

ПРОВОЖАЯ 2017, МЫ СМОТРИМ В БУДУЩЕЕ

Скоро наступит Новый 2018 год, начнется еще один этап в жизни большого коллектива предприятия ООО «Теплоэнергосервис». Одиннадцать лет наша управляющая компания работает в городе, и, завершая 2017 год, как и каждый год, по традиции мы пишем о том, что особенного, нового появилось в деятельности предприятия и жизни горожан. На протяжении всего года на страницах газеты выступали многие специалисты организации, но для подведения итогов за прожитый год, конечно же, слово предоставим директору предприятия Виктору Васильевичу Пушилину.

- Завершается год, самое время подвести итоги и наметить планы на будущее. Мы трудимся в непростое время, всем хочется стабильности в жизни и на производстве, но только постоянное движение вперед позволит решать сложные проблемы, мы стараемся в любом направлении деятельности создать системный подход к решению поставленных задач.

СИСТЕМА РАСЧЕТОВ ЗА РЕСУРСЫ РАБОТАЕТ

Одной из основных на протяжении ряда лет оставалась задача оплаты счетов ресурсоснабжающим организациям за тепло, свет и воду. Напомню, это крайне важно для стабильного экономического положения в городе.

Более трех лет назад мы создали систему расчетов: на этапе банка все собранные с населения средства, поступившие на наши расчетные счета, расщепляются в том процентном соотношении, в котором они представлены в квитанции по квартирной плате, и отправляются на счета ресурсников. УК распоряжается только теми средствами, что предназначены на содержание и текущий ремонт. Ежедневно мы отправляем в администрацию города реестр, содержащий информацию о сборе и расчетах, и каждую неделю – в Кольскую горно-металлургическую компанию-организацию, производящую тепло для города.

Эту систему мы разработали по собственной инициативе, так как скрывать нам абсолютно нечего, работаем мы честно и открыто, сами заинтересованы в том, чтобы избежать любых подозрений в финансовой нечистоплотности. Но более того, подобная система, а также наша регулярная работа с должниками по квартирной плате, приносит положительный результат. Задолженность за свет и воду к концу года составляет меньше двух периодов. Уже на 1 декабря 2017 года размер перечислений от поступивших от населения платежей составляет 101%. Картина расчетов могла быть более благоприятной, если бы не необходимость гасить многомиллионные иски «Теплосети» по процентам пользования. Напомню, последние несколько лет эта организация взыскивает с нас проценты за пользование чужими средствами, а это средства, которые нам не оплатило своевременно население и собственники нежилых помещений. Поэтому мы вынуждены бороться за дисциплину оплаты населением жилищно-коммунальных услуг и выставлять жителям пени за несвоевременную оплату.

ДОЛГАМ НАСЕЛЕНИЯ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ

- В 2017 году мы ставили себе задачу напряженно работать с задолженностью населения. Напомню, она составляет более 360 миллионов рублей и такая внушительная сумма негативно влияет на всю экономику города.

Важная роль в работе с должниками, безусловно, у Отдела судебных приставов. Именно с ними мы и стараемся наладить максимально эффективное сотрудничество. Наши специалисты каждую неделю проводят сверку 30 исполнительных листов, с целью анализа работы. И мы очень благодарны руководству этой службы: регулярно проходят наши встречи, на которых протокольно определяются новые направления работы. Примеров успешного взыскания долгов не мало, мы регулярно освещаем эту тему. В этом году появились случаи продажи с торгов квартир должников, участились аресты автомобилей и бытовой техники.

150 миллионов из 360 – это задолженность нанимателей жилья, принадлежащего муниципалитету. Конечно, мы рассчитываем на действие в вопросе борьбы с долгами от собственника.

И в этом году мы встретили некоторую поддержку от администрации города. Как известно, достаточно долгие годы в Мончегорске не расторжались договора социального найма с должниками, выселений не происходило. В 2016 их было всего шесть, а в 2017 – уже более 30.

Так удается решить проблему с безнадежными должниками и наглядно показать тем, кто ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по оплате счетов за квартплату, до чего может дойти ситуация, если не предпринимать меры к ее разрешению.

В этом году ужесточилась и политика государства в отношении тех, кто не вовремя или не в полном объеме оплачивает счета за квартирную плату. Именно государство устанавливает ставки пени и правила начисления, которые мы принимаем для расчетов. На данный момент, эта ставка выше, чем ставка банковского кредита. Это делается для того, чтобы поменять сознание собственников квартир. Далеко не все из них не платят за квартиру потому, что действительно не имеют средств для этого. Многие имеют не одну квартиру, несколько автомобилей, современную технику и так далее. Они ездят в отпуск и берут кредиты. Им кажется, что не заплатить кредит вовремя нельзя, не поехать в отпуск нельзя, не купить новый гаджет нельзя. А вот не заплатить за квартиру можно. Вроде как ничего страшного, вот будут свободные средства – тогда и заплачу. Это в корне ошибочное мнение! Законом определена ОБЯЗАННОСТЬ собственника оплачивать счета за квартиру своевременно и в полном объеме. Теперь законодатель сосредоточился на мерах понуждения собственника к исполнению этого закона. Отсюда рост пени, ужесточение мер влияния.

В нашей компании дела обстоят так: КАЖДЫЙ без исключения долг своевременно просуживается. После этого начинается исполнительное производство. Наши специалисты используют все имеющиеся законные методы взыскания. В этом случае, помимо основного долга, собственнику придется оплатить не только упомянутые пени, но и судебные издержки, а также исполнительный сбор судебных приставов. Взыскания избежать не удастся. Даже если у должника нет официального дохода, и он считает, что удержания невозможны, он может лишиться своих вещей, включая автомобиль и даже недвижимости и земельных участков, и не только в Мурманской области. Не стоит забывать, что в любом случае настанет пенсионный возраст, а пенсионные отчисления полностью официальные, наложить на них арест – дело не длительного времени. Легко ли будет в старости жить на половину пенсии? Конечно, нет! Нельзя пускать ситуацию на самотек, закрывать глаза на ежемесячно увеличивающийся долг. Необходимо принимать меры сразу же. Для начала прийти на консультацию в свою управляющую компанию. Оказались в сложной жизненной ситуации? Мы подскажем, как получить субсидию. Но первый и самый эффективный шаг – это установка приборов учета. Он позволит сильно влиять на экономию, ведь в отсутствие приборов начисления идут по не маленькому нормативу с повышающими коэффициентами.

В ЛИФТОВОМ ХОЗЯЙСТВЕ ПОРЯДОК

- В 2017 году в Мончегорске была реализована программа Фонда капитального ремонта по замене

лифтов. 65 устаревших лифтов были заменены на современные и красивые. Наша компания принимала активное участие в организации работ, приемке, сотрудничала с подрядчиками. Прежде всего, потому, что после ввода в эксплуатацию, обслуживание ляжет на плечи наших специалистов. Мы заинтересованы в качестве.

«Теплоэнергосервис» очень благодарен Фонду за то, что наши неоднократные обращения о необходимости замены лифтов нашли отклик. Важно и то, что программа включила все дома, нуждающиеся в замене лифтов. Исключение составил только Кондрикова, 14. По инициативе руководителя совета, дом перешел на спецсчет и в общей программе не участвовал. На наши призывы изменить способ накопления собственники не откликнулись. В ближайшее время два лифта в этом доме будут остановлены, так как выработают свой ресурс и будут небезопасны для эксплуатации.

Для замены одного лифта необходимо более 2 млн рублей, напомним, их было заменено 65, общая сумма программы более, чем значительна. Очевидно, что за свой счет собственники не смогли бы решить проблему с лифтами... Ситуация доказывает, что система «общего котла» эффективна. А значит, взносы за капитальный ремонт оплачивать необходимо! Они действительно расходуются на решение важных проблем!

ИНИЦИАТИВА СОБСТВЕННИКОВ ВАЖНА

- С каждым годом все больше мончегорцев подключаются к планированию работ, необходимых для их дома, интересуются его техническим состоянием, высказывают пожелания и вносят интересные предложения. Результат – в 2017 году мы провели текущие ремонты на общую стоимость более 60 млн рублей.

Этот показатель растет каждый год. Направлений работ очень много, и я расскажу о результатах отдельно. Сейчас мне хочется лишь раз подчеркнуть, что качество жизни горожан во многом зависит от них самих. Ключ к успеху лежит в продуктивном общении со специалистами управляющей организации, готовности потратить немного своего времени и сил на благо дома, желании выслушать инженеров производственно-технического отдела, разобраться в существующих проблемах. Нас очень радуют, что все больше горожан понимают это. В последнее время к активной работе подключились Лесная, 16, Кондрикова, 20 и 22, Кумужинская, 7. Как правило, положительные изменения начались после смены председателя совета дома... Поясню. В городе есть дома, где уже решены самые важные технические проблемы, отремонтированы подъезды, и жители занимаются благоустройством придомовой территории, энергоэффективностью и так далее. Эти дома выгодно отличаются от других. Но есть и такие, где совет или один его председатель ставит во главу угла вопрос экономии, именно поэтому блокируются все предложения управляющей организации по проведению каких-либо ремонтов, а как следствие – и принятие размера платы за эти работы. Но к чему приведет такая экономия?

В 2015 году в действие вступило Постановление №290, которое вывело текущий ремонт из содержания жилья и четко определило круг обязанностей управляющей компании. За нами закреплено множество обязательных работ, но каждый дом остро нуждается именно в текущих ремонтах! Без них нельзя обойтись, чтобы сохранить все системы в рабочем состоянии, поддержать техническое состояние дома на достойном уровне. Какие виды работ и в каких объемах проводить – решают именно собственники квартир! И это очень ответственно. От вашего решения зависит долголетие дома, комфорт всех его жителей, экономия платы за коммунальные ресурсы и немаловажная эстетическая составляющая (всем хочется возвращаться в ухоженный дом, с уютным благоустроенным двориком, обновленным подъездом)! Необходимо отметить и рыночную привлекательность таких домов.

Но достойное качество обслуживания стоит определенных средств. Если мы предлагаем собственникам обсудить повышение стоимости услуг – значит это действительно необходимо для поддержания

ПРОВОЖАЯ 2017, МЫ СМОТРИМ В БУДУЩЕЕ

качества услуг на должном уровне. Все кругом дорожает: и ГСМ, и стройматериалы, и стоимость аренды, вырос минимальный размер оплаты труда и т.д. Мы благодарны за понимание и поддержку собственников. А бесплатный сыр бывает только в мышеловке. Имеет ли смысл верить в посулы всяких сомнительных компаний, обещающих сделать необходимые работы намного дешевле или вообще даром. В действительности никакой добрый дядя не вложит свои личные средства в благополучие вашего дома. Тогда как корыстные планы вполне вероятны... В одном из своих интервью Главный жилищный инспектор ГЖИ обратила внимание, что если некая компания предлагает обслуживать ваш дом за сумму менее, чем 20 руб. за квадратный метр — от ее услуг лучше отказаться. Ваших денег не хватит на достойное содержание дома, скорее всего это будут платежи в «никуда».

РЕЗУЛЬТАТЫ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

- Конечно же, самый главный показатель эффективности работы управляющей организации — это объемы и качество текущего ремонта. Мы требуем от своих работников качественного выполнения, а от собственников приветствуем строгий контроль на каждом из этапов работ. Как я уже говорил, благодаря возрастающей активности собственников, их желанию улучшить свое имущество — дом, обеспечить достойные условия жизни, сделать удалось многое.

Но в этом году мы в своей работе встретили и немало трудностей. Например, прошлая зима была невероятно снежной. Объем осадков был рекордным. Несмотря на то, что в перечне наших обязательных услуг нет вывоза снега, следовательно, собственники не финансируют эту работу, мы все-таки производили вывоз, и в тех значительных объемах, которые диктовала действительность. Это необходимо для надлежащего обслуживания. Другая проблема - это запоздалое лето. Обычно мы приступаем к сезонным работам в начале мая, а в этом году, в связи с неблагоприятными погодными условиями, на целый месяц позже. Новсе намеченные сезонные работы были выполнены.

Мы регулярно публикуем результаты работы по текущему ремонту, и сегодня я бы хотел коснуться только некоторых направлений.

Особенное беспокойство вызывает у нас, специалистов управляющей организации, состояние кровель. В большинстве домов города кровли отслужили положенный им срок: утеплитель выработал свой ресурс, случаются протечки. Они приносят неудобство не только жителям последних этажей, но негативно влияют на техническое состояние всего дома. Мы реагируем на каждую заявку, обязательно проводим латочный (выборочный) ремонт, а по решению собственников - заменяем сразу значительные участки, что гораздо более эффективно. И мы рекомендуем собственникам уделять этой проблеме внимание.

Особенно коснусь придомовых территорий. Многие устали от разбитого асфальта и неудобной планировки дворов. Остро стоит вопрос с состоянием проезжих частей, недостатком парковочных мест, морально устаревшими детскими площадками. Решить вопрос можно только двумя способами. Первый — подготовить проект и попытаться попасть в муниципальную программу. Мы уже подготовили 18 проектов по благоустройству придомовых территорий. И активно участвуем в конкурсах. Ведь делать подобные работы только за счет собственников дорого. К сожалению, в программу попадает только 1-2 дома ежегодно (всего мы обслуживаем более 230 домов, только единицы из них не нуждаются в подобном виде работ). Второй способ благоустроить двор - своими силами. По решению собственников мы восстанавливаем ограждения палисадников, проводим озеленение, устанавливаем скамейки, малые формы на детских площадках и даже приступили к ремонту асфальтового покрытия. Например, этим летом наши работники установили почти полкилометра заборчиков, 6 горок и качелей, отремонтировали частично асфальт в четырех дворах.

В любом случае придомовую территорию необходимо поддерживать в порядке. В наших силах — окрасить снаряды на площадке и ограждения, косить траву, производить подсыпку. Из года в год мы ищем оптимальный материал для подсыпки ям, уже использовали фракцию с эффектом цементирования,

более крупную фракцию. Но в любом случае удается достичь только временного результата. У собственников это порой вызывает раздражение: мол, отремонтировать нужно, а не подсыпать. Мы готовы отремонтировать! Необходимо решение общего собрания собственников и готовность финансировать. Вариантов много — ямочный ремонт, ремонт частями, ремонт всего полотна. Для каждого дома могу пообещать индивидуальный подход.

Косметическими ремонтами в подъездах мы занимаемся круглый год. Пока план выполнен на 70 процентов, но к марту обязательно закончим ремонт во всех запланированных 80-ти подъездах. Этот вид работ уже много лет очень популярен. Мне бы хотелось только подчеркнуть, что и здесь важен ответственный подход собственников. Например, если вы надумаете делать ремонт в квартире, вы же не начнете с поклейки обоев? Сначала замените окна и двери, зашпаклюете стены и так далее. Такой же принцип и при ремонте подъезда. Важно убедиться, что кровля в хорошем состоянии, протечки не грозят, восстановить электрические сети, установить надежные входные и тамбурные двери. Обо всем этом обязательно расскажет ваш инженер. Обращайтесь за консультацией, прежде чем принимать решения.

Были случаи, когда в целях экономии собственники голосовали, например, за ремонт крыльца, но отказывались от установки кровли над ним. Сколько прослужит крыльцо, если на него постоянно попадает влага? Будет ли оно безопасно зимой, когда на нем

будет застывать вода? Конечно, нет. Для любой работы есть определенная технология, которой важно придерживаться. Это нужно самим собственникам для удобства и безопасности, а также для того, чтобы сохранить результаты работы максимальное количество времени, рационально использовать свои финансовые вложения.

Инженерные сети в подвале не попадают на глаза собственникам, но заботиться об их исправности очень важно. Ведь это надежное водоснабжение и хорошее теплоснабжение, качественная работа канализации. Безусловно, мы следим за состоянием сетей, но без решения собственников можем только прочистить трубопровод, а не заменить его, залатать дыру, но изношенный трубопровод лопнет в другом месте. И в этом году по плану мы заменили почти 600 единиц запорной арматуры на системе горячего водоснабжения и более 2700 единиц на системе отопления, а также почти 40 задвижек. Еще будет заменено несколько километров трубопроводов инженерных коммуникаций. Отдельно упомяну канализацию. Ее состояние также вызывает у нас опасения. Естественный износ, возрастающая нагрузка плюс вмешательство жителей в ходе ремонтных работ в квартирах - все это приводит к негативным последствиям. С годами учащаются случаи аварий, залитий подвалов. Об этом мы тоже информируем собственников. Они откликаются. Мы уже заменили более 900 п.м трубопровода канализации. Рад, что собственники уделяют внимание этим вопросам, надеюсь, эта тенденция только сохранится в будущем.



РАБОТАЕМ ДЛЯ ЛЮДЕЙ

- Мы видим своей обязанностью предоставить собственникам всю информацию, необходимую для принятия правильного, взвешенного решения по обслуживанию и ремонту их общей собственности — многоквартирного дома. Именно с этой целью привлекаем жителей домов к ежегодным плановым осмотрам технического состояния дома от подвала до кровли, чтобы они сами, собственными глазами, видели, в каком состоянии находятся инженерное оборудование, кровля и прочее. Ведь в обычной жизни мало кто из нас интересуется этими вопросами, да и крайне редко бывают на крыше или в подвале. Также постоянно рассказываем полезную для собственников информацию на страницах газеты «Северный городок», публикуем статьи и на своем сайте. Осваиваем новые обязанности — в частности ведем государственные электронные системы «Реформа ЖКХ» и ГИС ЖКХ. В общем, стараемся делать все, чтобы собственники могли получить необходимую информацию в доступной форме. С каждым годом такая политика приносит все большие результаты. Ругать всех коммунальщиков разом, как виновников всех возможных бед, особенно и не разбираясь, кто кому что должен, где чьи обязанности, теперь удел единиц. Большинство горожан согласилось на конструктивный диалог. Да, наша работа теперь строже оценивается нашими заказчиками. Но мы этого не боимся! С 2006 года мы работаем в Мончегорске, для руководителей нашей компании и для всех работников — это родной город, здесь живем мы, наши семьи и дети. Именно поэтому получается, что мы работаем для горожан, как для себя. За столько лет наша компания нашла главную ценность — сплоченный коллектив профессионалов. Именно их знание и опыт нужны для решения трудных инженерных и профессиональных задач, выполнения ежедневного труда на благо многоквартирных домов. Ежегодно десятки наших специалистов проходят дополнительное обучение, повышают свою квалификацию.

Несмотря на нестабильную экономическую обстановку мы продолжаем развивать свою техническую базу, а это второй признак, отличающий надежную управляющую компанию от однодневок. В этом году приобрели новый мусоровоз, трактор и тележку для трактора. Теперь каждый из наших участков оснащен своей техникой.

Тем не менее, мы критически относимся к своей работе. Понимаем, что очень многое еще нужно менять и совершенствовать, но мы верим, дорогие мончегорцы, что с вашей помощью и доверием мы сможем решить существующие проблемы.

Накануне нового года — семейного праздника, мы желаем Вам и Вашим близким всего самого лучшего, доброго, уверенности в завтрашнем дне, здоровья и счастья.

Искренне надеемся, что удача всегда будет на вашей стороне и позволит покорить все желанные вершины. С Новым годом!