

**ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ**  
**председателей Советов многоквартирных домов и работников ООО**  
**Управляющая компания «Малышевское коммунальное предприятие»**

пос. Малышева

19 апреля 2016 г.

Присутствуют 53 чел., из них 10 представители УК, 43 – председатели и члены Советов МКД.

Собрание ведёт директор ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие» Малышев А.Г.

**ПОВЕСТКА ДНЯ: Отчёт ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие» за 2015 год.**

С отчётом выступил заместитель директора компании **Муратов Т.И.** (отчёт прилагается)

Отчёт дополнил директор компании **Малышев А.Г.**

Хотел бы сказать о капитальном ремонте. Все изменения должны ремонтниками согласовываться и заверяться жителями. Если поменяли смету, должно быть согласование. В этом году мы столкнулись с такими вещами, с которыми вы рано или поздно столкнётесь. Приходят ремонтники к жителям и говорят: нам УК согласовала выполнение работ, теперь вы должны подписать акты приёмки. А к нам приходят и говорят наоборот: жители подписали, а вы упираетесь. Это надо учитывать и Совету дома плотно работать с УК.

Немного о работе УК. Ремонтируем подъезды и в течение 5 лет, как положено по нормативам, отремонтируем все.

О канализации. Практически все острые проблемы закрыли: Восточная 3, Автомобилистов 3, 5. Ставим всё новое. Есть несколько домов, где надо поменять входную запорную арматуру. Но здесь есть некоторые проблемы. Одна задвижка стоит около 2,5 тыс. руб. Для пятиэтажки это незначительная сумма, а для двухэтажки неподъёмная, две задвижки «съедают» весь месячный сбор платы за жилое помещение.

Из платы за жилое помещение оплачивается также вывоз мусора, услуги паспортного стола, потому что муниципалитет отказался содержать поселковый паспортный стол, поэтому для удобства жителей мы взяли эту функцию на себя.

Основной приоритет – это крыши. Их ремонт мы будем делать обязательно, несмотря ни на что.

Будем продолжать обрезку деревьев. Будем асфальтировать дорожки и отмостки в рамках средств дома.

Будем работать тесно с Советами МКД, чтобы конкретно договариваться о планируемых работах и их стоимости, сроках исполнения в зависимости от имеющихся финансовых возможностей. Т.е., мы должны находить компромиссы между желаниями жителей и их возможностями. Надеемся, что Советы будут трезво оценивать денежные возможности своих домов и в необходимых случаях будут принимать решения об изменении суммы платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

При поступлении заявок от жителей мы отдаём приоритет тем домам, где нет задолженности. Конечно, это не касается аварийных случаев.

Хотим навести порядок на придомовых территориях и детских площадках. Мешает этому разбросанность наших домов между домами других компаний и большие задолженности ряда домов, о которых говорилось в отчёте. Мы можем даже устраивать автостоянки для жителей домов, где имеются финансовые ресурсы.

Теперь перейдём к вопросам и выступлениям.

Вопрос: а как узнать, есть ли у дома деньги?



Ответ УК: Мы готовим и выдаём отчёты по каждому дому. В них есть всё: сбор платы по дому, сумма долга дома, какие работы и когда выполнены по заявкам жителей дома, какова их стоимость и т.д. Мы оповещаем всех председателей о готовности отчётов и выдаём их. Изучайте, анализируйте, приходите к нам для выяснения непонятных деталей, доказывайте нам, где мы не правы. Тогда вы будете владеть всей полнотой информации по дому.

Вопрос Советская 13: 14 лет течёт крыша. Вы обещали отремонтировать, до сих пор не сделано. В некоторых местах щели заделаны пеной. Я была дома, когда это делали, мне сказали, что загудронили и запенили.

Ответ УК: Неправда, мы ремонтировали. Шиферную крышу не гудронят. Светлана Ананьевна (Власова, техник-смотритель), сходите, посмотрите ещё, пригласите старшего по дому и вместе составьте акт. С 2014 г., когда мы сделали ремонт, ни одной заявки на ремонт крыши к нам от вас не поступало.

Выступление Февральская 20: в начале отопительного сезона осенью в нашем доме было холодно. После того, как мы к вам обратились, вы наладили систему и в доме стало жарко. Спасибо. Также благодарим за другие ремонты в доме.

Ответ УК: Спасибо за высокую оценку нашего труда

Вопрос: стало меньше контейнеров для мусора. Куда они подевались?

Ответ УК: Контейнеры являются собственностью администрации, поэтому она время от времени изымает их для нужд муниципальных организаций. Для того, чтобы у нас были собственные контейнеры, их надо покупать, на это нужны деньги, которых при нынешнем уровне сборов квартплаты не хватает даже на более острые нужды.

Вопрос: на Февральской машины едут между домами 18 и 20 через детскую площадку, всю её испортили, надо что-то делать.

Ответ УК: мы знаем про это. Уже ставили там бетонные блоки, забивали рельсы, но они кем-то изымаются. И эти дома не наши, поэтому нам трудно там что-либо предпринять. Этим должны заняться хозяева гаражей или администрация.

Вопрос Азина 9: нам тоже нужна детская площадка. На территории два дома нашей компании (ещё Советская 20), два дома Альтернативы. Мы везде ходили и просили, в администрации нам обещали, потом сказали, что деньги кончились. Такой двор большой и хороший, а детской площадки нет. Как нам сделать площадку?

Ответ УК: Нужно, чтобы каждый дом решил вопрос о сборе специальных денег на площадку, она будет стоить около 300 тыс.руб., т.е. по 75 тыс.руб. с дома. Потом мы будем договариваться с Альтернативой о совместном строительстве.

Вопрос Советская 5: у нашего дома нет ни одной скамейки. Как их сделать?

Ответ УК: Подавайте заявку диспетчеру и мы сделаем. Место выберем по согласованию с вами.

Вопрос Советская 5: при ремонте труб во дворе нашего дома лет 5 назад куда-то исчезли вешала, на которых мы выбивали ковры. Восстановят ли нам их?

Ответ УК: Делайте заявку. Мы посмотрим, есть ли у дома деньги. Если есть – то сделаем. Если нет – собирайте общее собрание и решайте вопрос оплаты этой работы.

Вопрос Советская 5: мы просили сделать козырьки над подъездными дверями. Когда это будет сделано?

Ответ УК: козырьки есть, завтра-послезавтра их вам установят.



Вопрос Советская 5: у нас в доме давно сгорела квартира. Вы её закрыли, утеплили, спасибо. Но хозяев не видно. Получается, мы платим за эту квартиру за содержание и ремонт общего имущества. Но ведь мы не можем вечно платить за неё. Как быть?

Ответ УК: К сожалению, это частная собственность. И только хозяева могут решить её судьбу. Что касается взыскания их долга за содержание жилого помещения, то здесь мы можем действовать только строго по закону, через суд. А это дело дорогое, сложное и долгое, особенно, когда собственность оформлена на несовершеннолетних детей, как в вашем случае.

Вопрос Советская 13: мы отчёт по дому получили, но кое в чём с ним не согласны, в т.ч. по обслуживанию газового оборудования.

Ответ УК: Если это касается только вашего дома, то лучше разбираться в этом не на собрании, а в рабочем порядке. Приходите к нам и вместе с Муратовым и Бахтеевой детально разберитесь. Поднимем все первичные материалы, заявки и т.п. Что касается газового оборудования, то здесь требования особые: должны быть проверены внутриквартирные и общедомовые сети и оборудование и вентиляция. Если хоть одна квартира в подъезде не прошла проверку, то отключается весь подъезд, так устроено газоснабжение. Поэтому, если у вас в подъезде вывешено объявление о газовой проверке, обязательно старайтесь сделать так, чтобы в это время в квартире кто-то был, иначе вы подведёте весь подъезд. Кроме того, увеличилась плата за проверку газового оборудования и систему вентиляции, поэтому придётся увеличивать плату за жилое помещение, это надо решать на предстоящих общих собраниях. Об этом мы с председателями Советов ещё поговорим в рамках общего подхода к ежегодному изменению размера тарифа с учётом ваших пожеланий по обслуживанию и текущему ремонту.

Вопрос: придомовая территория не приватизирована, почему мы должны платить за её обслуживание?

Ответ УК: Это общее имущество дома в силу закона, так же, как и стены, крыша, стояки и т.д.

Вопрос Советская 13: почему за вывозку мусора берут плату с квадратного метра, а не с человека?

Ответ УК: Таково федеральное законодательство, мы здесь ничего исправить не можем, хотя понимаем и разделяем ваше возмущение.

Вопрос: почему мы платим ещё и за утилизацию, ведь на свалке ничего не делается, просто жгут мусор?

Ответ УК: С нас берут деньги за то, чтобы утилизация делалась по закону, поэтому этот вопрос надо переадресовать в администрацию нашего округа. Тем более, что, по нашим сведениям, организация Свердловсквторресурсы до сих пор не имеет лицензии на обращение с отходами, а администрация допустила нарушение закона в части допуска этой организации на территорию. Впоследствии по представлению прокуратуры это нарушение пришлось устранять, но плата осталась.

Вопрос Советская 13: почему за обслуживание домофона нам приходится платить в организацию, которая его установила, а не вам? Мы хотим платить вам в составе платы за жилое помещение.

Ответ УК: Потому что у вас договор с этой организацией, а у нас нет разрешения на обслуживание домофонов.

Вопрос: как вы работаете по взысканию долгов с должников?



Ответ УК: Мы подаём на них в суд, но пока судимся по старым долгам, у них набегает новые. Мы снова обращаемся в суд, снова платим пошлину из тех денег, что получаем от вас в качестве платы за жилое помещение, и так бесконечно. Эффект невелик.

Вопрос: почему не отрезать должников от газа, электричества и других ресурсов?

Ответ УК: В одних случаях не имеем права, в других – технической возможности.

Вопрос Советская 13: почему на квитанциях расчётный центр размещает рекламу без нашего разрешения?

Ответ УК: На квитанциях РЦ «Урала» нет рекламы, там размещаются только объявления. На квитанциях, которые готовит расчётный центр электроэнергетиков (по ним мы платим за холодную воду, канализацию и электроэнергию), есть реклама приборов учёта, предлагаемых к установке. Можно им предъявить претензии, но только от потребителей, т.е. от вас, так как у нас с ними нет никаких отношений.

Вопрос Восточная 3: Когда нам будут заделывать швы между панелями?

Ответ УК: В прошлом году часть мы вам сделали. Сейчас мы ремонтируем подъезды в вашем доме. Недавно отремонтировали систему канализации, заменили старые трубы в большом количестве. Денег у вас на всё не хватает, надо решать: или швы, или подъезды. Давайте соберём общее собрание вашего дома и там решим, что важнее.

Вопрос: почему вы не работаете вместе с администрацией? Почему вам не дают денег из бюджета?

Ответ УК: Администрация частные жилища не финансирует. Там есть проблемы. Вот вы знаете, что случился пожар на Ленина 2. Администрация выделила деньги на частичный ремонт дома, однако депутаты нашей Думы подали в суд на неё за это.

Вопрос: почему не пересчитывается плата за теплоэнергию если на улице тепло?

Ответ УК: Потому что не предусмотрено правилами оказания коммунальных услуг.

На этом собрание по отчёту-2015 объявляется закрытым. Со всеми частными вопросами по дому или квартире просим приходить к нам в компанию для тщательного документального разбора каждой ситуации.

Приложение: Отчёт ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие» за 2015 год

Запись выступлений вели:

Хорошилова Е.В. \_\_\_\_\_

Бахтеева Е.Г. \_\_\_\_\_



**ОТЧЁТ ООО УК «МАЛЫШЕВСКОЕ КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ»**  
**ЗА 2015 ГОД**

Деятельность ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие» (УК МКП) направлена на удовлетворение нужд жильцов многоквартирных домов посёлков Малышева и Изумруд в содержании и текущем ремонте общего имущества собственников помещений в домах, выбравших УК МКП в качестве управляющей компании. Функционирование компании осуществляется по трём основным направлениям: ежедневная работа по заявкам жильцов и поддержанию общего имущества; плановые работы по предупредительному ремонту и замене труб, вентиля и другого инженерного оборудования, ремонту подъездов, крылец и других строительных конструкций; ликвидация аварийных ситуаций. При установлении очередности выполнения плановых работ учитывается состояние расчётов дома за ранее выполненные для него работы.

**Основными работами**, которые выполняла в 2015 г. управляющая компания, были традиционные работы по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов: ремонт, замена и прочистка канализационных труб; ремонт и замена труб, вентиля и задвижек холодного и горячего водоснабжения и отопления; очистка подвалов от канализационных стоков и воды; уборка снега, сосулек и посыпка пешеходных дорожек песком; ремонт крыш, подъездов, дверей и полов; ремонт систем электроснабжения, обрезка деревьев.

На 1 января 2015 г. наша компания обслуживала 64 многоквартирных дома, на 1 января 2016 г. – 60 (ушло 10 домов, пришло 6). Общая площадь обслуживаемых домов изменилась незначительно – с 66145,9 кв.м в конце 2014 г. до 66689,9 кв.м в конце 2015 г., т.е. увеличилась менее чем на 1 %. Такое незначительное изменение обусловлено тем, что из-под управления компании ушли несколько небольших по площади двухэтажных домов, а пришли в компанию трёх- и пятиэтажные, площадь которых значительно больше. Эти процессы (переходы домов) будут происходить всегда, поскольку в каждом доме имеются люди, недовольные работой управляющей компании, им кажется, что другая компания работает лучше.

Но в течение 2015 г. выявилась ещё одна важная причина перемены управляющей компании – всё больше собственников жилья хотят знать, куда, на какие работы расходуются деньги, которые они платят в виде платы за жилое помещение. Для них очень важное значение имеет информация о работе УК, о выполняемых работах, о расходах и доходах по дому, о злостных неплательщиках. Такие люди, не получив полной информации от УК, тоже инициируют переход дома в другую компанию.

Разработанный в нашей компании механизм учёта выполненных работ и отчётности перед жителями позволяет с максимальной полнотой раскрывать информацию о деятельности компании. Недаром в 2015 г. нам присвоен очень высокий рейтинг по подсчётам Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 68,5 балла из максимальных 80 (выше среднего).

**Среднегодовая численность организации** составила 32,4 чел. (в т.ч. на условиях неполной занятости 3,5 чел.), из них на ремонте и содержании жилья – 10,6 чел., на уборке придомовых территорий – 6,1 чел. (0,4 чел.), в водоснабжении и канализации – 3,2 чел., в управлении и подготовке документации – 12,6 чел. (3,2 чел.). Средняя начисленная заработная плата в организации составила 14664,43 руб./мес. (увеличение по сравнению с предыдущим годом на 5,8 %), в том числе на содержании и ремонте жилья 17542,83 руб. (на 10,4 %), на уборке придомовых территорий – 9758,73 руб. (на 13,2 %), в водоснабжении и канализации – 17004,16 руб., в управлении – 14028,6 руб. (снижение на 5,1 %).



За 2015 г. компания выполнила **работ по содержанию и ремонту общего имущества** собственников помещений в многоквартирных домах на сумму 7 333 073 руб., а поступило от жителей в кассу предприятия 7 644 268 руб., т.е. на 311 195 руб. больше. Благодаря этому была частично погашена задолженность компании по налогам, перед поставщиками материалов, работ и услуг, накопившаяся за 2013 и 2014 годы, а суммарная задолженность жителей по выполненным работам перед компанией за три года сократилась с 625 тыс. руб. до 311 тыс.руб.

Можно также утверждать, что нам удалось бы сделать значительно больше, если бы все жители добросовестно относились к обязанности оплачивать услуги компании и если бы отдельные дома не потребляли бы на содержание и ремонт значительно больше ресурсов, чем платят.

Например, сбор платы за содержание жилого помещения снизился с 90,03 % в 2014 г. до 86,7 % в 2015 г., соответственно задолженность жителей по квартплате за 2015 г. выросла на 212 тыс.руб. и составила 1170 тыс. руб. А в целом за весь период деятельности нашей компании (2013-15 гг.) задолженность жителей по квартплате выросла до 2125 тыс. руб., что составляет почти 28 % от фактического сбора платы за 2015 г.

С другой стороны, больше половины домов получили услуг по содержанию и ремонту общего имущества больше, чем заплатили, т.е. обслуживались за счёт других домов. Среди них следующие дома: ул. Автомобилистов 3 – долг за выполненные в течение 2013-15 гг. работы составляет 85490 руб., ул. Азина 7 – 83189 руб., ул. Азина 9 – 38897 руб., ул. Азина 18А – 57926 руб., ул. Ленина 2 – 40945 руб., ул. Ленина 4 – 35939 руб., ул. 8 марта 2А – 28210 руб., ул. МОПРа 11 – 10613 руб., ул. МОПРа 23 – 51943 руб., ул. Осипенко 12 – 83468 руб., ул. Пионерская 14 – 12211 руб., ул. Пионерская 16 – 31582 руб., ул. Свободы 15 – 21664 руб., ул. Свободы 20 – 30596 руб., ул. Свободы 35 – 100702 руб., ул. Советская 3 – 35138 руб., ул. Советская 5 – 27819 руб., ул. Советская 12 – 39659 руб., ул. Советская 20 – 35825 руб., ул. Тимирязева 1 – 32151 руб., ул. Февральская 3 – 34131 руб., ул. Февральская 5 – 102781 руб., ул. Февральская 10 – 24515 руб., ул. Февральская 24 – 23701 руб. и др.

Из вышеприведенных цифр следует два вывода для домов-должников: либо компания в 2016 г. ограничивает для них объёмы работ по ремонту общего имущества до полного погашения долга перед другими домами, либо эти дома на очередных общих собраниях в 2016 г. должны принять решения о повышении тарифа на содержание и ремонт жилого помещения на 4 руб/кв.м для двух-трёхэтажных домов и на 2 руб/кв.м для пятиэтажных с целью погашения долга и финансирования текущих работ.

Средняя по всем домам, обслуживавшимся ООО УК «МКП» в 2015 г., **плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения** (тариф) на конец 2015 г. составила 11,61 руб/кв.м. В сопоставимых величинах за год плата увеличилась на 1,67 руб. или на 16,8 %. Основными факторами роста тарифа стали:

- решения общих собраний собственников помещений более 30 домов об увеличении размера платы;

- постановление главы МГО от 29.01.2015 г. № 115-ПГ «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда и для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом на территории Малышевского городского округа», постановление главы Малышевского городского округа от 20.07.2015 г. № 759-ПГ «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным



домом на территории Малышевского городского округа», которыми плата за жилое помещение увеличена до 15,00 руб/кв.м.

Этими же постановлениями была увеличена плата за сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов с 1,29 до 1,95 руб/кв.м (на 0,66 руб.) и введён сбор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в размере 0,4 руб/кв.м.

Внимательно изучив положение с фактическими результатами сбора платы за жильё и действующими ставками платы, мы решили не поднимать тариф сразу до установленных постановлениями величин, т.е. на 70 с лишним процентов. Во-первых, более половины домов уже провели очередные годовые общие собрания и утвердили на них годовой тариф в гораздо меньшем размере. Во-вторых, поднимать в оставшихся домах плату сразу на такую большую величину – это вызовет шок среди жителей. Поэтому нами было принято решение уменьшить с 1 августа максимальный тариф. Надо отметить, что прокуратура Свердловской области, проверявшая правомерность установления тарифов на жилищные услуги в нашем округе, нарушений не нашла.

Таким образом удалось смягчить положение и не допустить резкого повышения платы за жилое помещение. Правда, при этом остаются недофинансированными производственные расходы на:

- ремонт крыш, тротуаров, проходов, фундаментов и отмостки у домов, приведение в порядок детских площадок;
- создание полноценной аварийной службы в составе 3 чел. для работы в вечернее, ночное время и в выходные и праздничные дни;
- создание и содержание резерва материальных ресурсов для случаев чрезвычайных ситуаций;
- приведение расходов на охрану труда и технику безопасности, включая средства индивидуальной защиты и спецодежду, в соответствие с нормативами.

Основные текущие расходы ложатся на аварийно-восстановительные работы и ремонт подъездов (за год отремонтировано 16 подъездов), что легко объяснимо, принимая во внимание солидный возраст домов, основная часть которых не проходила капитального ремонта.

Мы имеем проблемы с ремонтом крыш домов, особенно покрытых мягкой кровлей пятиэтажных домов по ул. Автомобилистов и Тимирязева: заморозка и последующее оттаивание кровли наносят ей трудновывяемые, не видимые на первый взгляд разрушения, в результате чего ежегодно в марте, с первыми оттепелями, начинаются протечки воды в квартиры и лестничные клетки. Для гарантированного устранения протечек давно необходимо заменить мягкую кровлю по всей площади крыши, но эта работа относится к капитальному ремонту и находится вне нашей компетенции. Платы жителей за содержание жилого помещения хватает только на ремонт крыши отдельными небольшими участками, и это тоже обходится недёшево, но этим мы снимаем проблемы протечки только на несколько месяцев, в лучшем случае – на год.

Страдания жителей из-за этого очень велики, поэтому в начале 2016 г. мы обратились в администрацию МГО с просьбой включить в программу капитального ремонта на 2016 г. крышу дома № 3 по ул. Автомобилистов, дома, страдающего от этого в наибольшей мере. Однако понимания не нашли.

Разрушаются межпанельные швы в панельных домах, в результате промерзают стены и квартиры, осадки проникают в жилища, появляется плесень на стенах. Надо заделывать швы. По нашим подсчётам, профессиональная заделка специалистами с соблюдением всех технологических требований одного пятиэтажного дома с площадью помещений 4 тыс.кв.м стоит около 500 тыс.руб. Таких денег у нас нет и накопить их мы не можем. Наше предложение жителям одного из домов дополнительно собрать эту сумму отклика не нашло. Пришлось заделывать швы монтажной пеной, но это временное решение.

Большой проблемой является обрезка деревьев. Поскольку денег на привлечение профессиональных лесорубов у нас нет, приходится обходиться собственными силами. Основные виды деревьев – тополя и берёзы, посаженные в 50-60-х годах прошлого



столетия. К настоящему времени они достигли высоты до 20 м с диаметром кроны до 10 м. Посаженные зачастую вплотную к домам, сейчас они стали угрожать целостности крыш, окон, балконов и даже фундаментов домов. Мало того, сквозь деревья между опорами и к домам протянуты различные кабели и провода, газовые трубы, что создаёт значительные дополнительные трудности при обрезке деревьев. Всё это требует особой тщательности и осторожности при проведении работ, не позволяя их делать быстро. Вкупе с необходимостью привлечения спецавтотранспорта (автовышки и грузовых автомобилей) стоимостью от 1 тыс. до 1,4 тыс. руб. в час эта работа обходится нам и жителям дорого и мы не можем позволить себе обрезать за сезон деревьев больше чем вокруг 15 домов.

С течением времени многие дома постепенно опускаются в землю. Последствиями этого процесса являются растрескивание фундаментов, цоколей и появление щелей между цоколем и отмосткой. В результате в подвальные и подпольные помещения попадают грунтовые воды, что негативно сказывается на состоянии строительных конструкций, затрудняет доступ к инженерному оборудованию и наносит ущерб здоровью жителей. Простая откачка воды устраняет эти проблемы только временно, необходима постоянная работа по ремонту цоколей, отмостки и заделыванию щелей в фундаменте, однако средств на эти работы нам не хватает.

Не хватает средств и на ремонт придомовых асфальтированных площадок и проходов. Ежегодно в результате земляных работ при производстве ремонтов трубопроводов у стен домов сильно нарушается придомовая территория, которая впоследствии не восстанавливается производителями этих работ. Жители приходят к нам, но в нашем бюджете денег на устранение нарушений, допущенных другими организациями, не предусмотрено.

Не хватает средств на планомерную замену общедомовых коммуникаций и запорно-регулирующей арматуры. Максимум, что мы можем себе позволить – это провести такие работы в неполном объёме в двух-трёх домах в течение года.

Мы не имеем возможности создания и содержания резерва материальных ресурсов для случаев чрезвычайных ситуаций в размере хотя бы 5 % от фактических затрат на материалы.

Также не решён вопрос с разграничением придомовых и муниципальных территорий. По этой причине ни один дом сегодня не имеет общего имущества в виде придомовой территории. А кадастровые планы, переданные нам администрацией МГО, грешат неточностями, порой значительными.

В 2015 г. начался **капитальный ремонт** первых четырёх домов нашей территории согласно Региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов в Свердловской области. Все четыре дома относятся к нашей компании, это следующие дома в пос. Малышева: ул. Ленина 2 и 8, ул. Советская 1 и ул. Азина 18А. Первоначально был также включен дом по ул. 8 марта 2А, однако по необъяснённым нам причинам (хотя мы отправляли письменный запрос) этот дом впоследствии был исключен из числа домов, которые должны были пройти капремонт в 2015 г.

Надо прямо сказать, что первый опыт капитального ремонта оказался негативным. Во-первых, капитальный ремонт проводится без отселения жителей. Во-вторых, ремонтная организация, выигравшая право на производство работ в наших четырёх домах (ООО «СК ИНЭК-Техполимер», директор Р.Ю.Девятков), к работам приступила во второй половине сентября, т.е. перед началом отопительного сезона. В-третьих, ни организация, обследовавшая дома до начала ремонта и составлявшая проектно-сметную документацию на ремонт (ООО УК «БлагоДар», директор И.Н.Девяткова), ни сама ремонтная организация не обращались в управляющую компанию за помощью или консультациями по поводу фактического технического состояния дома. Эти три фактора серьёзно затруднили работу ремонтников и доставили жителям много неприятных минут.

В-четвёртых, квалификация и дисциплина ремонтников оставляют желать лучшего. Многие работы были выполнены кое-как, на глазок и с отступлением от проектно-сметной



документации, с нарушением строительных норм и правил и правил технической эксплуатации. В связи с этим в интересах жителей наших домов нами было отправлено около 20 писем министру энергетики и ЖКХ Свердловской области, в Региональный фонд капитального ремонта, главе Малышевского городского округа, в организацию, осуществляющую капремонт в посёлке с требованиями об устранении выявленных нами нарушений.

Одним из первых и крупных нарушений был отказ ремонтной организации заменить отопительные приборы (батареи) при ремонте систем отопления. Несмотря на явное нарушение требований жилищного законодательства, ни ремонтная организация, ни Фонд капитального ремонта не хотели производить замену. Местная администрация также не поддержала нас в этом вопросе. Министерство энергетики и ЖКХ области ответило уклончиво, не беря на себя ответственность за правильное решение вопроса, ссылаясь при этом на «ограниченный объём средств, которые Фонд вправе израсходовать на финансирование региональной программы в р.п. Малышева». И лишь наше обращение в Министерство строительства и ЖКХ России поставило всё на свои места. В своём ответе, полученном нами 29 декабря 2015 г., оно разъяснило, «что в случае, если в жилом помещении обогревающие элементы системы отопления не имеют отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, проведение работ по капитальному ремонту (в случае необходимости – замена) осуществляется в рамках региональной программы капитального ремонта». Таким образом, мы вместе с жителями были правы. И хотя время было упущено, мы надеемся, что данная несправедливость будет устранена до окончания всех работ по капитальному ремонту домов.

Надо отметить, что в решении данного вопроса активную позицию занимали и жильцы дома № 2 по ул. Ленина во главе с Оськиной С.Ю.

Среди других нарушений, допущенных в ходе капремонта и на устранении которых мы настаивали, были отмечены:

- демонтаж воздухоборников, элеваторных узлов и регулировочной арматуры (конусов, шайб) в системах отопления; наряду с поздним запуском тепла в дом это послужило причиной того, что не во все помещения дома равномерно поступал теплоноситель, из-за чего на их стенах выступила плесень;
- некачественное соединение труб, из-за чего несколько квартир было затоплено;
- засорение вновь устанавливаемых труб окалиной, шлаком, мусором, посторонними предметами; повреждение труб при проведении земляных работ; неправильная укладка канализационных труб от стен дома до придомовых колодцев (с обратным уклоном) – эти нарушения послужили причиной непоступления воды в дом и невыхода из дома канализационных стоков;
- некачественный ремонт крыш и чердаков: укладка шиферных листов с зазорами между ними, между коньками крыш и шифером также имеются зазоры, что привело к задуванию снега на чердак; стропила и лаги неполностью прогрунтованы; чердачные перекрытия не утеплены, трапы на чердаке и на крыше не проложены;
- на придомовых территориях остались не убранными после проведения работ кучи мусора и грунта, ямы с водой, которые загромождают территорию и мешают свободному и безопасному передвижению людей;
- другие менее значительные.

Надо отметить, что не все поднятые нами проблемы были решены, а те, которые всё-таки были устранены, потребовали неоднократных напоминаний. Не на все наши обращения мы получили ответы. Ни одна из организаций не проявила к нам и нашим обращениям благожелательного отношения. А сама ремонтная организация, ООО «СК ИНЭК-Техполимер», вместо того, чтобы сотрудничать с нами и исправлять выявленные дефекты, пишет в адрес Фонда, Министра, главы следующее: «Мы столкнулись со значительным противодействием Управляющей компании проведению капитальных ремонтов на объектах в р.п. Малышева, неосведомлённостью руководства, умышленным



искажением фактов о производимых работах, попыткой ввести в заблуждение руководство ... в силу личной неприязни к подрядной организации и меркантильным интересам УК «МКП» к проведению работ. Не считаю необходимым условием проводить какие-либо консультации с не компетентными, а главное не профессиональными сотрудниками Управляющей компании «Малышевское коммунальное предприятие».

Т.е., они плохо работают потому, что мы ничего не понимаем и поэтому им мешаем. Но разве в наших интересах мешать кому-либо в проведении капитального ремонта домов, зная, что после ухода ремонтников нам придётся самим устранять все недоделки и брак в их работе? Нет, здесь дело в другом: ремонтники работают плохо, допускают много брака, но вместо его исправления решили обвинить в этом нас. Известный приём.

Удивляет позиция администрации нашего округа. Не имея возможности и специалистов для контроля за ходом капитального ремонта в домах, администрация игнорирует и наши сигналы о выявленных нарушениях. Мы не получили отсюда ни одного ответа о том, что наши замечания учтены и будут приняты во внимание при очередной встрече с представителями подрядной организации. Мало того, когда мы обратились к ним с просьбой предоставить копии проектно-сметной документации для контроля за ходом работ, нам в этом было отказано. Т.е., администрация видела в нас не помощников, а соперников или врагов. Это нас сильно озадачило, ведь мы думали, что действуем сообща в едином направлении – помощи жителям посёлка. Оказалось, что это не так. Такое отношение со стороны администрации очень мешает делу.

Почему мы столь большой раздел отчёта посвятили капитальному ремонту? Всё просто. Капитальный ремонт дома – это событие, которое проходит один раз в тридцать лет, а вносить взносы на него надо ежемесячно в течение этих тридцати лет. В этих условиях вопрос эффективности и качества проводящегося капитального ремонта дома – это вопрос эффективности использования наших личных средств, это вопрос того, в каких условиях мы, наши дети и внуки будем жить в течение предстоящих 29 лет. Поэтому мы не могли оставить жителей наших домов один на один с ремонтниками и активно контролировали и вмешивались в процесс, несмотря на нежелание ремонтной организации и администрации.

В 2016 г. ещё четыре дома нашей компании подвергнутся капитальному ремонту. Мы должны полностью использовать опыт, накопленный во взаимоотношениях с ремонтниками, администрацией, Фондом, Министерством, чтобы не допустить повторения предыдущей истории. Нам предстоит применить его в полном объёме с целью недопущения тех же и других нарушений при производстве работ. Опыт также показал, что капитальный ремонт отнимает немало затрат людских ресурсов компании, которые никак не оплачиваются, приходится их финансировать за счёт квартплаты.

Хотелось бы, чтобы и жители этих новых 4-х домов изучили и применили опыт старших по дому на Ленина 2 Оськиной С.Ю. и по дому на Ленина 8 Головенковой В.А. И обязательное условие – работа жителей и управляющей компании в тесном взаимодействии.

В течение 2015 г. наша компания дважды была привлечена к **административной ответственности**:

4 марта – за необеспечение должной температуры воздуха в квартире 27 по ул. Свободы 35 оштрафована Государственной жилищной инспекцией на 5000 руб.;

30 июля – за нарушение правил благоустройства (вырубку по заявлениям жителей 7 тополей около дома № 25 по ул. Пионерская и 4 тополей около дома № 20 по ул. Февральская) оштрафована администрацией Малышевского городского округа на 100 тыс. руб.

В 2016 г. нам предстоит решать задачи улучшения качества обслуживания многоквартирных домов, увеличения объёмов текущего ремонта, создания круглосуточной аварийной службы, расширения фронта работ по уборке снега с придомовых территорий и с крыш, размежевания земельных участков, решения проблемы ремонта детских площадок, выравнивания и асфальтирования придомовых тротуаров и площадок. Необходимо



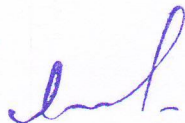
изыскивать средства на увеличение объёма и повышение качества ремонта крыш. Необходимо приобретать высококачественные мобильные электроинструменты и приспособления для работы как в обычных условиях, так и труднодоступных местах. Необходимо приобретать и применять высококачественные материалы долговременного функционирования. Необходимо вести постоянную разъяснительную работу по основам законодательства в ЖКХ среди собственного персонала и населения. Необходимо готовиться к изменению системы обращения с твёрдыми бытовыми отходами, которые теперь будут называться коммунальными. В органах власти сейчас обсуждаются кардинальные изменения в Жилищный кодекс, к которым также надо готовиться и готовить собственников помещений. И многое другое.

Физический износ домов, возраст основной массы которых 40-60 лет, усиливается. Во многих из них давно уже необходимо выполнить капитальный ремонт крыш, фундаментов, стен и инженерного оборудования. Программа капитального ремонта, утверждённая Правительством области, рассчитана на равномерное вовлечение многоквартирных домов в процесс капитального ремонта с 2015-го по 2044-й годы. Некоторые из наших домов не переживут такого длительного ожидания и будут переходить в состав ветхих, которые надо сносить, а жильцов надо будет переселять. Это повлечёт за собой дополнительные организационные и финансовые трудности. Чтобы не допустить такого, необходимо увеличить объёмы и качество текущего ремонта. Это невозможно без повышения тарифов на жилищные услуги или введения дополнительного сбора на капитальный ремонт.

Имеются и другие вопросы, решение которых позволит значительно упорядочить и на этой основе улучшить жилищно-коммунальное обслуживание в посёлке. Надеемся, что нам с жителями домов удастся найти какие-то пути их решения к взаимному удовлетворению на очередных общих собраниях собственников помещений, которые все дома должны провести до 1 июля 2016 г.

Мы всегда открыты и готовы к обсуждению любых предложений по улучшению своей работы. Главное мерило – чтобы они были направлены на улучшение жизни людей.

Директор



А.Г.Малышев