

# ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ НЕОБХОДИМ!

Конец года – это время, когда все собственники должны определиться с планами на текущий ремонт своего дома в будущем году, и такая обязанность закреплена за собственниками законодательно уже не первый год. Итак, о чем следует подумать? Как подготовиться? Что предпринять?

## ВСЕГДА НА КОНТРОЛЕ

НАДЕЖДА ЛЕОНИДОВНА ТИХОМИРОВА, НАЧАЛЬНИК ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС»:

- Не секрет, что жилой фонд Мончегорска в большинстве своем изношен и требует капитального ремонта. К сожалению, средства на него выделяют не в тех объемах, в которых хотелось бы. Поэтому единственный способ поддерживать жизнеспособность инженерных сетей и конструктивов – это текущий ремонт. Регулярно специалисты нашего отдела проводят осмотры технического состояния домов, анализируют износ и возможности оборудования, составляют для собственников планы текущих ремонтов, включая в них все свои рекомендации, учитывая сложившуюся стоимость работ. Мы очень рады и благодарны собственникам за то, что они доверяют нашим рекомендациям и принимают свои решения, учитывая их.

Выполнение плана по текущему ремонту подвергается двойному контролю. Прежде всего, мы сами ежемесячно подготавливаем отчет о степени его выполнения, ежегодно отчитываемся перед собственниками, а во-вторых – сами собственники часто с нетерпением ждут исполнения тех или иных работ, проверяют их качество, контролируют общий процесс. И мы этому очень рады, всегда приветствуем активных жильцов, настроенных на совместную, слаженную работу.

## НА ДАННЫЙ МОМЕНТ

- Подробные окончательные отчеты мы ежегодно (в марте) публикуем на нашем сайте и вывешиваем на доски объявлений в каждом подъезде. Но пока, для примера, можем отчитаться о выполнении плана по нескольким домам. В доме №62 по проспекту Metallургов план выполнен на 70%. Уже проведена замена участка трубопровода ХВС, установлены скамейки у подъездов, сделано металлическое ограждение газона. Впереди косметический ремонт восьми тамбуров, установка РТВЖ и восстановление проектного отопления.

В ходе работ изменился текущий план для дома №12 по проспекту Metallургов. Как и планировалось - отремонтирован балкон, один из тамбуров, заменен участок розлива ХВС, установлен РТВЖ. Но в течение года потребовалась замена участка канализации, розлива ГВС, вентилей и сгонов, стояка ХВС и остекления. В итоге план перевыполнен почти на 50%.

На 24% перевыполнен план и в доме №25а по улице Комсомольской. И в этом случае потребовались дополнительные работы по замене трубопровода ХВС и вентилей. А в рамках плана отремонтировано два подъезда и установлен РТВЖ.

Много видов работ запланировано для дома №46 по проспекту Metallургов. Ремонт шести крылец, ремонт одного из подъездов, установка четырех утепленных металлических дверей, замена врезок и запорной арматуры, остекление и ремонт канализации – это то, что уже выполнено. Впереди работы по замене трубопровода, задвижек и розлива ХВС. План выполнен на 87%.

Работы аварийного характера внесли коррективы и в план текущего ремонта дома №25, корпус 2 по улице Кирова. Поступило несколько заявок от жильцов по поводу герметизации межпанельных швов и ремонта кровли. Все они были исполнены, в результате чего план превышен на 22%. Также выполнены работы по замене 52 метров стояка ХВС, замене 19 метров канализационного трубопровода, плюс остекление в подъезде.

Важно, чтобы текущий ремонт носил плановый характер. Ведь собираемых средств на эту статью расходов недостаточно, чтобы решить все технические проблемы дома сразу. Можно этот вопрос рассмотреть на примере любого дома, например, Кондрикова, 12. На сегодняшний момент его техническое состояние можно оценить как хорошее, все системы работают исправно, ведутся работы косметического характера, облагораживается придомовая территория. Но этому предшествовало несколько лет интенсивных работ. В каждом плане текущего ремонта присутствовала строчка замена участков ХВС. В первую очередь мы меняли трубы в тех квартирах, где жильцы жаловались на плохой напор воды. По обращениям собственников эти работы будут продолжаться и в 2014 году, и далее. То же самое можно сказать о герметизации межпанельных швов, частичных ремонтах кровли, внутридомовых электрических сетей. В 2012 году был



Кондрикова, 12

сделан косметический ремонт в третьем подъезде, в 2013 – преобразился первый. Вероятнее всего, на будущий год собственники запланируют ремонт и второго подъезда. Также в одном из подъездов был установлен дверной блок, в каждом подъезде проводились работы по замене оконных створок, на данный момент везде присутствует двойное остекление, восстановлена система отопления. Это помогает сохранять тепло в нашу суровую зиму, да и вид подъезды имеют более ухоженный, комфортный. Сами жильцы уделяют внимание придомовой территории, по их желанию в этом году было восстановлено ограждение палисадников, уже завезена земля. В планах посадка деревьев и кустарников, в этом мы тоже поможем. Мы, управляющая компания, делаем все, что необходимо для поддержания эксплуатационных характеристик дома, реагируем на каждое обращение собственников, все сети в исправном состоянии, регулярно работаем и над тем, чтобы минимизировать расходы, все больше и больше работ выполняем своими силами, без привлечения подрядчиков. Это всегда дешевле, а значит, появляется возможность увеличить объемы. Причем, мы сами просим собственников контролировать нашу работу! Привлекаем к приемке работ, публикуем подробные отчеты. Любой собственник, может обратиться к нам, изучить план текущего ремонта, посмотреть отчеты за предыдущие годы. Итак, работ по дому №12 по улице Кондрикова сделано немало, планов тоже много, и все это несмотря на то, что долг собственников перед управляющей компанией на начало 2014 года составляет более 5 миллионов рублей. Но вместе, в содружестве, управляющая компания и собственники решаем насущные проблемы и готовы столь же эффективно работать и в будущем.

## ДЕНЕЖНЫЙ ВОПРОС

Изменения в жилищном законодательстве в 2013 году, по сути, вывели текущий ремонт из перечня обязательного минимума в работы, выполняемые и оказываемые сверх него, либо, к примеру, не являющиеся обязательными в настоящее время (например: текущий ремонт, который можно отложить на следующий год). О подробностях нам еще раз расскажет НАЧАЛЬНИК ПЛАНОВО-ДОГОВОРНОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС» ВАСИЛИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ БРЯЗГУНОВ:

- Да, мы уже не раз освещали Постановление Правительства №290 «Минимальный перечень услуг и работ для обеспечения содержания общего имущества многоквартирных домов». Этот документ расширил наши обязанности с 6 до 28 обязательных пунктов. Все виды работ четко регламентированы, определены способы расчета периодичности оказания услуг и работ. На основании п. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за жилищную услугу устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. Но текущий ремонт в этот список может и не входить! Стоимость и виды работ предлагается определять самим собственникам на общих собраниях, учитывая предложения управляющей компании.

## ЭТО ВАЖНО ЗНАТЬ

Каждому собственнику предстоит проголосовать за план текущего ремонта. В сентябре управляющая компания «Теплоэнергосервис» провела работу совместно с Советами домов по обсуждению перечня работ, необходимых для надлежащего содержания каждого дома. Виды, объемы работ определены специалистами исходя из потребности каждого дома. План складывается на основании регулярных технических осмотров дома, заявок и пожеланий жильцов. Речь идет не только о косметических моментах, инженерные сети и конструктивы дома НЕОБХОДИМО поддерживать в таком состоянии, чтобы они были безопасны и гарантировали комфортное проживание. Вот как принимают план текущего ремонта жильцы дома №42 корп. 4 по проспекту Metallургов, рассказывает ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДОМА ЛЮДМИЛА ВАСИЛЬЕВНА:

- Конечно, всем жильцам хочется красоты. И несмотря на то, что каждое наше «хочу» увеличивает сумму в строчке «содержание жилья и текущий ремонт» (а это всегда вызывает у собственников негатив), в прошлые годы мы активно принимали решения в пользу косметического ремонта, ремонта крылец, работ на придомовой территории. Совершенно очевидно, что надо уделять внимание и так скажем «невидимым» работам: замене стояков, розливам и прочего. К примеру, по текущему плану у нас была замена 2 стояков, но в течение года, по просьбам жильцов, заменили 8. Поэтому к мнению наших инженеров ПТО мы прислушиваемся, ведь они регулярно анализируют техническое состояние коммуникаций. Да, такие работы сложнее проконтролировать, но если у кого-то из жильцов нет доверия, то сотрудники УК всегда сами предлагают проконтролировать выполнение работ, приглашают посмотреть что и как сделано, согласовать акт приемки работ. Вообще-то, я уже два года как председатель домового Совета, могу уже сказать, что наладить конструктивную работу с управляющей компанией не сложно, нам всегда идут навстречу. Тут главное - настрой собственника на плодотворную работу.



Кроме «красоты» (косметического ремонта, ремонта крылец и работ по благоустройству придомовой территории) жильцы дома №42/4 по проспекту Metallургов голосуют за работы по замене розливам, стояков и другому ремонту инженерных сетей.

## ПРЕОБРАЗИТЬ СВОЙ ДВОР

Инициативным мончегорцам иногда удается свернуть горы. Думаю, каждый житель нашего города знал двор дома №6 по улице Кондрикова, как слишком узкий, обремененный резким спуском и поворотом и, конечно же, разбитым асфальтом. Этим летом двор преобразился. Как это произошло, рассказывают жильцы дома.



Долгожданная парковка для жителей шестого дома по улице Кондрикова.



Работы по благоустройству детской миниплощадки уже начались



Преображением двора жильцы довольны.

**НАТАЛЬЯ ГРИГОРЬЕВНА, ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОВЕТА ДОМА:**

- О том, что двор надо облагораживать, сказали сами жильцы на одном из собраний. Мы думали заняться детской площадкой, но все автовладельцы в голос просили: парковочные места! А это значит - масштабные строительные работы, асфальтирование и т.д. Как такое сделать? В своей УК «Теплоэнергосервис» узнали всю информацию, оказывается можно участвовать в муниципальной программе по благоустройству придомовой территории. Врать не буду, для этого пришлось сделать очень и очень много. Собрать подписи жильцов о том, что они согласны принять участие в софинансировании. Не просто убедить в этом жителей, ведь в доме 359 квартир, у всех свое мнение, свои взгляды, свои обстоятельства. Потом следующий этап - проект, найти специалиста, воплотить все пожелания, с учетом реалий. Но уже многое преодолено! Сделали парковочную площадку и парковку вдоль дороги, вся территория заасфальтирована, деревья подрезали и провели профилактическую вырубку, впереди посадка новых деревьев, работы на нашей детской миниплощадке и многое другое. Хоть это и очень тяжело, но останавливаться мы не намерены. Своим соседям, да и всем жителям города, хочется сказать, что нужно беречь все то, что уже удалось сделать и быть активнее, принимать участие в судьбе своего дома и двора. Само собой ничего не делается! Если вы хотите жить и комфортно, и красиво: двигайтесь! Работа есть всегда!

**СВЕТЛАНА ВАЛЕНТИНОВНА, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДОМА:**

- Действительно очень жаль, что жильцы дома малоактивны, вся основная работа ложится на плечи нескольких инициативных людей. И мы им очень благодарны! Также как и сотрудникам Администрации города, например, Сергей Николаевич Морев. Он занимался нашим проектом, по- настоящему проявил заинтересованность, консультировал по всем вопросам. Особое участие в создании безопасной среды во дворе принял Павел Петрович Разборов, он тоже очень внимательно и ответственно отнесся к нашим проблемам. Ведь наш двор часто используют как проезд, многие водители превышают скорость, а хотелось бы быть спокойными за детей. В итоге, УЖКХ принял

решение об установке лежачих полицейских. Эти работы тоже скоро будут выполнены.

Особая благодарность исполнителям работ ММУП «Городское благоустройство», а также нашему «Теплоэнергосервису» за координацию всех работ.

**ЛЮДМИЛА НИКОЛАЕВНА, ЖИЛЕЦ ДОМА:**

- Когда Совет дома собирал подписи за проект переустройства двора, мы проголосовали положительно. Конечно, это отразится на квартплате, ведь нужно будет софинансировать проект, но мы согласились. 20 лет назад, когда наша семья въехала жить в этот дом, машин было всего штуки три, а теперь - почти у каждой семьи, и каждому хочется удобно парковаться. Да и разбитый асфальт никого не радовал, лужи стояли. Теперь уже наш двор преобразился и особенно это заметно, когда попадаю в соседние дворы...

**ЛЮДМИЛА НИКОЛАЕВНА, ЖИЛЕЦ ДОМА:**

- Мы очень довольны благоустройством нашего двора! Все сделали достаточно быстро и хорошо. Чрезвычайно приятно, что работы и дальше будут продолжаться.

Есть и другие примеры, где энергия жильцов дала положительную динамику. Этим летом изменился и двор между домами №66 и 68 по проспекту Metallургов, под эгидой УЖКХ города Мончегорска прочистили ливневую канализацию, но это не решило, к сожалению, проблему до конца. Собственники решили участвовать в муниципальной программе, был составлен и исполнен проект. Рассказывает ЖИЛЕЦ ДОМА РАИСА ВАСИЛЬЕВНА:

- Асфальт был очень разбитым, лужи стояли огромные, лучше их назвать озерами. А ведь от воды вред не только в том, что не пройти, она размывает фундамент, попадает в подвалы. Теперь дело другое - и ходить красота, и детишки на роликах катаются.



Жильцы домов 66 и 68 по проспекту Metallургов уже забыли об огромных лужах во дворе.



На новом асфальте и надписи появляются только позитивные.

**НАДЕЖДА ЛЕОНИДОВНА ТИХОМИРОВА, НАЧАЛЬНИК ПТО УК «ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС»:**

- Наша компания ведет планомерные работы по приведению придомовых территорий в надлежащий вид, ежегодно в планах не один пункт соответствующих работ. И можно отметить следующее: наиболее эффективно дела продвигаются там, где собственники активно болеют за свой дом, свой двор, выступают с различными инициативами, используют все существующие возможности. Мы всегда рады работать с такими активными группами жильцов, Советами. Регулярно, по понедельникам, в 18.00 мы проводим для них встречи. По предварительной заявке собираем всех необходимых специалистов, садимся за стол переговоров и все решаем. Это делается для того, чтобы сотрудничество было максимально эффективным. Еще раз повторю, очень многое зависит сегодня от самих собственников! Будьте активнее, интересуйтесь состоянием своего дома!

Подготовила Наталья Петрова.

## ГОРОСКОП

с 20 по 26 октября. Окончание на странице 10.



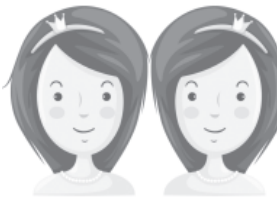
**Для Овна**

Эта неделя удивит вас обстоятельствами и непредвиденными поворотами событий, которые раскроют не самые ваши лучшие качества, если вы не научитесь скрывать своё раздражение и комплексы. Вероятны перемены, к которым вы психологически не подготовлены. Без помощи семьи и друзей вам вряд ли со всем этим справиться. В субботу и воскресенье не стоит переутомляться, оставьте побольше времени для отдыха.



**Для Тельца**

На этой неделе вам понадобятся такие качества характера, как здравомыслие и бдительность. Вам желательно следить за своими высказываниями, вы можете стать не в меру болтливы, а это никому еще не приносило пользы. Нестандартный подход к решению проблем на работе или в бизнесе даст положительный результат. В середине недели не стоит делать выговор подчиненным только из-за того, что они не смогли выполнить какой-то из пунктов вашего плана. Главная задача выходных дней заключается в охране своей частной жизни от чужого вмешательства.



**Для Близнецов**

Вам может показаться, что неделя начинается легко и удачно, но не стоит доверять первому впечатлению. Лучше готовьтесь к преодолению препятствий. Так больше шансов, что неделя доставит вам неожиданное удовольствие своими приятными моментами. В противном случае придется постоянно спотыкаться о какие-то мелочи. Постарайтесь уделить больше времени активному отдыху. Среда принесет интересную информацию, к которой необходимо внимательно прислушаться. В четверг перед вами могут открыться блестящие перспективы. Не медлите, соглашайтесь на заманчивые предложения.



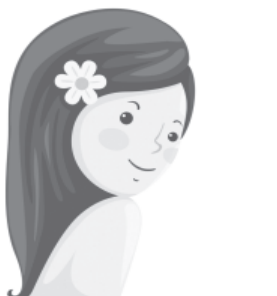
**Для Рака**

На этой неделе у вас появится шанс наверстать упущенные возможности. В вашу жизнь может вернуться бывшая любовь. Или на работе будет полезно провести работу над ошибками. Вы сможете проанализировать, по каким сценариям разворачиваются события вашей жизни, сделать выводы. В субботу вам придется общаться с самыми разными людьми. В воскресенье рекомендуется пассивный отдых, позвольте себе как следует выспаться.



**Для Льва**

В понедельник удачно пройдут деловые встречи и переговоры. Постарайтесь не отказывать в помощи близким людям. Вы вполне в состоянии решить многие их проблемы. В среду постарайтесь привести в порядок денежные дела, планируйте крупные траты заранее. Общение с друзьями и единомышленниками порадует вас новыми идеями, возможно, вы спланируете совместный отдых или решите открыть общее дело. А вот отношения с родственниками могут осложниться. Воскресенье лучше провести дома.



**Для Девы**

На этой неделе ваше внимание должно быть сконцентрировано на повседневных делах и мелких житейских проблемах. Если же вы будете витать в облаках и думать о высоком, то просто-напросто останетесь голодными. Сейчас благоприятный момент для выхода из сложной ситуации. В понедельник и среду необходима осторожность и внимательность во всех делах. В пятницу никаких важных дел начинать не рекомендуется. В выходные устройте вечеринку для друзей или позовите родственников на обед.