

Продолжение.

Начало см. в №51 (149) 22.12.2015 г.

О лицензировании управляющих компаний

Лицензирование, если объективно посмотреть, что дало? В городе Десногорске, да, думаю, и на 99% территорий страны, не дало ни-че-го, кроме головной боли управляющим компаниям. А ведь гигантские затраты были компаниями произведены: обучение руководителей и специалистов, связанные с этим многочисленные поездки потраченное время и т.д. Аттестационный экзамен затрагивал абсолютно все сферы: от технической до юридической. И нет такой градации, «электрический» у вас город или, например, газ есть... 200 вопросов, затрагивающих всё.

Сколько бы ты ни читал, сколько бы ни работал в сфере ЖКХ, всё равно без дополнительных занятий, без специального обучения не сможешь на них ответить. Там же нет ограничения: вот вы «управленец» — для вас юридическая часть вопросов, а вы инженерную должность занимаете — вам техническая часть вопросов. По мнению лицензирующего органа, каждый специалист должен знать всё.

А госпошлина на лицензию в размере 30 тысяч рублей... Откуда эта цифра взялась? Кто её придумал? Общие затраты на лицензию — в районе 200 тысяч рублей. А отдача где? Вот сказали бы управляющим компаниям: получаете лицензию — имеете право на возмещение. Нет этого. Продолжается курс на одностороннее закручивание гаек. Причем, практически одинаковые затраты на лицензирование управляющая компания несет вне зависимости от того, сто домов у неё в управлении, двадцать или даже один дом.

Да, лицензия даёт право работать на всей территории Смоленской области. Сомнительный «бонус»... Если вы работаете на территории Десногорска в нашем режиме — тяжело будет за границы города выйти. «За границей» тоже управляющие компании есть. Это может быть удобно только в том случае, если вы предпринимаете, и у вас есть возможность в двух-трёх-пяти городах, допустим, по одному дому переехать, нанять туда уборщицу — и ограничиться этим. Для такой категории «низкоуровневой ответственности обслуживания», это, может быть, и удобно. Однако, мы не хотим вот так работать. Это наша социальная позиция. Если берёмся за работу — не будем делать её плохо.

О возможности управления другими домами

Мы, в принципе, готовы пойти на «географическое расширение» сферы своего обслуживания, вне зависимости от микрорайона. Однако, подходить к этому мы будем уже не с политической, а с практической точки зрения. Новые дома

мы будем брать при условии согласия граждан с теми тарифами, которые мы представим собственникам.

Объясню почему. Например, банальный вывоз мусора. Маршрут по 4-му микрорайону один. Но если транспорт, условно говоря, будет ездить во 2-й микрорайон, цифра должна поменяться. Просто из-за километража, расхода топлива и т.п. Также в 4-м микрорайоне у нас есть пункты, где рабочие переодеваются и отдыхают, места где находится инвентарь и т.п. В других микрорайонах у нас такие «площадки» отсутствуют. Значит, либо работники туда идут из 4-го микрорайона (что крайне неудобно), либо мы обязаны будем что-то в этом доме или близости, найти. Скорее всего, это будет аренда, а зна-

месяц.

Что касается счетчиков на тепловую энергию — это очень специфичное дело. Для того чтобы дом был энергоэффективен, нужен комплекс мероприятий. Поставить счетчик — это не есть энергоэффективность. Нужно провести подготовку дома от подвала до крыши, перелатать швы, заменить окна, обработать специальными составами фасад. И (крайне непопулярная мера) — запретить гражданам зимой открывать окна. О каком энергосбережении можно говорить, если мы поставим регулятор общедомовой температуры, а кто-то из жителей открыл окно, потому что ему жарко? Всё сэкономленное тепло вылетело, энергоэффективность на этом закончилась.

Максим Паршев:

чит — дополнительные затраты.

Скрывать не буду, такие обращения уже были. Мы людям эту ситуацию разъясняем и говорим: если вы хотите, объединитесь два, три, четыре дома, потому что затраты тогда пойдут не на один ваш дом, а на четыре. Так что будет выгоднее прийти к нам «группой». Посчитаем стоимость услуг довольно быстро — дальше дело за собственниками: обсуждения, собрания. Инициаторы, услышав о собраниях, пропадают. И мы возвращаемся к приснопамятным словам: «инициативы у граждан нет».

Об энергосбережении и энергоэффективности

На собраниях, которые изначально проводились с темами о капитальном ремонте, мы говорили о том, что в большинстве домов общедомовых приборов учета нет. Если же они есть, то они не введены в эксплуатацию либо не могут эксплуатировать без проверок или в результате поломки. Эта информация до каждого жильца была доведена посредством общения, посредством выноса вопроса на собрание.

Сейчас, когда реализуется программа капитального ремонта, заниматься общедомовыми приборами (кроме электрических) мы не можем. Любое вмешательство в конструктив или в сантехническое оборудование — это капитальный ремонт. Не озаботились вопросами установки общедомовых приборов раньше — ждите капитального ремонта. Не хотите долго ждать? Приходите, будем общаться дополнительно. На основании совместного решения мы организуем мероприятия и работы, но в течение полугода в ваших квитанциях будет дополнительная строка (механизм прописан в законе). Но желания у собственников нет, эта цифра больше, чем 9 рублей в

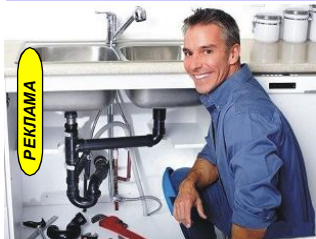
УК или Совет дома, конечно, не будут приходить и окна заколачивать. Это каждый собственник должен сам понять, что, если он откроет окно, то заплатит больше. Для удобства у себя в квартире можно поставить элементарный вентиль. Перекрыл батарею — тебе не жарко, открыл — тепло. Свежий воздух — только через режим зимнего проветривания — то есть после замены окон в квартирах на энергоэффективные. Таких мер и таких затрат у нас граждане в принципе не воспринимают и не будут воспринимать в ближайшее время.

В нескольких домах мы поставили энергосберегающие светильники: это 11, 14, 15 дома, продолжаем эту работу в 13-м доме. Останавливаться на этих объектах не будем.

О коммунальных ресурсах на общедомовые нужды (ОДН)

На эту статью расходов мало кто обращает внимание, хотя для УК это очень большие и невозвратные траты. Что было сделано и хитро обозначено «в целях защиты граждан»? Казалось бы, преследовалась благая цель: была ситуация, когда за должников (по общедомовым нуждам) расплачивались все собственники — сумма ОДН делилась на всех, с учётом долгов. Теперь — нет, затраты по ОДН на каждого собственника ограничены метражом квартиры. Недоплаты, перерасход и т.п. берите, управляющие компании, откуда ходите, если собственники добровольно не возьмут их на себя. Как мы с вами прекрасно понимаем, собственники не горят желанием...

Получается, что со всех сторон, куда бы мы ни посмотрели, управляющая компания поставлена в неприглядную позицию. Права граждан расширяют, УК —



Сантехработы в Вашей квартире

Любой сложности

по договору и не дорого!

Тел.: 7-15-55 Моб. 8-919-048-0603

Адрес: 3 мкр., дом 15, к. 74

Быстро и не дорого

АКЦИЯ: только до 31.01.2016 г. Скидка на работу до 5%



зажимают. Про обязанности и говорить не приходится.

Об использовании общего имущества собственников

Мы занимались этим вопросом. Есть не очень приятный прецедент, который был по дому №3 в 1-м микрорайоне, когда социальный баннер был убран. Да и, откровенно говоря, этот вопрос остро и не стоял никогда. Наиболее заметно — дом №7 со стороны общегородской дороги. В нём несколько магазинчиков, но их владельцы-предприниматели вовлечены в механизм обслуживания изначально. То есть говорить, что, в данном случае используется «общее» имущество, неправильно. Говорить о том, что кто-то повесит рекламную конструкцию, и будет с этого счастье, не приходится. А

субъективная сторона, а также наше отношение к ней. МУП «ККП» управляет примерно сотней домов. Только представьте: сто домов одна управляющая компания должна обслужить так, чтобы нигде ничего не упало, не порвалось, не сломалось. Это очень серьезная, просто титаническая работа.

«Они карман набивают, ничего не делают» — вот сформированное СМИ мнение общества. Жители как-то не обращают внимания, что выходят они из подъезда, а там подметено или, скажем, посыпано песком. Как будто само всё это делается. Бывают, конечно, «эксцессы исполнителя»: заболел дворник, чуть попозже на работу вышел, или ребенка в садик надо отвести. Да мало ли что может случиться.... Вот и не вышел в шесть

Собираемость снизилась резко. Да, конечно, есть объективные причины, безусловно. Мы говорили об этом депутатам: уважаемые депутаты, вы смотрите очень однобоко, сумма в квитанции выросла только из-за роста ресурсной составляющей. Для УК не было роста, только падение. На что депутаты отвечали, что доходы населения сокращаются, за счёт средств бюджета проводятся выплаты малоимущим, поэтому даже сама постановка вопроса об увеличении тарифов — это абсолютное зло.

Поддерживаю мнение о необходимости поддержки малообеспеченных. Однако (понимаю, что сейчас скажу нелицеприятную вещь, рискуя вызвать на себя гнев) не могу не задать следующего вопро-

роса: «Зачем, если вы не можете содержать собственность, вы приватизировали квартиру? Если вы не мо-

«Отсутствие инициативы граждан — самая большая проблема» (часть 2)

такого, чтобы залепить весь дом рекламами, баннерами, чтобы с этого что-то получить — ну, нет такого, и в нашем городе не будет. Поэтому как такового общего имущества, которое можно было бы использовать для извлечения прибыли, в нашем городе практически нет.

Знаете, что ещё нехорошо? У нас люди не всегда понимают, что такое общее имущество. Пока социальную рекламу 24 часа в сутки не будут гонять на тему, что такое общее имущество — и понимания не будет. Будет по принципу: я в квартиру зашёл — это всё моё, дверь в квартиру закрыл — чужое. Очень удобная позиция: когда мне надо — это «общее» равно «моё» (на площадках хранятся велосипеды, отгораживаются тамбуры, выставляются шкафы и полки). Но если мне не надо — то нет, не моё и вообще я на вас в суд подам за «неправильные» начисления.

Об антирекламе сферы деятельности

Объективно ситуация в сфере управления домами очень жёсткая. У нас обычные люди работают, все мы в равных условиях, в одних и тех же домах живём. Говорить о том, что единственная задача управляющей компании — обогатиться за счёт собственников, это в корне неправильно. Но настолько сильна «антикампания» в телевизоре? Включишь, к примеру, то же самое «Доброе утро» на «Первом канале» и слышишь: управляющая компания плохо работает, плохо делает, а вот тут «их» вообще наказали. А где рассказы о том, что управляющая компания — молодцы? Дайте хоть один сюжет для разнообразия.

О работе МУП «ККП» в последние годы

У любого вопроса есть объективная и

утра посыпать дорожку, попозже пришёл... В то же время были случаи, когда нам звонили в диспетчерскую и говорили, что уборкой мы спать мешаем.

Или другой пример. Включение отопления, выведение на норматив. С пятого этажа звонят и говорят «мне жарко», а с первого по тому же стояку — «мне холодно». Вот что делать управляющей компании? Только уговаривать: «Потерпите чуть-чуть». Ждать, когда граждане напишут в жилищную инспекцию — неправильно. Мы пытаемся максимально оперативно и деликатно эти вопросы купировать, не всегда удаётся. Но, у нас 14 домов, а у МУП «ККП» их почти сто.

О собираемости платежей и платёжной дисциплине

В 2013 году в Десногорске собираемость была одна из лучших в области — выше 96% (такие цифры называла область). На данный момент, средний ежемесячный финансовый результат по неоплаченным или несвоевременно оплаченным счетам не опускается ниже одного миллиона рублей. То есть собственник, получив квитанцию, выбирает лишь для себя самый удобный момент оплаты (а по Жилищному кодексу и договору обслуживания квитанция должна быть оплачена до 10 числа). Однако на момент выставления квитанции компания со всеми поставщиками ресурсов и услуг уже рассчиталась. Общая сумма затрат ежемесячно составляет около 2,8 миллионов рублей. Когда появляются деньги на возмещение? И появляются ли они вообще? В полном объёме — нет, к сожалению.

жете за обслуживание своего имущества платить — предпримите что-нибудь». Согласитесь, это ведь жёсткий, но вполне нормальный, правильный вопрос. Будь то с юридической или экономической точки зрения. Если у меня есть деньги на «Оку», я же не иду в автосалон «Бентли» — вот такая ситуация никого не удивляет и не возмущает. Так почему же в «жилищном вопросе» должно быть иначе?

Получается: «Я собственник, я требую качественного, своевременного исполнения услуги, но платить за это я не буду, потому что не могу...».

Существуют механизмы деприватизации, субсидирования. Но ведь этим надо заниматься... Не платить — гораздо проще.

Защиты от такого юридически необоснованного поведения граждан нет абсолютно. Законодатель, ужесточая режимы работы УК, механизмов защиты компаний вообще не предусмотрел.

Уважаемые собственники, уверяю вас, что управляющая компания — это не чёрная дыра, в которую уходят деньги. Мы работаем, мы живём рядом с вами, наше дело концептуально от вашей работы не отличается, и у нас такие же вопросы и проблемы. Мы — это руки в вашем доме. Но не забывайте, что команды рукам отдаёт всё же голова, а это как раз все ВЫ.

✓ Беседовал Антон Шестериков



Мёрзните в квартире?
Заменим радиаторы на биметалл!
 Тел.: 7-15-55 Моб. 8-919-048-0603
 Адрес: 3 мкр., дом 15, к. 74
 Быстро и не дорого
 АКЦИЯ: только до 31.01.2016 г. Скидка на работу до 5%

