

«ОТВЕТСТВЕННОМУ СОБСТВЕННИКУ»

В этой рубрике мы публикуем информацию, которая поможет собственнику или ответственному квартиросъемщику познакомиться со своими правами и обязанностями в области ЖКХ, научиться рационально управлять своим домом, экономить. И тема сегодняшнего дня тоже очень важна! Думаю, многие мончегорцы замечали ситуацию: стоят два дома на одной улице, но отличаются друг от друга! В одном уже и окна подъездов ясные, светлые, теплые, потому что новые и металлопластиковые, и заборчик симпатичный вокруг палисадника, и крылечко отреставрировано, новые поручни сделаны, а второй – не меняется. От чего это зависит, при условии, что оба дома обслуживает одна управляющая компания? Конечно же, от жителей этого дома! Давно общеизвестно, что для проведения любых работ по текущему ремонту

необходимо соответствующее решение большинства собственников квартир в доме. Таково современное законодательство, оно планомерно расширяет права собственников. А как известно с правами всегда приходит и ответственность... Уже настал поворотный момент: нельзя просто сетовать на отсутствие ремонта или какую-либо неустроенность быта – все в руках собственников! А управляющая компания – наемные работники, исполняющие волю большинства собственников по содержанию и ремонту дома. А как правильно эту волю извлекать? Как эффективнее контактировать жителю с управляющей компанией? Какую работу следует проводить Совету многоквартирного дома? Вот об этом сегодняшний разговор!

ВСЕ РЕШАЕТ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ!

Уже завершается компания по утверждению планов текущего ремонта на 2016 год в домах под управлением ООО «Теплоэнергосервис». Руководитель производственно-технического отдела управляющей компании Надежда Леонидовна Тихомирова расскажет нам, чем этот год будет отличаться от предыдущих, как складываются взаимоотношения у собственников с Советами и УК.

- В 2016 году собственники уполномочили нас выполнить работы по текущему ремонту многоквартирных домов общей стоимостью более чем на 55 млн рублей. Это больше, чем когда-либо. Есть и определенные тенденции в направлениях работ. Последние несколько лет самым желанным видом работ был косметический ремонт подъездов. В прошлом году мы отремонтировали более 180 подъездов, а всего за последние четыре года – более 400. Конечно, яркие, свежие краски очень многое значат для человека. И мы с удовольствием исполняли эти работы. Были случаи, когда жители дома не растягивали ремонты на несколько лет, а заказывали разом обновить все подъезды в доме.

Но в этом году собственники обратились к решению не менее актуальной проблемы: состояние инженерных сетей. Всего в 2016 году нам предстоит заменить почти 7000 метров различных трубопроводов! Почти 1200 единиц запорной арматуры.

Все эти работы – гарантия для жителей бесперебойного, качественного водоснабжения и экономия ресурсов, платы! Последний пункт имеет особую актуальность. Сегодня все дома рассчитываются за предоставленные ресурсы в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета, а не по усредненным нормативам. И это сразу же приводит к мысли о том, что необходимо наиболее рационально пользоваться этими благами, экономить, сберегать. Особенно, если учесть, что плата за ресурсы составляет львиную долю в структуре квартплаты.

И мы очень рады, что многие собственники (с каждым годом их все больше) осознали реальное положение вещей и подключаются к этим работам! Принимают решения о реконструкции инженерных сетей, установке балансировочных клапанов и других работ, направленных на энергосбережение.

Но и о красоте не забываем. 85 подъездов преобразятся в этом году, будут продолжены работы по восстановлению и ремонту крылец, облагораживанию придомовой территории. И здесь не могу не привести в пример дом №18 по улице Кондрикова. Дом сам по себе очень сложный: большой, девятиэтажный, состоящий из 9 подъездов. Да и техническое состояние не самое лучшее. Несмотря на многонаселенность (в доме более 500 квартир), что всегда приводит к затруднению в принятии каких-либо общих решений, собственники данного дома принимают решения! В прошлом году были отремонтированы три подъезда, в этом – будут

отремонтированы еще два. Ведутся и многие другие работы. Но в 2016 году, впервые в нашей практике, собственники приняли решение произвести ремонт асфальто-бетонного покрытия во дворе. Это очень дорогостоящие работы, они совершенно не по карману небольшому дому, но по силам такому гиганту! Главное – эти работы остро необходимы! Во многих местах асфальт просел, образовались глубокие ямы, выбоины. Терпеть это жителям дома надоело, и они решили планомерно частями начать ремонт. В этом году собственники заказали работы по асфальтированию участка двора и за несколько лет хотят полностью решить этот вопрос.

? - Надежда Леонидовна, вы упомянули, что жителям дома часто бывает трудно прийти к какому-то общему решению, но без него нельзя приступить к текущему ремонту! Как вы налаживаете диалог? Какие трудности возникают?

- Несколько лет мы выступали инициаторами создания Совета в каждом многоквартирном доме. И переоценить роль этого органа теперь нельзя.

год. Здесь ничего не зависит от наших желаний, ведь вся деятельность управляющих организаций очень строго регламентируется действующим законодательством. А закон гласит: УК – исполнитель воли общего собрания собственников. Ситуация с заявлением говорит о том, что, к сожалению, в этом доме еще слабо работает Совет или в его составе нет представителя именно от этого подъезда.

Очень важно, чтобы в Совете были представлены интересы каждого подъезда дома. Чтобы все жители общались между собой и высказывали представителям совета свои пожелания. Совет также в свою очередь информировал всех о том, в каком техническом состоянии находится дом, по каким направлениям важно провести работы в первую очередь.

Решение о том - делать ли косметический ремонт в подъездах, во всех сразу или по одному в год, и в каком порядке – тоже должно быть коллективным. Не надо заявлений, ведь собственники сами вправе решать, что и когда делать. А мы исполняем их решения, оформленные в соответствии с действующими законами.

Тем не менее, все подобные обращения мы обязательно учитываем. Например, недавно к нам обратился один из жителей дома №5 по улице Кумужинской с просьбой заменить стояк. Но общее собрание не утвердило этот вид работ. Мы обязательно предложим его снова, в будущем году. А пока проведем чистку. Конечно, это не столь эффективная мера, как замена трубопровода на пластиковый, но временно она снимет проблемы жителей квартиры.



Для наглядности приведу пример. В одном из домов разработан и утвержден план текущего ремонта на будущий год, соответственно согласована и стоимость текущего ремонта. По закону мы вправе изменять ее только раз в год. Но уже после всех обсуждений и составлений документов, жители одного из подъездов пишут нам заявление: «просим отремонтировать наш подъезд, он тридцать лет не ремонтировался». Мы не возражаем, но для выполнения этой работы нам необходимо решение 51-го процента всех собственников дома! А если его нет - мы можем только внести это пожелание в список предлагаемых работ на будущий

Все люди разные, кому то из жильцов хочется очень многое сделать для своего дома, а кому-то не хочется ничего. Трудно найти баланс, нет готовых решений или шаблонов поведения. Сказывается и опыт прошлых лет. Ведь раньше все было совсем иначе, и собственники вообще не участвовали в работах, проводимых на их доме. Многие привыкли к выжидательной позиции. Ситуация только сейчас, в этот момент, переламывается. Но я еще раз повторю: решающую роль играет мнение большинства собственников!

ВСЕ РЕШАЕТ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ!

А на мнение собственников влияют рекомендации Совета. Там где Совет энергичный и действительно заинтересован в благополучии своего дома – дела идут хорошо. Отмечу, что таких домов у нас большинство! В пример приведу тоже сложный и большой дом – Ленина, 29. Из года в год его жители принимают решения об установке стеклопакетов в подъездах, замене освещения на светодиодное. В этом году работы по этим направлениям продолжатся, плюс будет произведена замена розливов и запорной арматуры. Но, к сожалению, есть и такие дома, где члены Совета или его председатель убеждают жителей дома голосовать против любых работ, блокируют конструктивное общение с УК. Таких домов всего три на весь город. Для чего это делается - не понятно, но совершенно очевидно, что выгоды ни жителям, ни состоянию дома от этого нет. То есть критичное отношение к действиям Совета иногда также бывает не лишним. Надо не забывать, что ответственность перед законом за дом несет не Совет, а именно все собственники. Каждый должен оценивать ситуацию, интересоваться своим домом и ответственно относиться к своим решениям по текущему ремонту.

Для нас ценна инициатива каждого собственника. Да и кто кроме собственников осуществит лучший контроль за ходом работ? За качеством? И не только в самом конце, при принятии работ, но и в процессе?

Подготовила Наталья Петрова.

