

ВСЕ В РУКАХ СОБСТВЕННИКОВ

Многие собственники квартир уже поняли: комфорт и хорошее техническое состояние дома во многом зависят от активности жильцов, их желания заниматься общедомовыми проблемами.

В этом году собственники, чьи дома находятся под управлением «Теплоэнергосервиса», проявили активность в принятии решений по планам текущих ремонтов на домах. В итоге, общий объем запланированных работ составил 54 млн. рублей. Это очень высокий показатель. Как справляется управляющая организация с поставленными задачами? Об этом и поговорим сегодня.

НАДЕЖДА ЛЕОНИДОВНА ТИХОМИРОВА, начальник производственно-технического отдела управляющей компании «Теплоэнергосервис»:

- Нельзя не отметить, что отношение собственников к своим домам изменилось за последние несколько лет. Теперь очень многие понимают, что дом — это общая собственность жителей. Важно знать в каком он техническом состоянии, важно принимать решения по текущим ремонтам, контролировать их выполнение, беречь то, что уже сделано. Мы не просто всегда поддерживаем их в этих начинаниях, но и иницилируем новые и новые шаги в направлении совместной эффективной работы. Например, сейчас проходит подписание актов технического состояния домов. Мы приглашаем активных собственников, вместе с инженерами нашей УК, принять участие в обследовании дома — от подвала до чердака, осмотреть все инженерные системы и конструктивы, чтобы отразить реальное техническое состояние дома в актах. Большинство понимают всю важность этой работы, но пока еще есть и такие собственники, кто воспринимает это как лишнюю нагрузку, боится взять на себя ответственность за подпись в документе. Я поясню еще раз:

важно, чтобы жильцы своими глазами видели состояние дома, самостоятельно оценивали, в каком направлении следует действовать в первую очередь. Наша новая практика — предоставлять собственникам план текущих ремонтов не на год, как это всегда было прежде, а на ближайшие пять лет, безусловно, с консультацией специалиста (ведь наши инженеры знают жилфонд досконально, всегда могут указать «слабое» место, и наметить наиболее срочные работы. А уж собственникам самим решать, что сделать в первую очередь. Чтобы это решение было обоснованным, правильным, взвешенным, мы и приглашаем всех желающих собственников участвовать в обходах.

РАДИ КОМФОРТА

- Как я сказала, большинство собственников сегодня настроены на деятельное участие в жизни дома. Действительно спускаются в подвалы, поднимаются на кровли, знакомятся со сметами и так далее. Видимо, в связи с этим, наметилась и еще одна хорошая тенденция.

Собственники стали больше внимания уделять состоянию инженерных сетей. Безусловно, коммуникации расположены, как правило, в подвалах, вдали от глаз, а раз проблема не видна, то как-то проще не обращать на нее внимание. Но именно состояние сетей гарантирует комфорт — качественное водоснабжение, отопление и водоотведение.

Сейчас мы уже почти наполовину выполнили план текущего ремонта по замене розливов и стояков. А всего, в течение года, заменим 7500 п.м. трубопроводов и 2500 единиц запорной арматуры. Меняем врезки на стояках отопления, устанавливаем балансировочные клапаны. Напомню, они необходимы для регулировки отопления внутри дома, в этом году их будет установлено 160 единиц, более 60% уже установлены. Эти работы способствуют и энергоэффективности, также как установка РТВЖ (регулятор температуры горячей воды), (20 приборов будут смонтированы в течение года), началась установка стеклопакетов в подъездах (запланировано 79 стеклопакетов), продолжатся работы по восстановлению проектного отопления в подъездах. Всего будет установлено 426 секций, здесь также



Лето — самая жаркая пора для управляющей компании. Сейчас в самом разгаре сезонные работы. За короткое лето нужно отремонтировать 137 крылец.

больше половины работы уже проделано.

Особый акцент в 2015 году ставится на работах по замене канализации. Многим домам в нашем городе даже не 30-40 лет, а гораздо больше и, очевидно, что канализационные сети изношены, имеются просадки выпусков, что затрудняет водоотведение, если учесть, что часто в канализацию спускаются жителями предметы, которые необходимо выбрасывать в мусор. По плану в этом году подлежит замене почти 1 000 п.м. канализации и 18 выпусков канализации. На сегодняшний день, заменено уже 400 п.м. Впереди еще много работы. Но, хотелось бы напомнить некоторым жителям, что канализацию нельзя использовать в качестве мусоропровода: бросать в нее остатки продуктов, целлофановые пакеты, тряпки, мусор и т.д.

СЕЗОННЫЕ РАБОТЫ

- Лето — самая жаркая пора для управляющей компании. Сейчас в самом разгаре сезонные работы. За короткое лето нужно отремонтировать 137 крылец. С годами ступени крылец разрушаются и становятся небезопасными для эксплуатации. Бригады сварщиков и бетонщиков работают над их восстановлением. Будут отремонтированы 19 входных групп, спуски в подвалы. Почти 700 кв.м. отмостки подвергнутся ремонту. Напомню, что эти работы очень важны, они защищают здание от попадания влаги и предохраняют от постепенного разрушения фундаменты и стены.

Промышленным альпинистам необходимо загерметизировать 3 тысячи погонных метров межпанельных швов.

Бригаде кровельщиков УК необходимо отремонтировать около 5000 кв.м. кровель.



Промышленным альпинистам предстоит загерметизировать 3 тысячи погонных метров межпанельных швов.

ВСЕ В РУКАХ СОБСТВЕННИКОВ

А ЧТО ВО ДВОРЕ?

- Многим собственникам хочется облагородить придомовую территорию. В этом году мы подготовили 11 проектов по благоустройству придомовых территорий. К сожалению, из-за ограниченного бюджета города, удалось поучаствовать в муниципальной программе только одному дому – Кумужинская, 5. Но следует отметить, что и здесь важную роль сыграла активная позиция жителей, их организованность. Особенно хотелось бы отметить активистов дома Краеву Н.А., Шитик В.И.

В отсутствие возможности масштабных работ по благоустройству, мы проводим частичные. Например, в этом году в план текущих ремонтов собственниками многих домов заложено оградить палисадники во дворах, для этого потребуется 1 500 п.м. заборчиков. Чтобы выполнить такой объем работ, наша компания приступила к подготовке секций ограждений еще зимой.

Продолжаются работы по установке малых форм – качелей и детских горок для катания. Две конструкции будут установлены во дворе дома №6, по улице Кондрикова. Жители этого дома продолжают начатые в прошлом году работы по благоустройству двора. Еще две формы пожелали установить в своем дворе жители дома №8 по Ленинградской набережной.

ХОТЯТ КРАСОТЫ!

- Красоты мончегорцы очень хотят.

В этом году собственники приняли решение отремонтировать 180 подъездов. Это рекордный показатель. Такого еще ни разу не было. Многие дома заказывают ремонт сразу во всех подъездах, и таких домов много.

Для исполнения внушительного плана нами были набраны дополнительные бригады маляров. К концу мая мы уже сделали ремонт в шестидесяти подъездах. Кроме подъездов, собственниками немало запланировано и работ по ремонту фасадов: штукатурка цоколей, восстановление штукатурного слоя фасадов и прочее.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД

- Там, где собственники действительно занимаются своим домом, часто появляются нестандартные работы. Например, замена загрузочных клапанов мусоропровода, обшивка кабины лифта, установка циркуляционного насоса, азраторов и многое другое. Важно, что в нашем коллективе много хороших специалистов, людей с опытом и образованием, подготовленных к сложным и нестандартным задачам. Поэтому желания собственников нас не пугают, напротив, мы всегда рады, если кто-то из собственников подключается к работе, вносит предложения.

Дом ведь как живой организм, он нуждается в заботе и внимании.

Кроме того, мы всегда приглашаем собственников к принятию работ. Контролируйте исполнителей! Подпись собственника в акте выполненных работ является обязательным условием для оплаты труда.



Гагарина, 30. Жильцы приняли решение заменить старые окна на стеклопакеты. Спрос на подобные работы значительно вырос и, в целях экономии и более эффективного использования средств текущего ремонта, в этом году управляющая компания "Теплоэнергосервис" выполняет эту работу самостоятельно, без привлечения подрядчиков.

К ЧЕМУ ПРИВОДИТ КРИЗИС

Мы живем в условиях кризиса, пожалуй, не найдется в городе такого человека, который бы не заметил, как сильно подорожали все товары. В связи с этим, немало вопросов у собственников и о том, как это подорожание влияет на работу управляющих организаций. Все вопросы я адресовала Василию Васильевичу Брызгунову, начальнику планово-договорного отдела управляющей компании «Теплоэнергосервис».

- Последние четыре года мы не предлагали собственникам принять решение о повышении платы за содержание. Хотя приходилось подстраиваться и под регулярную инфляцию, и под многие изменения в законодательстве, которые накладывали на нас все новые обязательства. Законодательство в сфере ЖКХ стремительно развивается, теперь регулирует все сферы нашей деятельности, очень четко оговаривает обязательные направления в работе, регламентирует объемы и качество. Соответствовать всем новым требованиям, адаптироваться с инфляцией было сложно, но мы использовали внутренние резервы предприятия: постоянно модернизировались, осваивали все новые и новые виды работ (очевидно, что выполнить работы самостоятельно эффективнее, чем нанять подрядчиков), проводили оптимизацию кадрового состава. Мы и сейчас продолжаем двигаться в этом направлении. Например, собственники ряда домов, в целях повышения энергоэффективности, приняли решение об установке в подъезде пластиковых стеклопакетов. Эти работы мы сейчас делаем. Также, в целях экономии готовим бетон и раствор сами. Покупать цемент и щебень дешевле, чем заказывать раствор или бетон в готовом виде и обеспечивать его доставку. Строгому анализу подвергается каждый вид работ. Но во всем есть предел.

Повышение цен сильно отразилось именно на тех материалах, которые мы используем. Например, балансировочные клапаны, которые в последние пару лет активно используются, подорожали на 25-40% (в зависимости от модификации), различные трубы на 60%, в некоторых случаях – на 300%, металлические краны, контргайки и прочее – на 60-180%. Второй основной расход, необходимый для

осуществления деятельности управляющей организации – это содержание персонала. Здесь также есть значительные изменения. В частности, некоторые статьи Трудового кодекса, подвергнутые редакции в 2014 году, возложили на нас дополнительные обязательства по обеспечению персонала условиями и спецодеждой, дополнительным выплатам. И даже пошлина за обращение в суд значительно выросла. А ведь у нас важное направление в работе – это взыскание задолженности с должников.

Есть еще один пример, как соблюдение действующего законодательства влечет за собой дополнительные расходы.

Закон гласит – все дома должны быть оборудованы приборами учета. И работы в этом направлении ведутся, все больше и больше домов рассчитываются за ресурсы согласно показаниям приборов учета. А их необходимо обслуживать, для этого создана специальная служба, работают специалисты. Содержание персонала, программ – это дополнительные, но обязательные расходы собственников.

Реформа ЖКХ пошла по пути развития полной прозрачности. Приветствуем, исполняем. Но теперь обязаны отчитываться полностью по каждому из домов (а их у нас 228) о каждом своем шаге, каждой исполненной работе. Буквально в конце мая утверждены Правительством РФ новые отчетные формы. За этим – дополнительный труд специалистов и дополнительные расходы.

Можно приводить такие примеры бесконечно, я это делаю, чтобы разъяснить собственникам – мы бережем каждую полученную копейку, много лет тратили все силы на то, чтобы сдерживать рост тарифа на содержание жилья. Но больше у нас нет никаких резервов. В этом году мы будем вынуждены поднять вопрос о повышении тарифа. Мы рассчитываем на понимание и поддержку собственников, ведь многие из них понимают, что за действительно качественную и добросовестную услугу необходимо заплатить. А некачественных услуг мы оказывать не можем.

Подготовила Наталья Петрова.