

Светлана САВЕЛЬЕВА: «Наши люди достойны жить в лучших условиях»

Повышение уровня благосостояния россиян является одной из приоритетных задач государственной политики. А одно из основных направлений ее решения – улучшение состояния жилого фонда. И большая роль в этом принадлежит управляющим компаниям. Все они работают по-разному: кто-то находит общий язык с собственниками жилья, действительно старается сделать жизнь людей лучше, есть и те, кто норовят урвать побольше, не утруждая себя проведением необходимых работ.

О том, как обстоят дела с улучшением состояния жилья в Юрьев-Польском районе, мы побеседовали с директором управляющей компании №1 Светланой САВЕЛЬЕВОЙ.

– Светлана Анатольевна, 31 декабря 2017 года у управляющей компании закончился пятилетний договор с жильцами многоквартирных домов, находящихся в непосредственном способе управления. Подписаны ли новые договоры, как проходила эта кампания?

– В 2012 году с более чем тремястами домами мы подписали договоры, где определили все условия деятельности управляющей компании. Срок их действия подошел к концу, и мы были обязаны организовать договорную кампанию, которая началась практически с сентября прошлого года. Вопрос заключения договора, определение его цены достаточно сложный, поскольку нужно предусмотреть все положения в соответствии с законодательством, с правовыми нормами последнего периода, чтобы были учтены все моменты. Основной вопрос – цена договора – должен быть понятен, ни одной копейки, ни одного рубля не может быть простилено просто так, на все должно быть пояснение. И мы в любой момент любому собственнику можем представить расчеты, сметы, договоры с подрядными организациями.

После традиционных осенних осмотров шло формирование цен, и уже ноября-декабре мы совместно с собственниками стали проводить собрания в домах. Эта процедура окончена. 329 домов вновь заключили с нами договор, определили его цену. Единственный дом, жильцы которого между собой не пришли к согласию, – номер 154 по улице Шибанкова. На сегодняшний день новый договор не заключен, поэтому согласно Жилищному кодексу цена договора будет установлена муниципалитетом. Она будет такой же, как для нанимателей жилых помещений.

Значимую роль в цене договора несет затраты на текущий ремонт. Программу текущего ремонта на этот год мы уже сформировали, расписали ее по срокам. Весь текущий ремонт делится на три вида. Срочный мы выполняем сразу, несмотря на состояние субсчета и время года, так как это работы, не терпящие отлагательства. Работы сезона характера начинаем делать по окончании отопительного сезона, обычно с 1 мая. Плановые работы выполняются в течение всего года. К нам приступаем, когда на субсчете скапливается двухмесячная сумма поступлений.

Стоит отметить, что наша УК – одна из немногих в области, которая разрабатывает цены для каждого дома, согласовывает их с собственниками и принимает на собрании. В большинстве территорий цены, одинаковые для всех, устанавливают муниципалитеты. Но ведь каждому дому нужны свои виды работ, техническое состояние тоже у всех разное. Мы после осеннего осмотра даем всем свои предложения. Кто-то с ними соглашается, кто-то – нет, жители предлагают что-то



г. Юрьев-Польский, ул. Луговая, д. 31, входная группа



г. Юрьев-Польский, ул. Чехова, д. 19, плитка в МЭП

свое, но главное, что после того, как мы запланированы на 2018 год программу выполним (а мы ее выполним!), состояние домов станет значительно лучше.

Я считаю, что у нас неплохие отношения сложились с собственниками домов, представителями муниципалитетов. Большое спасибо всем, особенно комендантам, за проделанную плодотворную работу, за доверие, оказанное управляющей компанией.

– Вы коснулись планов на 2018 год, а какие работы выполнены в прошедшем году по текущему ремонту, содержанию, техническому обслуживанию многоквартирных домов?

– По текущему ремонту мы ежегодно выполняем работы на сумму от 26 до 30 млн рублей. Сюда же мы включаем и небольшие капитальные ремонты по решению собственников, например, канализации, электрики. В минувшем году на эти цели израсходовано 27,1 млн рублей. Наглядно каждый вид ремонта можно увидеть на сайте УК в разделе «Фотогалерея».

Наше интервью

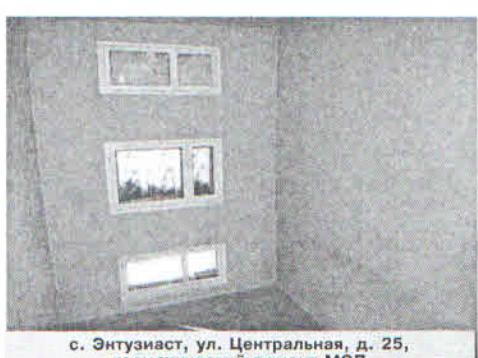
56 процентов – это работы общестроительного характера. Из них основная доля – косметические ремонты (24 дома), а также сопутствующие работы. Устройство плитки в местах общего пользования – 12 домов, тамбурные двери в 10 домах, входные металлические – в 6. В 21 доме окна заменены на пластиковые, в 42 домах проведена замена электропроводки и электророборудования.

Мы считаем все эти работы взаимосвязанными. Лет пять-семь мы идем в таком направлении – косметический ремонт выполняем комплексно. Прежде чем сделать косметику, выполняем предварительные работы: укладываем плитку, устанавливаем входные и тамбурные двери, делаем электрику, убираем в короба «слаботочку» (телефонный, телевизионный кабель, интернет-соединения), меняем лестничные марши, ступени, перила, где требуется, ставим пластиковые окна... И только после этого приступаем к отделочным работам.

Как раз в 24 домах, о которых я говорила, косметический ремонт завершен, то есть сделано все. Можно зайти в любой подъезд и увидеть эту чистоту, уют. Пусть придется ждать какое-то время, но зато потом в подъезд приятно войти, а не так, как бывает: стены покрашены, а провода везде висят.

Третий год мы занимаемся ремонтом кирпичных труб, меняем или частично заменяем некоторые участки (в 2017 году – 31 дом). Это работу мы долго откладывали, так как не было профессионального подрядчика, к тому же делали то, что на тот момент было более необходимо. Но сейчас состояние большинства труб такое, что надо серьезно этим вопросом заниматься. Ведь это не только эстетика, но и безопасность.

Что касается сантехнических работ, то здесь большое внимание уделяется водоотведению. В подвальных помещениях в 2017 году мы полностью заменили систему канализации в 26 домах. Тоже, наверное, пришло время. Так же продолжаем делать отстойники.



с. Энтузиаст, ул. Центральная, д. 25, косметический ремонт МЭП



г. Юрьев-Польский, ул. Луговая, д. 51, ремонт вентиляционных труб



г. Юрьев-Польский, ул. Шибанкова, 6, отмостка

Все вышеперечисленные виды работ мы будем выполнять и в 2018 году, а вот, например, ремонты электророборудования и электропроводки заканчиваем. У нас осталось считаное количество домов, где требуется это вид работ, и все 385 домов будут сделаны. А кроме этого переводим подвалы на 36 вольт. Это связано с тем, что кое-где идет несанкционированное подключение к общедомовой системе электроснабжения, а попросту воровство.

Не могу не сказать об огромной по своему масштабу работе, которую провели в прошлом году, – это поверка приборов учета. В 128 домах полностью поверили систему учета тепловой энергии: горячей воды и отопления. Все лето мы этим занимались, приборы везли в Москву, Калугу, Радужный.

Работа была проведена в установленные сроки, но в этой ситуации не могу не обратить внимания на одну вещь. К сожалению, не очень хорошего качества приборы учета были поставлены ВКС. Мы говорили об этом на всех совещаниях, звонили, писали, но нас не поддержали. Время подтвердило наши опасения. У части приборов расходомеры не прошли поверку, некоторые вышли из строя во время установки. Пришлось для 27 домов закупить новые расходомеры. Для жителей это дополнительная финансовая нагрузка – каждый стоит около 30 тысяч рублей. Правда, новые приборы имеют металлический корпус, а не пластмассовый, как ранее, что значительно увеличивает срок и надежность прибора. К сожалению, эта проблема полностью не решена – вполне возможно, что ранее установленные приборы и дальше будут выходить из строя.

По программе текущего ремонта в 2018 году мы планируем провести работы на сумму 28,5 млн рублей. Большим домам, находящимся в управлении, будем предлагать установку теплорегуляторов. Сейчас есть техническая возможность монтажа этих приборов в домах фабричного микрорайона. ВКС обещает провести определенные мероприятия в центральной котельной, чтобы и в домах, которые она снабжает теплом, можно было установить регулировочную аппаратуру, которая позволяет в теплые месяцы экономить теплоэнергию, соответственно, и расходы жильцов.

– А можно привести конкретные примеры, чтобы понять, насколько экономически целесообразна установка подобных недешевых приборов?

– На сегодняшний день подобная аппаратура установлена четырех домах: Революции, 9 и 12, Артиллерийская, 13, и Садовый, 33. Давайте сравним два дома – 31 и 33 по переулку Садовому. В месяц в среднем по итогам 2017 года жители 33-го дома заплатили за отопление 54 рубля с квадратного метра, а 31-го дома – 83 рубля. Согласитесь, экономия серьезная. Надо сказать, что на Садовом, 33, установлено очень хорошее импортное оборудование. Дорогостоящее, но, думаю, оно себя оправдало уже, наверное, несколько раз.

В Доме 13 по улице Артиллерийской установлено российское оборудование. В среднем за прошлый год они заплатили за отопление 70 рублей с квадратного метра, а жильцы соседнего, 15-го дома, где тоже стаются следить за отоплением, по 80 рублей. Разница между домами, где установлен теплорегулятор, и остальными есть практически по всем месяцам, особенно по теплым, когда не нужны очень горячие батареи.

Поэтому на очередном совещании с комендантами домов, а потом и с собственниками, мы выйдем с предложением, которое позволит сэкономить личные средства граждан. Мы покажем все цифры, дадим расшифровку по всем месяцам, выступят наши инженерные службы. Решение, естественно, будет за собственниками.

Светлана САВЕЛЬЕВА: «Наши люди достойны жить в лучших условиях»

Мы публикуем окончание интервью с директором управляющей компании №1 Светланой Савельевой. Начало беседы опубликовано в выпуске «Вестника Ополья» от 30 января.

— С 2014 года капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется через регионального оператора, но, насколько я знаю, управляющая компания не устраивалась от этого вида деятельности и старалась быть в курсе всех проводимых работ. Что можно сказать об итогах 2017 года в этом направлении?

— Действительно, сейчас всю программу капитального ремонта формирует региональный оператор: проводит розыгрыши лотов, выбирает подрядчика, заключает договоры, осуществляет стройнадзор, заказывает проекты и т.д.

Если мы проанализируем эти четыре года, то можно сказать, что 2014 и 2015 годы прошли достаточно успешно, программа капитального ремонта была выполнена, сделано все оперативно, никаких «хвостов» не оставалось. Но, начиная с 2016 года, программа в запланированном объеме не выполняется: с 2016 года несколько домов перешло на 2017-й, а выполнение плана 2017 года идет до сих пор, причем, в силу разных причин некоторые лоты вообще не разыграны, по отдельным домам не определены подрядные организации. Сожалением могу сказать, что ни один наш подрядчик, который традиционно выполнял работы капитального характера на нашей территории, в этих работах уже не участвует. Не скрою, их не устраивает сложившаяся система отношений с региональным оператором.

По программе 2017 года было запланировано провести капитальный ремонт на 31 объекте на сумму 35,1 млн рублей, в том числе бонусная программа — 4 дома на сумму 3,5 млн рублей. Как раз бонусная программа выполнена полностью, а что касается основной программы капремонта, из 5 домов, где был предусмотрен ремонт сетей теплоснабжения, 4 сейчас в работе, 1 дом еще не разыгран, подрядчика нет. Из 12 домов, на которых должен был выполняться капитальный ремонт фасадов, 2 лота еще не разыграны. Из 6 домов ремонт подвальных помещений сделан в 5 домах, 1 еще не разыгран. Из 6 домов, на которых программой был предусмотрен ремонт крыши, 2 дома еще даже не выставлялись на торги. К сожалению, среди них дом 4 по ул. Центральной в Энтузиасте, где нужно перевести мягкую кровлю на скатную. Эта работа была запланирована еще на 2016 год, но прошел уже и 2017-й.

Почему так получается? Конечно, есть ряд объективных факторов, но есть и вопросы к региональному оператору, в том числе у управляющих компаний. Мы привыкли работать оперативно и считаем, что все работы нужно делать вовремя, соблюдая сезонность: фасады красить не в декабре, отопление делать в летний период. Оно, конечно, может ремонтироваться и заменяться зимой, как происходит сейчас в 4 домах, но все-таки для людей это создает некоторые неудобства.

Среди положительных моментов 2017 года хотела бы отметить то, что фасады у нас стали делать с утеплителем — под металлический сайдинг и под декоративную штукатурку. Единственное, что напрягает — некоторые из этих домов имеют небольшой карнизный свес. Мы неоднократно писали региональному оператору, что желательно сначала увеличить карниз, а потом уже выполнять эти работы, так как очень часто во время сильных или косых дождей вода попадает на фасад. Он, конечно, не промокнет, но потеки остаются. На наш взгляд, при изготовлении проекта это должно обязательно учиться.

Еще нам хотелось бы видеть более жизнерадостную цветовую гамму. У нас и так в жизни немало печального, поэтому хочется каких-то ярких тонов. Когда это от нас зависело, мы старались дома сделать интереснее, например, в нескольких цветах или выделить отдельные архитектурные элементы.

И, конечно, мы рады, что в большом объеме идет капитальный ремонт систем отопления, меняют абсолютно все, в том числе стопительные приборы. Это хорошо, лишь бы работы были проведены качественно, так как подрядчики работают новые, у нас в районе до этого отопления не работавшие. А так фасады сделаны хорошо, отмостки, электрика тоже качественно. Крыши у нас делали и уже проверенные, и новые подрядчики, сделали неплохо.



с. Небылое, ул. Первомайская, д. 95, капитальный ремонт фасада



г. Юрьев-Польский, ул. Павших борцов, д. 11, ремонт фасада

Мне хотелось бы заверить жителей, что управляющая компания держит выполнение всех работ под контролем. Мы практически через деньываем на каждом объекте, от подрядчиков требуем качественной работы. Встречаемся с ними и комендантами домов, инициативными группами, обсуждаем проект, сроки и порядок выполнения работ. Пока нет уверенности, что подрядчик будет качественно работать, разрешения на начало капремонта не даем. В этом нас поддерживает региональный оператор.

Конечно, и по телевидению, и в других средствах массовой информации есть масса примеров, когда после капремонта текут крыши, плохо сделаны фасады и т.д., но в нашей территории ничего такого быть не должно. Признаюсь, как руководитель управляющей компании я была удивлена, как могли коллеги из других районов допустить у себя такое безобразие.

Наше интервью

Конечно, некоторым подрядным организациям такое пристальное внимание не нравится. Они привыкли прийти, сделать, уйти. Мы требуем соблюдения графика работ, выполнения всех строительных правил, поэтому некоторые, поработав в нашем районе один раз, больше не приходят. А нам безответственные подрядчики и не нужны.

Чтобы более оперативно выполнять капитальный ремонт, мы посоветовали некоторым МКД перейти на спецсчета. 16 домов с самого начала имели спецсчета, а теперь еще 21 дом (преимущественно большие) изъявил желание открыть спецсчет.

На что мне хотелось бы обратить внимание? Некоторые высказывают опасения, что деньги со спецсчетов, открытых управляющей компанией в Минбанке, куда-то могут пропасть. Хочу пояснить, что законы управляющей компании просто не даст возможности снять деньги самостоятельно. Снятие средств будет происходить только после решения собрания собственников и только в присутствии их представителя.

Программа капремонта многоквартирных домов на 2018 год опубликована, и я надеюсь, что с учетом опыта 2017 года она будет вестись более оперативно.

— Светлана Анатольевна, на что еще вы бы обратили внимание собственников жилья?

— Хотелось бы поговорить о состоянии чердачков и подвалов многоквартирных домов. Некоторые жильцы забывают, что в первую очередь это технические помещения, в которых должны быть чистота и порядок, нормальный температурно-влажностный режим и доступ к инженерным коммуникациям.

Мы идем навстречу жителям, которые имеют в подвалах сараи, но чистоту соблюдают далеко не все. Там можно найти что угодно: старые двери, оконные рамы и т.д. Это касается и кошек, которых некоторые разводят почему-то в подвалах. Это блохи, анти-

санитария, разорванный утеплитель на трубах... Люди живут — берите их к себе домой.

В подвалах многих домов установлены пластиковые окна, зимой жители их старательно закрывают, хотя они должны быть приоткрыты, чтобы не было излишней влажности.

У некоторых жильцов сараи в подвале расположены таким образом, что работники управляющей компании и подрядные организации не имеют доступа к инженерным коммуникациям. Обращаюсь ко всем с просьбой перенести стеки и освободить подходы. Иначе мы будем ставить вопрос о закрытии доступа жителям в технические помещения, коими являются подвалы и чердаки.

Также хотелось бы обратить внимание на повышенную влажность в квартирах. Нужно задуматься, почему так происходит, а не хдуть, пока придет управляющая компания и сделает чисто, сухо и красиво. Жители устанавливают в квартирах пластиковые окна без приточных клапанов инфильтрации воздуха, межкомнатные двери с порогами, двойные металлические двери — все это герметично закупоривает помещение, которое остается без притока воздуха. Необходимо периодически проветривать помещения, устанавливать приточные клапаны, создавать условия для движения воздуха и работы естественной вентиляции. По вопросу приточных клапанов можно обратиться к нам, и мы дадим адреса организаций, этим занимающимся, и квартир, где их уже установили.

Кроме того, трижды в год организация, которая занимается проверкой вентканалов, развешивает объявление, призывающее жителей обратиться по указанным телефонам, если у кого-то есть проблемы с вентиляцией. Но не все почему-то этим пользуются.

И еще одна проблема, на которую хочется обратить внимание, — козырьки над балконами квартир, расположенных на верхних этажах домов. Зимой, ранней весной они могут стать причиной несчастий. Дело в том, что из открытой для проветривания двери на балкон поступает теплый воздух, который подогревает кровлю козырька. Снег, лежащий на нем, подтапливает, образуется наледь, которая во время оттепели съезжает вниз, что может привести к трагедии.

Необходимо следить за перепадом температур, но если наледь все-таки образовалась, ее необходимо убрать. Самостоятельно это вряд ли стоит делать, лучше договориться с подрядной организацией, которая за небольшую плату убережет вас от проблем и других людей от беды.

— И в заключение, у вас как у руководителя управляющей компании есть мечта?

— Именно как у руководителя — есть. Очень хочется начать массовое утепление фасадов панельных домов (Луговая, 29, Авангардский, 9, Артиллерийская, 15, и других) и установить, где возможно, на внутридомовых теплосетях энергосберегающую регулировочную аппаратуру. А еще хочется, чтобы муниципалитет вновь вошел в программу переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. Наши люди достойны жить в лучших условиях.

Беседовала Каролина ЕВДОКИМОВА.
Фото с сайта <http://юрьевук.рф>.



г. Юрьев-Польский, пер. Садовый, д. 33а, капитальный ремонт крыши



г. Юрьев-Польский, ул. Шибанкова, д. 105, капитальный ремонт крыши