

«ОТВЕТСТВЕННОМУ СОБСТВЕННИКУ»

В последнее время статьи в этой рубрике мы посвящаем очень объемной и важной теме: рассказываем, какие работы выполняет управляющая компания в рамках содержания жилья. Сегодня коснемся еще одного направления – ежегодные осмотры многоквартирных домов. Эти осмотры

входят в список обязательных для всех управляющих организаций работ, согласно Постановлению №290. Но что они из себя представляют? Зачем нужны обходы? Чем они важны для собственников? Об этом расскажут специалисты управляющей компании «Теплоэнергосервис».

ДОМ ПОД ЛУПОЙ

Каждую весну и осень для инженеров производственно-технического отдела управляющей компании «Теплоэнергосервис» наступает ответственное время – необходимо провести ежегодные осмотры всех многоквартирных домов и составить акты об их техническом состоянии. Казалось бы, это просто – посмотрел и записал. Но на деле все намного сложнее. В этом я смогла убедиться, поучаствовав в таком осмотре лично.

Любовь Юрьевна Малахова, инженер ПТО, назначила мне встречу в одном из домов по проспекту Ленина.

- Осмотры проводятся для того, чтобы выявить на доме все болевые точки. Оборудование, конструктивы и сети дома постоянно эксплуатируются, соответственно изнашиваются. Важно регулярно осматривать дом, оценивать его состояние и, исходя из этого, составлять планы на текущий ремонт, делать заявки на техническое обслуживание. Как известно, современное законодательство дает право решать, что и когда делать на доме только собственникам, а мы – управляющая компания – лишь исполнители воли собственников. Но жителям невозможно будет принять взвешенное и обдуманное решение, если они совершенно не знакомы с техническим состоянием дома. Именно поэтому, с 2013 года мы привлекаем членов советов и просто активных собственников к совместным осмотрам.

- Любовь Юрьевна, и как много собственников уже подключились к этой работе?

- Мы стремимся к тому, чтобы в каждом доме кто-то из жильцов принял участие в обходе! Увидев все своими глазами, они уже смогут обсудить с другими членами совета, с соседями, где в доме есть острые проблемы, которые нужно решить не откладывая. Вместе наметить план не только на будущий год, а на более продолжительный период. Там, где советы работают по такому принципу, за последние несколько лет изменилось очень многое. И этот дом, где мы сейчас находимся, тому подтверждение. Всем соседям очень повезло, что председателем совета у них стала Валентина Васильевна. Сейчас она пенсионерка, но раньше работала в строительстве, имеет специальное образование, но самое главное – это ее активная позиция, желание улучшить состояние дома.

Много лет назад, когда обслуживанием жилищного



При участии в обходах, собственники могут самостоятельно оценить, насколько современные материалы отличаются от тех, что использовали много лет назад.

фонда занималась еще другая организация, я работала мастером. И для того, чтобы спуститься в подвал этого дома, мне обязательно нужны были резиновые сапоги, потому что подвал всегда был затоплен водой и канализационными стоками. Виной тому служило состояние инженерных сетей. Канализационные выпуски просели и практически рассыпались, трубопроводы подтекали, запорная арматура была в ужасном состоянии. Теперь же подвал абсолютно чистый и сухой. Валентина Васильевна убедила всех соседей, что прежде, чем принимать решение о косметическом ремонте в подъездах (на данный момент мы уже и его сделали), нужно навести порядок именно в подвале. За несколько лет были проведены замеры проблемных участков, восстановлено сантехническое оборудование. А работники службы клининга довели состояние подвала до полной чистоты – ни песка, ни грязи, ни мусора здесь нет. Все восстановительные работы обеспечили хорошее водоснабжение, поспособствовали сбережению тепла и других ресурсов, прекратили преждевременное разрушение фундамента. Ни лишняя влага, ни неприятные запахи жильцов не беспокоят. И работы продолжают. В 2016 году запланированы работы по герметизации трещин в кирпичной кладке наружных стен и замену аварийных участков стояков холодного водоснабжения.

- Что именно сотрудники УК и собственники должны осмотреть в доме? Эта работа как-то планируется? Для участия в осмотре собственнику обязательно иметь образование строителя?

- Нет, от совета и собственников важно желание сделать свой дом лучше, надежнее, не позволять ему стареть. Образование достаточно у сотрудников управляющей компании. Именно для этого законодатель и создал такой тандем: собственник и управляющая компания.

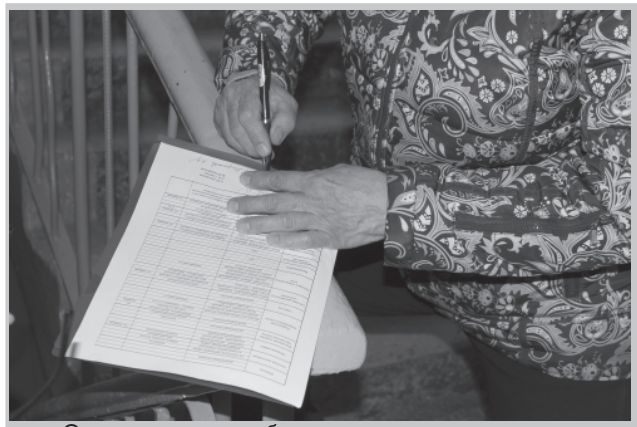
Постановление №290, о котором вы неоднократно рассказывали читателям, дает четкие указания, что именно мы должны осмотреть в доме. Это и подвал, и кровля, и сети, и фундамент, и общее состояние стен, окон и дверей. Также в список входит и придомовая территория. Можно сказать, что смотрим на дом через лупу. Часто наши обходы длятся несколько часов, потому что мы подробно разъясняем собственникам принцип действия оборудования в доме, правила его эксплуатации, причины преждевременного износа, консультируем о способах ремонта и современных материалах. Бывает, собственник ставит задачу. Например, недостаточный напор воды. А мы показываем причину этого по состоянию сетей и объясняем, какие работы решат проблему. И рады такой заинтересованности со стороны собственника. Уверены, что она и есть главное условие для эффективной работы.

В ходе таких обходов налаживаются доверительные отношения, ведь собственники видят, что мы полностью открыты для сотрудничества, готовы предоставлять всю необходимую информацию. Они активнее включаются в работу, а их энергия всегда служит на благо дому.



Часто обходы длятся несколько часов, потому что инженеры разъясняют собственникам принцип действия оборудования в доме, правила его эксплуатации, причины преждевременного износа, консультируют о способах ремонта и современных материалах.

Также вырабатываются планы текущих ремонтов. Поэтому трудно переоценить значение обходов. Только отмечу, что работа эта очень объемная. Если тратить на каждый дом по 1-2 часа, то можно посчитать, сколько всего требуется времени на проведение обходов: ведь всего мы обслуживаем больше 230 домов!



Осмотрев дом, собственник подписывает акт технического состояния.

Подготовила Наталья Петрова.

ИЩУТ ДОМ
Все фото можно посмотреть в группе http://vkontakte.ru/bezdomny_mir
Телефон горячей линии: **8(909) 563-03-03**

Ищет дом очень умная и воспитанная собака, по кличке Малышка. К улице приучена, ко всем относится хорошо, стерилизована. Отдадим в семью без маленьких детей, т.к. собака их боится. Тел.: 8(902) 139-14-56

Ищет самые ответственные руки Гердочка! Ростом по колено. Собака любит всех детей и животных. Посмотрите в эти глазки! Герда очень преданная и любящая... Очень вас ждет! Тел.: 8(952) 296-73-56

Добрый человек, отзовись! Малыш - большой и замечательный добряк, приучен к улице, прекрасно ладит с другими животными, воспитан, любит детей, да и, вообще, компанию! Сейчас у него есть друзья, которые не оставляют надежду

найти парню хорошую семью. Малыш ждет и надеется! Тел.: 8(902) 137-60-62

Смотрите, какие карапузы! Щенки живут на улице, их подкармливают добрые люди, но мы хотим помочь им обрести свои семьи! Родились малыши перед самым Новым годом. Помогите этим щенкам выжить. Может кто-то возьмет по одному на передержку, а может, сразу подарит им свое сердце и, заодно, ДОМ?! Тел.: 8(909) 563-03-03

