

«ОТВЕТСТВЕННОМУ СОБСТВЕННИКУ»

Сегодня мы возвращаемся к нашей рубрике, в которой публикуем продолжение информации, полезной каждому собственнику квартир. В скором времени всем нам предстоит проголосовать за план текущего ремонта дома на будущий год. Напомню, что каждую осень-зиму, все собственники домов участвуют в таком голосовании, исполняя свою законную обязанность по содержанию дома. Некоторые собственники участвуют и в подготовке планов. Это очень ответственный момент, ведь

от него зависит, какие именно работы будут проводиться на вашем доме и в каком объеме.

Но, прежде чем бланк голосования окажется у вас на руках, надо многое узнать о техническом состоянии дома, о его потребностях. Не все мы строители, не все имеем точное представление о назначении различных работ, их роли в общем техническом состоянии дома. Именно поэтому обращаемся за разъяснениями к специалистам управляющей компании.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ: ВАЖНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ!

Многokвартирный дом – сложная инженерная система и строительная конструкция, чтобы все ее элементы работали слаженно и не давали сбоев, нужно ей уделить много внимания, проводить специалистами осмотры, техническое обслуживание и регулярные текущие ремонтные работы, поддерживающие хорошее состояние дома. В противном случае не избежен печальный исход: внешние факторы и время сделают свое дело, начнется процесс разрушения.

Но все мы заинтересованы в том, чтобы наш дом год от года становился только лучше, комфортнее для проживания, чтобы благоустраивалась придомовая территория и так далее. Именно поэтому важно и нужно каждому собственнику участвовать в принятии плана текущего ремонта!

В прежних публикациях мы подробно касались двух из трех китов текущего ремонта: работ, направленных на повышение энергоэффективности дома, и работ по благоустройству придомовых территорий. Первые работы заметны, так как отражаются экономией квартирной платы, вторые – видны не вооруженным взглядом. Каждому понятно, зачем ремонтировать асфальт во дворе, устанавливать лавочки или забор. То с третьей составляющей всех работ по текущему ремонту – работ связанных с конструктивами дома, от фундамента до кровли – все обстоит немного сложнее. Прежде всего, не все работы и их назначение заметны простому обывателю. Во-вторых, например, протекающая кровля – доставляет беспокойство жителям верхних этажей, а влажность в подвале – головная боль жителей первых этажей. К сожалению, не все соседи пока понимают, что следует активно голосовать и за те работы, которые на первый

- Давайте и начнем наш разговор с кровель, раз уже коснулись этой темы. Это действительно очень важное направление в работах по текущему ремонту.

Проблема состоит в том, что нормативные сроки службы кровельных материалов практически во всех домах миновали, все они требуют капитальных ремонтов и не когда-нибудь, а прямо сейчас! Немало проблем доставляют скатные кровли. Теряет свои свойства утеплитель, начинает пропускать тепло квартир на чердак и из-за разницы температур образуется наледь и сосульки, удалить которые, не повредив хрупкий от возраста шифер, сложно.

Конечно, можно ждать, когда до вашего дома дойдет очередь, установленная Фондом капитального ремонта до 2043 года, но во многих домах проблема стоит остро именно сейчас. Латочный ремонт участков с протечками, конечно, поможет устранить доступ воды в квартиру на год или два, но не решит проблему в комплексе. Именно поэтому уже два года мы практикуем ремонт кровельного покрытия большими участками – 1/3, 1/4, 1/5 всей площади в год, в зависимости от желания и финансовой возможности самих собственников. Таким образом, буквально за 2-3 года можно создать условия, которые помогут дому дожидаться капремонта. Например, именно на такую помощь своей кровле согласились собственники домов № 8 по ул.Лесная, №5 по ул.Морошковая.



Ремонт кровельного покрытия большими участками – 1/3, 1/4, 1/5 всей площади в год, в зависимости от желания и финансовой возможности самих собственников, позволяют за 2-3 года привести ее в хорошее техническое состояние, в котором она прослужит до капитального ремонта.



взгляд лично им не нужны. Я начала свою статью с фразы «многоквартирный дом – это сложная конструкция и система» не случайно! Все элементы системы связаны между собой. Прохудившаяся, отслужившая свой срок кровля – снижает энергоэффективность всего дома, а влага в подвале разрушает его фундамент. Как видите, все достаточно сложно, но разобраться можно и нужно. Сегодня в этом нам поможет заместитель начальника производственно-технического отдела ООО «Теплоэнергосервис» ЛЮДМИЛА ИВАНОВНА ОСИПОВА.

Необходимость этих работ довольно сложно объяснить каждому собственнику, особенно живущему на первом этаже. Но наиболее активные жители сами хотят знать все о своем доме, в том числе поднимаются с нашими инженерами на крышу и, когда все видят своими глазами, отношение сразу меняется.

Другой значительный пласт работ – РЕМОНТ И ГЕРМЕТИЗАЦИЯ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ. Они – главный недостаток панельных домов. Уже давно признано, что подобная технология не оправдывает себя в условиях Крайнего Севера, и современные панельные дома обязательно с фасада покрывают специальным утепляющим покрытием. Но мы вынуждены эксплуатировать то, что у нас есть. Собственникам без помощи бюджета (я опять говорю про капремонт) очень сложно финансово самим сделать утепленный фасад. А межпанельные швы требуют ремонта или герметизации регулярно. Иначе – протечки, снижение температуры воздуха в квартирах и подьезде. Голосовать за эти работы нужно и важно.

Внимания собственников заслуживают РАБОТЫ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ОТМОСТКИ, которая предотвращает от сырости фундаменты и конструкции подвалов и техподполий. Вода в подвале – это разрушение, повышенная влажность и испарение, размножение насекомых. Поэтому важно регулярно принимать, при необходимости, решения о ремонте отмостки. К сожалению, при устройстве тротуаров

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ: ВАЖНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ!

отмостка у домов №№ 18, 27, 31, 35 по пр. Metallургов оказалась ниже уровня тротуара со стороны проспекта, и вода с тротуара стекает на отмостку, образуя в некоторых местах «бассейны». И теперь это стало проблемой собственников домов.

Также с целью предохранения конструкций от появления конденсата и затхлого запаха в подвалах, ПОДВАЛЫ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОДПОЛЬЯ ДОЛЖНЫ ПРОВЕТРИВАТЬСЯ РЕГУЛЯРНО в течение всего года с помощью вентиляционных отверстий в цоколе, т.е. продухов. К сожалению, в 90-х годах, когда велась борьба с терроризмом, во многих жилых домах продухи были заделаны «наглухо», теперь проводятся работы по их восстановлению также по плану текущего ремонта, принятого и согласованного собственниками многоквартирных домов. Примером восстановления продухов являются дома: №№ 30, корпус 1,2 по Ленинградской набережной, дом №5 по улице Ферсмана.

Хочется осветить и важные проблемы, касающиеся РЕМОНТА ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ СИСТЕМ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ. К сожалению, часто собственники очень легкомысленно относятся к этому вопросу и в процессе ремонтов квартир загромождают вентиляционные отверстия, нарушая естественный воздухообмен. Часто проблемы возникают и из-за попадания при ремонтах в квартирах строительного мусора в вентиляционные каналы. А приводит это к печальным последствиям: чернота на стенах. Чтобы избежать подобных проблем мы и предлагаем собственникам своевременные работы по очистке, а при необходимости, и ремонту вентиляционных систем.

Отдельное направление – это РАБОТЫ ПО РЕМОНТУ ВХОДНЫХ ГРУПП. Это не только чистый и красивый вход в подъезд и крыльцо, а, в первую очередь, - гарантия

безопасности. Например, жителям предлагаем укреплять металлическими столбами бетонные козырьки над подъездами. Такие работы уже проведены по решению жителей домов №№17, 25 по улице Комарова, №14а по улице Гагарина, №№41,45,51 по пр. Metallургов, №№ 5,5а, 13 по ул. Ферсмана. Но необходимость в проведении таких работ есть у гораздо большего количества домов. Все зависит от собственников.

Ну и, конечно, нельзя не вспомнить О КОСМЕТИЧЕСКИХ РЕМОНТАХ В ПОДЪЕЗДЕ. Они по-прежнему - самый желанный вид работ для многих собственников. Не удивительно, в большинстве домов стены подъездов не видели свежей краски больше тридцати лет. И время, и вандалы превратили подъезды в весьма неприглядное зрелище, а людям очень хочется, чтобы уют и красота начинались не за дверями их собственной квартиры, а гораздо раньше. Возможно, именно поэтому этой темой охотно спекулируют различные политики, в преддверии выборов обещающие людям «добиться» косметических ремонтов в подъездах. А я скажу, что добиваться их не надо, достаточно просто принять соответствующее решение, и мы с удовольствием исполним его, как уже исполнили 700 подобных решений собственников разных домов города.

Я не просто так называю адреса домов, я хочу, чтобы жители знали, где и что можно посмотреть.

Свои слова о необходимости внимательно и, главное, ответственно относиться к собраниям и утверждению плана текущих ремонтов могу подтвердить цитатой президента нашей страны Владимира Владимировича Путина. 14 апреля проходила прямая линия с президентом и он сказал:

«... Это состояние подъездов и так далее. Это не регулируется государством в соответствии с

действующим Законом. Как должна строиться работа? Граждане на общем собрании должны сами определять, какой перечень услуг они хотят получить и сколько они готовы за это заплатить».

Иными словами – все зависит от решения самих собственников: необходимо принимать участие в голосовании и решать, какие работы нам надлежит исполнить! И только слаженная совместная работа собственника и управляющей организации принесет радость всем мончегорцам.

Направлений работ очень много, все, что мы предлагаем собственникам в рамках текущего ремонта – действительно важные и нужные именно для их дома работы, наше предложение основано на тщательном мониторинге состояния дома и регулярных осмотрах. Конечно, не подразумевается, что если предложение нашей управляющей компании содержит в себе до пятидесяти различных направлений, то собственники должны проголосовать за каждый. Очевидно, что это будет слишком дорого. Мы это понимаем, так как сами являемся жителями города и знаем, насколько финансово сложно сейчас всем. Достаточно определиться с первостепенными задачами, составить некую стратегию. Сделать это тоже не просто. Но мы всегда готовы разъяснять собственникам, для чего необходимы те или иные ремонтные работы. Примечательно, что в последние годы стали появляться дома, где мы с собственниками разрабатываем стратегический план работ сразу на 3-5 лет. И это, считаю, правильно. Достаточно только проявить немного инициативы. Приглашаем участвовать в регулярных осмотрах – знакомиться со всеми системами и конструктивами своего дома, общаться с инженером, закрепленным за вашим домом.

Подготовила Наталья Петрова.