

## Ответственному собственнику

Все кругом дорожает. В том числе регулярно растет и квартирная плата. Конечно, данный факт вызывает немало возмущения у мончегорцев. Но я считаю, что каждому из нас следует помнить за счет чего растет квартплата, кто именно ее повышает, как и почему формируются тарифы.

Условно квитанция за квартплату делится на два блока: Первый – это расчеты за ресурсы (вода, свет, тепло, канализация) и Второй - плата за обслуживание и ремонт жилья. Цены на ресурсы действительно растут стабильно – каждый год. Ни собственники, ни управляющие организации не имеют возможности повлиять на размер роста или его периодичность. Этот вопрос решается самостоятельно ресурсоснабжающими организациями (РСО) АО «Мончегорская теплосеть», АО «Мончегорскводоканал», ООО «Арктик-Энерго» и областным Тарифным комитетом. Для повышения РСО достаточно лишь экономически обосновать такую необходимость.

С определением размера платы за содержание жилья и текущий ремонт дело обстоит принципиально иначе. Закон говорит о том, что стоимость данной услуги регулируется соглашением между двумя сторонами: заказчиками услуги (собственниками квартир) и исполнителем (управляющей организацией). Данное обстоятельство повлияло на процесс формирования платы: управляющая организация вынуждена сдерживать рост платы из-за ограниченных финансовых возможностей собственников, что привело к существенному разрыву между

фактической и реальной стоимостью услуг по содержанию жилья. Существует понятие экономически обоснованного тарифа – специалисты сферы ЖКХ рассчитывают реальную стоимость всех обязательных услуг, учитывая все расходы, которые несет исполнитель в ходе организации, опираясь на рыночную стоимость материалов и топлива, среднюю зарплату, размеры налогов и прочее. Для содержания жилья (не включая текущего ремонта) этот тариф составляет более 40 рублей за квадратный метр в месяц, именно столько нужно на поддержание чистоты и технического состояния многоквартирного дома. Тем временем, каждый может сейчас посмотреть в свою квитанцию и увидеть, что услуга по содержанию жилья предоставляется по гораздо более низкому тарифу. Все, что должны делать управляющие организации, определено современными нормами закона, в частности - Постановлением Правительства №290 «Минимальный перечень услуг и работ для обеспечения содержания общего имущества многоквартирных домов». Любой, кто поинтересовался, теперь точно знает, в обязанности УК входят не только уборка двора и подъезда, вкручивание лампочек. Направлений в работе очень много. В частности – обслуживание общедомовых приборов учета (ОПУ). Как известно, они являются общим имуществом всех жителей дома. Обязанность обслуживать, ремонтировать, проводить своевременно проверки, снимать показания с приборов – это обязанность собственников, которые, выбрав управляющую организацию, переложили на нее свои обязательства. В наших квартирах уже давно установлены индивидуальные приборы учета, к которым многие из нас даже не подходят, кроме как один раз в месяц снять показания. Но обслуживание ОПУ - это совсем иное, это очень важная работа. А оплачиваем ли мы, собственники, эту услугу? Чем так важна она для нас? О ней мы поговорим сегодня.

# ПОГОВОРИМ О ПРИБОРАХ УЧЕТА

Не так много лет прошло с тех пор, как в Мончегорске впервые появились индивидуальные приборы учета в квартирах (ИПУ) и общедомовые приборы. Сегодня все дома рассчитываются по показаниям ОПУ и приблизительно 70% собственников исполнили свои обязательства – оснастили приборами свои квартиры. Новый принцип работы внедрялся стремительно, как я уже сказала – всего за несколько лет. Управляющей компании «Теплоэнергосервис» пришлось адаптироваться: создавать команду, которая будет исполнять все необходимые работы по обслуживанию, ремонту и наладке общих приборов, вести строгий учет сроков службы и поверок, находить и налаживать контакты с заводами-поставщиками (которых, кстати, совершенно нет в нашей области) и сертифицированными компаниями, уполномоченными проводить проверки, организовывать и оплачивать доставку элементов приборов в ремонт и обратно, оплачивать сам ремонт и проверки. А также налаживать систему работы с индивидуальными приборами (ввод в эксплуатацию, контроль за расчетами по ИПУ, вводу в расчетную программу показаний наших квартирных ИПУ и пр.).

Об этом нам расскажет начальник службы тепловодоконтроля ООО «Теплоэнергосервис» Любовь Алексеевна Фадина.

- Действительно, еще несколько лет назад подобные виды работ нами не оказывались совсем, ввиду отсутствия необходимости – приборов учета не было. Сегодня в обслуживании ООО «Теплоэнергосервис» более 430 общедомовых приборов учета (во многих домах по технической необходимости несколько приборов), а это - более 4200 различных комплектующих. Весь этот приборный парк необходимо обслуживать, а для этого – подготавливать специалистов, следить за нормативной базой.

В наши задачи входит оперативно (до 26 числа каждого месяца) снять показания с каждого (!) общедомового прибора учета для начисления квартирной платы.

Даже если прибор оснащен модемом и данные с него поступают на наши компьютеры удаленно, все равно необходимо проводить периодическое обслуживание ОПУ: 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 вычислителя и много-много другого. Самое главное – проверка соответствия параметров измерения потребления ресурсов 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.

Правильная работа прибора – это гарантия правильного определения потребленного жителями дома коммунального ресурса, а, следовательно, жители заплатят ровно за столько, сколько потребили.

Приборный парк города состоит из множества различных типов оборудования. 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 договоры со многими сервисными центрами, вести с ними переписку и контролировать отправки и сроки проведения работ. Большое количество видов приборов учета создает проблему и при необходимости приобрести комплектующие (если один из элементов нельзя отремонтировать). Не всё можно купить в свободной розничной продаже, приходится искать поставщиков по всей стране и даже за ее пределами. Все это время и труд.

Часто приходится слышать от жителей, что ничего сложного в снятии показаний или замене прибора нет. Но, жители в этом случае опираются на свой опыт пользования квартирным прибором учета. Общедомовой прибор учета и квартирный – это совершенно разные принципы работы приборов и их

обслуживания. Это как сравнивать легковой автомобиль и космическую ракету. Казалось бы, и то, и другое - транспортные средства, но во всем остальном их сравнить даже невозможно ... К ОПУ просто не подойдешь, как к ИПУ, не переписишь циферки на табло для определения показаний. ОПУ считает сам объем за каждый час и день, это практически маленький компьютер.

Отдельная история – это проведение поверок. Ввиду того, что приборы устанавливались в рамках муниципальной программы, принимались к учету они большими партиями. Следовательно, срок поверки наступает одновременно у сотни приборов. Нашим сотрудникам необходимо в самые короткие сроки демонтировать, промыть и прочистить большое количество комплектующих, и отправить их в поверочные центры. Чтобы успеть в установленные законом короткие сроки, мы работаем со всеми поверочными центрами нашей области, ведь и эти центры тоже не могут одновременно обработать весь парк наших приборов. После поверки производятся монтаж и наладочные работы. В течение первых суток наши сотрудники должны обеспечить постоянный контроль за работой прибора, анализировать архивные данные и нештатные ситуации, чтобы убедиться, что прибор работает правильно. Если обнаруживается некорректная работа – нам предстоит выявить и устранить неисправность и вновь провести пуско-наладочные работы. В 2016 году мы организовали поверку для 473 комплектующих в 114 многоквартирных домах, а в этом году нам предстоит отправить в сертифицированные центры еще 518 комплектующих (93 дома).

Если какая-то деталь ОПУ не прошла поверку, ее надо оперативно заменить. У нас работает молодая по возрасту, но очень способная команда. Руководят ею опытные специалисты, которые сумели так наладить работу, что жители даже и не замечают нашу ежедневную, причем круглосуточную работу. А это, значит, что мы справляемся с делом, порученным нам собственниками. Я вообще уверена, что хороший показатель нашей слаженной работы - это то, что жители домов почти не замечают работников управляющей организации, но при этом в доме все работает, вода и свет постоянно имеются.

Всего за несколько дней (23-26 число каждого месяца) несколько тысяч жителей должны снять показания со своих индивидуальных приборов (их общее количество уже превысило 83 тысячи) и передать нам. Далее работы еще больше – разнести все показания ИПУ с бумажных носителей, переданных по телефону, с помощью смс или через сайт, провести начисления. Поэтому крайне

# ПОГОВОРИМ О ПРИБОРАХ УЧЕТА

важно жителям правильно и вовремя снять и передать показания ИПУ.



Это показания, которые сдают жители домов за один (!) месяц только на бумажных носителях. Все их необходимо оцифровать, причем важно сделать это правильно и оперативно. Напомню, что жители домов также имеют возможность предоставить показатели через сайт или посредством телефонной связи.

Следующая важная наша обязанность – проведение контрольных съёмов показаний индивидуальных

приборов в квартирах. Закон дает нам право раз в полгода-год контролировать правильность сдаваемых населением показателей, и в интересах всех собственников квартир в доме мы вынуждены этим правом пользоваться. Представьте себе, как не просто обойти каждую квартиру и каждый дом. Причем обходы бывают не только плановыми. Иногда собственники сами обращаются к нам с просьбой провести съём показаний, если возникают какие-либо сложности. В частности – нарушения в работе приборов. Такое хоть и не часто, но случается. Наши сотрудники разбираются в причинах сбоев и предлагают способы решения проблемы. Если житель не предоставил доступ к проверке своего ИПУ, то мы обязаны написать ему требование заказным письмом. А это тоже, причем немалые, учитывая стоимость заказного письма, средства, которые должны быть оплачены собственниками в виде платы за содержание жилья.

Наша управляющая компания так же напоминает собственникам о сроках поверки индивидуальных приборов, хотя закон не возлагает на нас таких обязанностей. Тем не менее, в интересах собственников – мы такую информацию отслеживаем и каждому собственнику в квитанции сообщаем о дате предстоящей поверки.

Как видите, объем работы более чем значительный и исполняется за счет средств содержания жилья. Несмотря на появление этого направления в работе управляющей организации и геометрическую прогрессию в темпах роста объемов работ в течение последних нескольких лет, на размере платы для собственников это не отразилось.

С 2012 по 2016 год плата за содержание жилья для домов, находящихся под управлением ООО «Теплоэнергосервис», не росла. Если ранее в вашем доме не было прибора учета – то и финансирование не предполагалось, теперь он есть – но поднять стоимость на реально необходимую для проведения работ сумму в одностороннем порядке мы не можем. При этом, в среднем поверка одного общедомового прибора обходится в 25 тысяч рублей, к этому необходимо добавить сопутствующие расходы по доставке прибора к месту поверки и обратно, трудозатраты на съём, промывку, установку и наладку, обеспечение мобильной связи для приборов, имеющих модемную систему. Поэтому просим собственников с понимаем относиться к нашему предложению увеличивать плату в среднем на 4% (при том, что даже официальный уровень инфляции выше). Эти средства идут не на зарплату, а на обеспечение Вас всем необходимым на должном уровне. Страшно предположить, что может наступить такой момент, когда собственники откажутся нести расходы, например, по обслуживанию и ремонту своих общедомовых приборов учета, и им плату ресурсник обязан будет выставить с повышающим коэффициентом, а потом еще поставить прибор по той цене, по которой сам определит. Мы должны понять, что управляющих компаний много, но работающих во благо нас, жителей, гораздо меньше. Поэтому не поддавайтесь стадному чувству, посмотрев очередную телепередачу или прочитав интернетную «утку», думайте, анализируйте сами. Порядок и снижение платы за ресурсы происходит в тех домах, где собственники понимают, что ООО «Теплоэнергосервис» и они в одной лодке и видят в лице управляющей организации своего помощника.

Подготовила Наталья Петрова.