где собственники не возражают категорически.

Осенью мы ежегодно проводим работы по озеленению придомовых территорий. Служба клининга вносит и другую посильную лепту в благоустройство дворов: регулярно окрашивает малые формы на детских площадках и ограждения палисадников.

Как бы подробен и содержателен не был обсуждаемый сегодня нами

управляющей организации занимается очисткой крыш от снега и сосулек. В доме номер 13 по улице Советской кровля покрыта шифером. За долгие годы эксплуатации материал стал хрупким. Такое физическое воздействие, как сбивание сосулек, приводит к ломкости шифера. Как следствие – возможно протекание влаги. Наши инженеры предложили решение: край кровли покрыть металлом. Собственники поддержали, работы выполнены.

Так мы коснулись темы таких сезонных работ, как борьба с сосульками и вывоз снега. Минувшая зима «порадовала» небывалым количеством осадков. К примеру, за все зимние месяцы (январь-апрель и ноябрь-декабрь) 2015 года мы вывезли с придомовых территорий на специальные полигоны за чертой города 4973 кубических метра снега. А только за два первых месяца (январь, февраль) 2017 – уже 6112 кубических метров. Можно предположить, насколько по итогам года увеличится этот показатель. И количество снега, и расход песка в этом году рекордные за последние пять лет. Следовательно, возросли и объемы нашей работы, и кратность ее выполнения.

За этим стоит дорогостоящая работа специальной техники, тяжелый труд многих людей. Расходы уже значительно превышают заложенные в тарифы нормы.

Давайте поговорим и о работах, традиционных для летнего сезона.

К примеру, помывка окон. Каждая хозяйка имеет представление, что помыть окна – дело не быстрое. А теперь представьте, что под нашим управлением больше двухсот домов, и порой окна в подъездах расположены труднодоступно... Так и получается огромный пласт работы, который мы выполняем с оговоренной периодичностью.

Опять же, прежде обслуживающие жилищный фонд организации никогда окна не мыли.



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! А проводить все эти работы обязательно, это крайне важно для всех мончегорцев.

Автохлам во дворах тоже можно упомянуть: работа с заявлениями жителей, с выходом на место с принятием необходимых решений.

Постановление №290 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 этот документ, определяющий нашу деятельность, дает точный список обязательных работ, то Правила №416 регламентируют 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 раз в неделю. Но по факту они наполняются с гораздо большей скоростью. Ранее Правила осуществления этой деятельности требовали незамедлительного вывоза твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров. 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, поэтому ограничиться помывкой и заменой лампочки никак невозможно.

Весь перечень оказываемых нами работ и услуг по содержанию общего имущества не только не может быть меньше минимального, но и должен по размеру платы обеспечивать требования законодательства по качеству.

Я привел только несколько примеров и рассказал об отдельных направлениях работы. Рассказать обо всем в одном интервью нереально. Жилой дом – это сложный организм, именно поэтому понятие «содержание жилья» – такое объемное.

Подготовила Наталья Петрова.