

АССОЦИАЦИЯ ДЛЯ НАС!

Сфера ЖКХ очень динамичная. Что ни день – новые события, изменения законодательства. Но далеко не все новости мы публикуем на страницах «Северного городка». Сюда попадает только практическая информация, нужная не кому-то, а

именно нам с вами – мончегорцам, собственникам квартир в домах. Сегодня поговорим об Ассоциации Советов многоквартирных домов, она совсем недавно была создана в нашей области. Для чего? Какая от нее может быть польза нам?

19 сентября в Мурманской области начала работу региональная ассоциация «Совет многоквартирных домов». Председателем Ассоциации стала мурманчанка Валентина Котова. Она в своём выступлении чётко сформулировала задачи ассоциации: защита прав собственников и разъяснение их обязанностей, выработка предложений органам власти в интересах собственников жилья, содействие реформированию и модернизации отрасли ЖКХ, распространение опыта управления домами.

В каждом доме Мончегорска (за очень редким исключением) действует Совет. Это группа активных жителей, которые выступают связующим звеном между всеми соседями и управляющей компанией. Давайте представим один из домов, например, Кондрикова, 18. Более 500 квартир, примерно столько же мнений о том, что и как следует делать наемным работникам – управляющей компании «Ваше ДУ». Как прийти к общему знаменателю, когда проблем действительно много: автомобилистам нужен асфальт, жителям последних этажей – хороший напор воды и надежная кровля, кому-то – красота в подъездах, кому-то ремонт системы отопления? Вот тут и играет важную роль Совет: аккумулировать все пожелания со стороны жителей дома, с помощью специалистов УК осмотреть дом, оценить его техническое состояние, выслушать рекомендации, выработать стратегию, определиться, какие направления наиболее важны именно сейчас, что можно отложить, после всей этой работы – донести информацию до соседей. Переоценить роль Совета сложно. Благодаря ему в таком сложном доме ежегодно происходят положительные изменения. Как и во многих других. Объемы текущих ремонтов растут из года в год, с течением времени собственникам удается решить застарелые технические проблемы, благоустроить двор, отремонтировать подъезды.

Среди участников Советов встречаются по настоящему увлеченные люди, готовые тратить свое личное время на общее благо, а порой и такие, кто вскрывает несовершенство действующего законодательства на конкретных примерах. Конечно, таким активным людям остро необходимо оказаться в благоприятной среде единомышленников, делиться опытом, знакомиться с новыми технологиями. Быть участником Ассоциации, созданной под эгидой Правительства области, – это также реальный шанс быть услышанным. И этим воспользовалась представитель Совета дома №13 по улице Климентьева. НАДЕЖДА СЕРГЕЕВНА с 2013 года активно участвует в жизни дома, есть особенно наболевшие вопросы:

- Не просто управлять таким большим домом как наш, нам сначала было сложно постичь

тонкости законодательства, правила управления. Но с годами мы отладили работу с жителями. Они прислушиваются к нашим рекомендациям, поддерживают на голосовании, откликаются на просьбы. Молодцы, это очень важно! Нашли контакт и с управляющей компанией, многое удалось сделать. Продолжаем реализовывать намеченные цели. Остались практически неразрешимые вопросы. Например, в нашем доме есть не одна муниципальная квартира, долги по которой достигают уже астрономических цифр. Управляющая компания исчерпала все методы влияния на должников: предупреждали, свет отключали, в суд обращались, с рейдами ОСП ходили. Мы, как соседи, тоже сделали все возможное, вплоть до неоднократных обращений в администрацию города с просьбой о выселении должников. По закону администрация должна расторгнуть договора социального найма с теми, кто не исполняет обязательства по оплате более шести месяцев. Но по каким-то причинам не делает этого уже много лет. Время идет, долги растут. Понятно, что нас, как соседей, волнует не только финансовый вопрос. Как правило должники – это асоциальные личности. В таких квартирах собираются для распития алкоголя (возможные опасности, думаю, можно не перечислять, всем понятно), часто санитарное состояние неудовлетворительно... Куда правильнее было бы выселить их, а квартиру дать хорошей семье. Именно с этим вопросом я, пользуясь случаем, и обратилась к заместителю губернатора региона Евгению Никоре!

Отмечу, что обращение Надежды Сергеевны было услышано, замгубернатора предложил организовать работу межведомственной комиссии, где собирались бы работники



администрации города, представители ОСП и Советы домов, а также представители РСО. Именно они, в конечном итоге, - получатели огромных застарелых долгов, ведь долг населения перед управляющей компанией много лет означал долг УК перед РСО. Работа комиссии позволила бы держать на контроле «проблемные» квартиры. Будем надеяться, что такая комиссия действительно начнет регулярные заседания. Ведь квартиры с подобной ситуацией найдутся практически в каждом доме.

АССОЦИАЦИЯ ДЛЯ НАС!

Я спросила у НАДЕЖДЫ СЕРГЕЕВНЫ, как она оценивает, будет ли полезна Ассоциация?

- Пока сложно судить, как будет складываться работа. Могу сказать, что потребность в общении, в обмене опытом у представителей Советов есть. И к нашему совету обращаются за информацией жители других домов, мы охотно делимся.

Заместитель губернатора региона ЕВГЕНИЙ НИКОРА на заседании, открывающем работу Ассоциации, отметил:

- Нам нужно стараться делать все, чтобы привить людям чувство собственника своего жилья. Чтобы человек, выходя из квартиры, понимал: это мой подъезд, мой дом, мой двор. Чувство это пока далеко не у всех присутствует.

Что ж, цели благие. Мы, конечно же, будем следить за первыми результатами работы Ассоциации.

Скажу, что вступить в нее уже сейчас может любой житель Мурманской области старше 18 лет, являющийся членом Совета своего многоквартирного дома.

В ходе заседания было подписано рамочное соглашение между Советом многоквартирных домов и Ассоциацией управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами Мурманской области. Для чего это сделано, расскажет председатель Ассоциации УК ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ ПУШИЛИН:

- Залог успешного, эффективного обслуживания дома – это тесное сотрудничество собственников квартир и УК. В домах живут врачи, учителя, металлурги и представители других профессий. Специалистов в сфере ЖКХ не так и много. Зато все они, от юриста до сантехника, представлены в коллективе управляющей организации. Закон гласит – право принимать решение о содержании и текущем ремонте есть только у собственников, а УК – исполнители воли. Именно поэтому контакт крайне важен. Еще в далеком 2012 году в городе проводилась работа по созданию Совета в каждом доме. Многие из этих людей накопили прекрасный опыт, могут поделиться им с теми, кто только подключается. Представьте, в нашей области есть города, где такой практики нет! А должна зародиться обязательно!

Кроме того, я надеюсь, что созданная ассоциация возьмет на себя роль просветителя, будет работать над тем, чтобы предоставлять максимум полезной информации всем желающим собственникам квартир. В нашем городе такая работа ведется. В итоге, коллектив управляющей организации сотрудничает зачастую с подготовленными, уверенными в своих решениях собственниками, знающими свои права и обязанности. Да, они, как правило, более строги и требовательны к своей УК. Но это правильно, это позволяет коллективу совершенствоваться, искать необычные технические решения, осваивать новые технологии и материалы.

В итоге выигрывают все жители домов.

Подготовила Наталья Петрова.

ТАК БЫТЬ НЕ ДОЛЖНО

ТАК ДЕЛАТЬ НЕ НАДО!

Очередной пример варварского отношения к общему имуществу перед вашими глазами!

По решению всех собственников квартир в доме №36 по Ленинградской набережной, работники управляющей организации «Ваше ДУ» проводили работы по восстановлению отмостки. Ее хорошее состояние крайне важно для всего дома, она предотвращает попадание влаги в подвал, общее разрушение здания. Но свежий бетон привлек внимание вандалов - они оставили свои следы и автографы. Возможно, это показалось забавным занятием, никому не причиняющим особого вреда.

Хочется отметить, что это не незначительные мелочи! Подобное вредительство влечет за собой трудозатраты, расход материалов, а значит, денежные потери.

Текущий ремонт всегда выполняется за счет средств собственников, значит и все дополнительные расходы тоже ударят по карману жителей. Эти средства могли бы быть потрачены на другие нужные и важные дела. Именно поэтому, если вы стали свидетелем подобного хулиганства - обязательно вмешайтесь, это в ваших интересах! Не лишним будет и в качестве профилактики разъяснить своим детям, почему так делать нельзя, даже если они совсем не склонны к разрушительству!

Опыт показывает, что в тех домах, где жители относятся к своему общему имуществу по-хозяйски (ответственно, внимательно, рачительно, бережливо), как правило, количество актов вандализма сокращается.

Подготовила Наталья Петрова.



ДЛЯ ЧЕГО НУЖНА АССОЦИАЦИЯ?

Этим летом была создана Ассоциация управляющих организаций Мурманской области, возглавил которую мончегорец Виктор Васильевич Пушилин. Ассоциация нужна для создания благоприятных условий для объединения специалистов в целях профессионального единства, обмена опытом, для реализации инициатив управляющих организаций на высоком уровне, где они будут услышаны. Также дает возможность выражать и защищать интересы управляющих организаций и собственников в государственных и общественных органах, укреплять партнерство с органами власти, более эффективно взаимодействовать в разработке и внедрении целевых программ по ремонту МКД. Одним из шагов в направлении этих целей стало участие в значимом событии для всей нашей области – XIV специализированной выставке-конференции «СевТЭК-2019», которая состоялась 11-12 ноября.

ЗАЧЕМ НУЖНА МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ?

- Все заинтересованы в том, чтобы управляющие организации работали стабильно, много десятилетий, крепко стояли на ногах и уверенно смотрели в будущее, потому что это залог экономического и социального благополучия населения. Предприятия с развивающейся экономикой и производством - это новые рабочие места, увеличение налогооблагаемой базы. Многолетнее сотрудничество управляющей организации и собственников - это ПЛАНОВЫЕ ремонты и надлежащее содержание общего имущества дома, это уверенность собственников, что они действительно получают ожидаемый комфорт и экономия ресурсов, их квартплата будет расходоваться рационально и по назначению.

При стабильной работе и управляющая организация сможет иметь необходимое количество штатных сотрудников и собственной техники для исполнения ПОЛНОГО перечня минимальных работ.

Безусловно, на пути к этой цели управляющие компании встречают затруднения. В частности в вопросах ценообразования. То, что КОНЕЧНЫЙ размер платы за содержание жилья утверждают собственники - это правильно. Но есть нюанс. Собственники дома - люди разных профессий, не всегда знают основы экономики, строительства, правила обслуживания электрохозяйства, теплоустановок, лифтов. Поэтому порой бывает трудно убедить собственников, что соблюдать эти отраслевые, санитарные правила и проводить другие работы, учитывая реальный физический износ дома – это не вопрос желанья, а обязанность. Причем, в первую очередь, обязанность самого собственника – то есть жителей квартир. Они же стремятся в целях экономии утвердить размер платы за содержание жилья как можно ниже и порой не соглашаются оплачивать услугу, исходя из реальной стоимости работ. Но Правительством страны в Постановлении №290 утвержден четкий минимальный перечень работ и услуг по содержанию жилья, под страхом лишения лицензии и штрафных санкций УК обязаны исполнять его. И что же делать, если собственники утвердили размер платы недостаточный для осуществления этого минимума? Как поступать УК?

Вот в этом и заключается суть проблемы. Закон работал бы более эффективно, при условии определения минимальной стоимости каждой услуги. Это позволило бы закрепить на рынке услуг ЖКХ экономически обоснованные правила

работы с собственниками. Мы считаем, необходимо дополнить в Постановлении №290 минимальную стоимость каждого вида работ и услуг по содержанию жилья.

Для примера: для ресурсоснабжающих предприятий установлены индексы повышения тарифа, разработан Правительством порядок формирования тарифа и доказательной базы для обоснования роста тарифа. Комитет по тарифному регулированию, в штате которого отраслевые специалисты, соглашается с объективной необходимостью роста. И население традиционно в одно и то же время в году изменение тарифов на тепло, водо- и электроснабжение принимает должным образом.

Минимальная стоимость перечня обязательных работ могла бы выступать определенной точкой, от которой можно отталкиваться. Например, в общероссийских нормативах ресурсов 2019 года периодичность подметания и влажной уборки пола в подъезде всего 1 раз в неделю. Кому-то этого вполне хватает, но другие собственники хотят, чтобы уборка производилась чаще. И по решению собственников она может проводиться даже ежедневно, да еще и мытье специальными современными моющими средствами. При этом собственникам будет понятно, что за более высокий размер платы они будут получать больший объем работ. А результат – повышение качества работ и обеспечение современных требований по качеству обслуживания.

КАЧЕСТВО ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА РАСТЕТ

- Собственники МКД обязаны ежегодно утверждать на общем собрании перечень услуг и текущих ремонтов своего дома, а также размер их финан-

Отдельные мероприятия в рамках конференции были посвящены и работе Ассоциации управляющих организаций. Читателю может показаться, что все эти проблемы не касаются обычного обывателя. Собрались специалисты, поговорили «о своем»... А я считаю, что в конечном итоге все это делается для блага собственников квартир в многоквартирных домах, в том числе - для каждого из мончегорцев. Ведь каждый из нас заинтересован в надежной, качественно работающей управляющей организации. Только такая компания - это и чистота в подъезде и во дворе, и безопасное состояние дома, и качественные, своевременные ремонты, и благоустройство. Получается, что информация о работе Ассоциации актуальна для каждого из нас. Итак, какие важные вопросы обсуждались на конференции? Об этом расскажет Виктор Васильевич Пушилин.

сирования с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества. Простым языком – закон обязывает собственников квартир заботиться об исправности всех систем и конструктивов всего дома. Поэтому ежегодно наша управляющая организация предлагает большой перечень работ, из которого собственники выбирают и утверждают к исполнению часть тех работ, которые считают первоочередными.

Потребовалось несколько лет, чтобы убедить собственников и на примерах доказать: красота двора и подъезда, обновление инженерных систем дома и кровли, сохранение порядка в доме, напрямую зависят от решения общего собрания собственников, от равнодушного отношения собственников к своему дому. Дом

Технологические карты, применяемые в ООО «ДУ», способствуют улучшению качества работ.

Отмостка МКД до проведения ремонтно-восстановительных работ



Отмостка МКД после проведения ремонтно-восстановительных работ



Канализационный трубопровод до проведения ремонтно-восстановительных работ



Канализационный трубопровод после проведения ремонтно-восстановительных работ



ДЛЯ ЧЕГО НУЖНА АССОЦИАЦИЯ?

активных собственников разительно отличается от стоящего по соседству жилого здания с инертными собственниками.

Можно считать наши усилия по убеждению успешными. В денежном эквиваленте объемы текущих ремонтов, за которые проголосовали жители, а управляющая компания исполнила, равны 70-80 млн. руб. в год. Это говорит о том, что собственники хотят приводить свой дом в порядок. Идем дальше. Сегодня вместе с собственниками мы работаем над улучшением качества работ.

Мы разрабатываем технологические карты на различные виды работ в целях стандартизации работ. Они позволяют выполнить работы правильно, соблюдать технологию, безопасно, в кратчайшие сроки и с привлечением необходимого количества рабочих, понятно и доступно изложить алгоритм действий рабочего, повысить обучение персонала, повысить его профессионализм без отрыва от производства. Результатом внедрения технологических карт становится качественная оказанная услуга населению.

Конечно, и нам, и собственникам хочется исполнить работы в максимальном объеме, из самых современных материалов, установить «умное» оборудование, которые позволят не только повысить и продлить жизнь дома, но и позволят в дальнейшем экономить плату собственнику, а управляющей организации – оптимизировать и облегчить обслуживание домовых сетей и дома в целом.

Здесь две основные проблемы: финансовые возможности собственников и катастрофическая нехватка квалифицированных специалистов, способных проводить необходимые работы.

Я считаю, что выходом из такой ситуации послужило бы формирование областных ПРОГРАММ. А именно - по ремонту подъездов. За счет участия в областных программах нам с собственниками можно будет увеличить количество ремонтов общего имущества домов и расширить перечень работ, провести работы в более короткие сроки. Такие программы позволят собственникам выбирать класс ремонтов – эконом или более дорогостоящие, с возможностью использовать современные технологии и материалы.

Давайте рассмотрим пример: косметический ремонт подъезда (9-ти этажного дома серии 93М).

1) Эконом вариант. Минимальный перечень работ: окраска стен, частично масляная и частично клеевая, окраска оконных рам, ремонт и окраска дверных блоков, восстановление остекления, ремонт и частичная замена светильников. Стоимость ремонта – 750 тысяч рублей.

2) Комплексный вариант для обеспечения соответствия современным требованиям по качеству ремонта. Использование современных технологий (окраска вододисперсионными составами, отвечающими пожарным требованиям по всей поверхности стен), применение энергосберегающих технологий (замена приборов освещения, установка стеклопакетов, металлических утепленных дверных блоков), улучшение эстетического внешнего вида (использование плиточного

покрытия, ремонт водных групп, козырьков на крыльцах). Стоимость – значительно выше.

Имея многолетний опыт участия вместе с собственниками в муниципальных программах финансирования благоустройства придомовых территорий, считаем, что собственники будут готовы участвовать в программах финансирования при 40 - процентной доле в общей стоимости работ. Роль управляющей организации – провести собрание собственников.

ТРЕБОВАНИЕ НАСТОЯЩЕГО ВРЕМЕНИ – РАЗДЕЛЬНЫЙ СБОР МУСОРА

- Может для центральных районов страны данный вопрос не новый, то в нашей Мурманской области – реализация такого проекта только начинается. Для этого нужны пилотные проекты с бюджетным финансированием, чтобы завлечь жителей Мурманской области к раздельному сбору ТКО.

Сегодня в Мончегорске ДВА многоквартирных дома, где собственники готовы отказаться от мусоропровода и пользоваться площадкой во дворе. Мусоропровод не позволяет проводить раздельный сбор мусора. Кроме того это поможет собственникам сократить расходы по содержанию мусоропроводов, доставке мусора до места его загрузки региональным оператором.

Нужен пилотный проект для раздельного сбора ТКО.

Стоимость строительства и оборудования площадки под контейнерные шкафы для раздельного сбора мусора и площадки для сбора крупногабаритного мусора для 8-ми подъездного девятиэтажного дома до 500 тысяч руб.

На конференции мы предложили распределить доли финансирования следующим образом: собственники МКД – 20 процентов от общих затрат и бюджеты разных уровней – 80 процентов.

Инновационные контейнерные площадки унифицированы, изготавливаются на заводе, собираются как пазл из мусорных модулей с маркировкой под различные фракции и позволяют:

- 1) комбинировать разные модели мусорных контейнерных площадок,
- 2) удовлетворить любой запрос в зависимости от объемов и состава отходов,
- 3) соответствовать действующим нормам и правилам поддержания чистоты окружающего пространства и природы,
- 4) исключить пользование мусоропроводами в многоквартирных домах,
- 5) оборудовать рядом с модулями крытые площадки для сбора крупногабаритного мусора.



Переход на раздельный сбор мусора

Закрытые контейнерные шкафы для раздельного сбора мусора

АССОЦИАЦИЯ – ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ

- Ассоциация управляющих организаций – это объединение единомышленников для достижения целей, направленных на обобщение опыта, решение проблемных вопросов, содействие развитию совместной деятельности организаций и собственников. Ассоциация создана управляющими организациями, которые имеют многолетний опыт и положительный результат работы. Мы работаем над созданием системы профессионального контроля за работой управляющих организаций Мурманской области. Над повышением качества работ управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами.

Поэтому на конференции мы пригласили участников (УК) присоединиться и вступить в ассоциацию. Вместе создавать механизмы объединения добросовестных управляющих организаций, распространять опыт и лучшие практики в сфере управления домами, повышать удовлетворенность жителей качеством работы в ЖКХ, решать вопросы профессионального сообщества при диалоге с органами власти, создавать позитивный имидж управляющих организаций.

Что ж, как видите, Ассоциация не только указывает на существующие проблемы, но и предлагает варианты их оптимального решения. Я искренне надеюсь, что предложения, высказанные на конференции, будут услышаны, что зерна попадут в благодатную почву, и многие проблемы будут решены на благо каждого из нас – жителей Мончегорска. А мы будем следить за дальнейшей деятельностью Ассоциации.

Подготовила Наталья Петрова.