Пресс-релиз семинара от 16 мая 2018 года прошедшего в центральной городской библиотеке им. С.Есенина г. Липецк, ул. Космонавтов , дом 15/3 по теме: «Как выстроить отношения сотрудничества и взаимопонимания с ООО УК «Объединенная Управляющая Компания».

Уважаемые коллеги! Мы продолжаем курс семинаров по программе «Школа грамотного потребителя». На наш семинар пришли сегодня 27 человек. Это активные жители г. Липецка, члены Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Липецкой области, члены Липецкой областной общественной организации «Управдом», помощник заместителя Липецкого городского Совета депутатов Жигарова Федора Алекссеевича – Бабкин Максим Валентинович, заместитель директора Ассоциации «Объединение Коммунальных Компаний» Липецкой области Борисов Виктор Владимирович. И это хороший результат. Этот уже третий семинар, где мы встречаемся с представителями УК. А в городе их на сегодня 68. Так что работы предстоит еще много. Что интересно, каждая УК самостоятельно решает те или иные проблемы. Например ООО УК «РСУ-2», «Советская» вопрос диагностирования газовых сетей в МКД решила за счет тарифа по статье ремонт и содержание жилья. А ООО УК «Комфорт -Л» не вылезает из судов отстаивая право взять средства на диагностику с жителей МКД. И обе управляющие компании правы в своих решениях.

Информация на последние новости. 2-х недельная учеба по программе «Управление многоквартирными домами» в ГОАОУ ДПО «ЛОУКК» начнется с 1 октября 2018 года. Так что если кто еще не обучился и есть желание, могут записаться по т. 43-01-62 Поваляева Татьяна Сергеевна.

23 мая в 16-00 в Общественной палате г. Липецка по адресу: ул. Малые Ключи, дом № 2, состоятся слушания в форме круглого стола по результатам общественной проверки ООО УК «ГУК» по исполнению жилищного законодательства и выполнению лицензионных требований по управлению МКД № 1 по ул. Яна Фабрициуса организованной членами секции ОП. Не приглашаю всех здесь присутствующих, так как мест там очень мало, но проинформирую при следующей нашей встрече, что получилось в результате разговора.

26 мая во дворе дома № 3 пл. Ленина-Соборная состоится праздник «День соседей». Приглашены на праздник директор ООО УК «Привокзальная» Шкляров Юрий Дмитриевич, представитель ФКР и представитель подрядчика по капитальному ремонту МКД. У нас идет капитальный ремонт дома. Этот день отмечается во многих странах мира, в России и уже три года в г. Липецке. А у Вас коллеги в МКД что будет в этот день?.

В городе в этот раз решили провести этот праздник не по дворам, а централизованно в одном из парков. Может это и правильно. Будут экспозиции, выставки, музыка.

Для сведения, намечены дачные каникулы по сентябрь месяц, но фонд капитального ремонта и Липецкий городской Совет депутатов просят провести встречу с активом МКД по вопросу замены лифтов в МКД, где сбор средств на капитальный ремонт происходит через спецсчет и подготовке к капитальному ремонту МКД. Встреча будет в июне месяце по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов дом № 56А, это конференц-зал в администрации Советского округа за ДК профсоюзов. Когда будет встреча, я вас всех заранее уведомлю.

А вот какие предложения есть у партии ЕДИНАЯ РОССИЯ мы сейчас и узнаем. Сегодня у нас встреча с генеральным директором ООО УК «Объединенная управляющая компания» Ткаченко Сергеем Викторовичем. Он и директор УК и в городе ведет партийную программу «Школа грамотного потребителя». А что есть в этой программе, он нам сейчас перед выступлением и проинформирует.

В информации было озвучено. Что в городе 78 УК, и не все УК в своей деятельности конструктивно сосредоточились по обслуживанию, ремонту и содержанию общедомовой собственности МКД. Некоторые еще живут понятием, что пока «мутная вода» и можно собирать средства жителей и на этом делать деньги. Это в нашем городе были управляющие компании, где учредителями были московские предприниматели. Компания задолжала ресурсоснабжающей организации ПАО «Квадра» 70 миллионов рублей и сейчас с ней ведется судебное разбирательство. Но такое время уходит и требования возрастают к управляющим компаниям. Но эти компании в своей работе дискредитируют , назовем так другие компании, которые видят, что они пришли на этот рынок работать честно работать и при этом зарабатывать. Общая тенденция негатива к работе управляющих компаний еще довольно высока, поэтому необходимо такие встречи организовывать постоянно и в прямом диалоге находить понимание и совместно с жителями решать вопросы. Нам не нужен негатив, который дестабилизирует обстановку в обществе. Если общество в доме организовано и есть понятие о направлении работы, значит в этом доме будет и успех и не будет конфликтов. Есть дома в г. Липецке, где в одном подъезде жители поддерживают одну компанию, а в другом - другую. Цель наших встреч, донести до большинства актива МКД всю информацию о вопросах управления УК МКД. В нашей УК 43 МКД. В большинстве домов есть Советы МКД. Здесь на семинаре есть несколько представителей от этих домов. Мне была направлена программа выступления с интересующими жителей вопросами. Поэтому мы с них и начнем. Так будет правильней, так как здесь присутствуют активисты из других УК, а вопросы в основном у всех одинаковые по работе с УК. Я стараюсь, чтобы меньше домов было без Советов МКД. Легче работать, когда в доме есть Совет дома и через него можно обращаться к жителям. Что показывает практика, когда выходишь на дом с вопросами , крик, ор, непонимание, конструктивного разговора не получается. А когда работаешь с активом дома, результат на лицо. Я регулярно встречаюсь с представителями из МКД и обсуждаем все вопросы. Какие это вопросы? Прежде всего подготовка дома к зиме. Весенние и осенние осмотры общего имущества. Работа ОДПУ, содержание и ремонт общего имущества в МКД. Приходится убеждать путем предоставления расчетов, что не все работы по минимальному перечню работ представленных в 290 Постановлении правительства можно выполнить. Как показывает проведенный расчет минимальных работ по 290 Постановлению правительства, цена тарифа будет порядка 50 рублей с м2 . А у нас в МКД она колеблется в зависимости от дома от 16,50 рублей до 22,0 рублей за 1 м2 общей площади в МКД. Необходимо раз в год проводить общие собрания с жителями в МКД и обсуждать эти вопросы. Наглядный пример, необходимые работы по диагностике газовых сетей в МКД, где срок их эксплуатации более 20 лет. У нас эта работа не была заложена в договоре управления. Жилищная инспекция выдала предписание провести такую работу в установленный срок. Почему этот вопрос возник сейчас? Потому что в России участились случаи взрывов домов по причине неисправности газовых сетей. УК сама не имеет возможности провести такую работу. Нашли организацию с соответствующей лицензией, заключила договор и такая работа была выполнена. Мы оплатили этой организации за работу, отчитались перед ГЖИ, но возникло непонимание с жителями МКД, что такая работа должна быть профинансирована. Все что делается в доме, делается за счет средств собранных с собственников по тарифу на ремонт и содержание жилья. Других источников финансирования в доме просто нет. Договор управления и перечень выполняемых работ по дому очень сжат. Выполняются только минимально требуемые работы. Так как тариф не позволяет производить работы создающие комфортные условия проживания в доме. В этом и состоит проблема. Жители должны быть проинформированы о финансовом состоянии дома и принимать активное участие в общих собраниях и определять приоритеты в работах на доме. Одним из самых острых проблем в доме, это потребление тепловой энергии на отопление и горячее водостабжение. Это самая затратная статья бюджета каждой семьи. Все при этом начинают сравнивать, а вот в том доме цена такая, а почему у нас больше. Каждый дом индивидуален как по монтажу системы отопления, так и по условиям ее эксплуатации. Когда осматриваешь систему отопления в доме, проходя по чердаку, подвалу, в элеваторном узле, прежде всего все трубопроводы должны быть изолированные, чтобы уменьшить потери теплоносителя. Чего лукавить. РСО подает теплоноситель в параметрах 95/70 на входе в дом. А на выходе из дома теплоносителя температура может очень сильно отличаться. И чем больше разность, тем больше платим. Входные двери должны быть утеплены, постоянно быть закрытые, стекла в подъездах быть вставлены. Окна закрываться. А этого в большинстве и не происходит. Что касается иметь ОДПУ в доме или не иметь, чтобы он был сломанный. Как говорит практика, это дорога в двух направлениях. Идеально , чтобы был ОДПУ, исправен, работоспособен и по нему оплачивать услугу. Для этого надо чтобы что я ранее сказал, выполнено в доме. Если зима теплая , этот вариант экономически выгоден. Платить будем меньше. Но мы хотим по нормативу. Для этого выводится из строя ОДПУ, а просто не передаются его оказания в РСО и дом получает платежные документы по нормативу. Кажется все хорошо. Закон не запрещает производить такую операцию. Но надо посчитать. Все время вы будете получать расчет по нормативу все месяцы, включая и половину октября и апреля. И когда просчитаешь экономику, то здесь может быть и получиться, что заплатил больше чем с ОДПУ. С 1 июля перейдем на оплату за вывоз ТКО по отдельной платежке и оплачивать будем напрямую в АО «ЭКО-Пром». Расчет будет вестись от количества прописанных и проживающих в квартире граждан. Да , цена врозрастет, так как здесь заложен не только работа по вывозке ТКО, а также и его утилизация и экологические требования. Поживем и в августе месяце увидим, какая это будет сумма. Управление энергетики и тарифного регулирования администрации Липецкой области уже произвело необходимые расчеты тариф. Это сумма не будет входить в затраты УК по статье ремонт и содержание жилья. Председатель Совета МКД Некрасов В.В. задал вопрос, значит на эту сумму уменьшится тариф. Но это как посмотреть. Да, уменьшится но не настолько, так как в этом тарифе сидят и работы по управлению УК МКД, расчетные операции и другие затраты на МКД.

Член Липецкой областной общественной организации «Управдом» Легостаев Александр Геннадиевич хотел узнать, как выстроены отношения в УК с аварийно-диспетчерской службой. На что был получен ответ, что УК имеет договор с АДС, вопросов нет. Если Вас залили или еще какой-то нанесен ущерб собственности и не сработала АДС своевременно, готовить материалы (фотофиксация, заявление, акты) направлять в УК. А мы уже сами с юридическим отделом будем разбираться, кто и в каких отношениях виноват в случившемся.

Большая полемика произошла по вопросу задолжности некоторых собственников за оплату по статье тарифа ремонт и содержание общего имущества. Из-за не своевременной и полной оплаты страдают прежде всего все собственники дома, так как не дофинансирование работ ведет к невыполнению обязательств по работам в доме. Для сведения, самые примерные плательщики, это пенсионеры. А вот категория предпринимателей, бизнесменов и людей с доходами, вызывает опасения. Это из их среду наиболее злостные неплательщики. УК направляет документацию в судебные органы только через три месяца, когда появилась задолжность, так что был задан вопрос, что законодательство разрешает производить оплату за услуги до 10 числа месяца, следующего по платежам. Да и все получив пачку платежных документов, ходят и оплачивают в период с 23 по 26 число месяца. Никто в большинстве своем не ходят несколько раз для оплаты. В это время и РСО снимают показания счетчиков и платежные документы уже все разнесены по почтовым ящикам. Процесс погашения злостным неплательщикам растягивается на длительный срок, так как решение суда должны исполнять приставы. А они говорят, что Ваша доля должников составляет только 7% от их работы и они очень сильно загружены. Но нам от этого не легче и все равны и должны платить. Есть же помощь Собеса, когда совокупный расход по коммунальным платежам превышает в доходе семью более 22%. Значит ей надо воспользоваться. Есть еще проблема в этом вопросе, когда у неплательщиков есть маленькие дети и неработающие родители, тогда проблема переходит в стадию затянувшегося конфликта.

Семинар прошел в конструктивном русле в течении 1,5 часов. Желающих задать вопросы было еще больше, но выступающий должен был принять участие в одном из мероприятий, отсутствие на котором нежелательно. Он всем присутствующим оставил свой контактный телефон. Просил, если будете звонить для консультации, то только желательно в рабочее время. Как показывает практика общения, каждая встреча дает новые знания, которые позволят активу дома принимать правильные решения в работе с УК. Есть много активистов, которые идут на конфликты и решают все проблемы своего дома через административные органы: ГЖИ, департамент ЖКХ, администрацию, прокуратуру и суд. Но это не совсем правильный путь, ведущий в некуда. Объем работ по просвещению жителей очень большой, работы предстоит очень много, мы как бы в начале пути, но дорогу осилит идущий. В Округах города должны работать клубы по изучению законодательства в сфере ЖКХ, программа по обучению Советов МКД. «Школа грамотного потребителя» должна стать основным источников просвещения населения через семинары, информационные листки, методички, встречи, прессу и телевидение. Мы должны все вместе сформировать активного адекватного собственника в МКД, другого просто нет.

Пресс-релиз исполнил Таратин Владимир Павлович – председатель Липецкой областной общественной организации «Управдом»

т. 8-920-245-00-01

398001, Липецкая область, г. Липецк, ул. Советская, д. 3, офис 101

тел.: 22-16-23, 22-02-41

e-mail: upravdom 2017.48@yandex.ru