

СОВМЕСТНАЯ РАБОТА НА РЕЗУЛЬТАТ

В предыдущей публикации (в прошлом номере «ЕЗ») из цикла статей о повышении эффективности управления многоквартирными домами наши эксперты в сфере жизнеобеспечения, жилищно-коммунального хозяйства и развития городской инфраструктуры провели анализ состояния обновленных жилищных отношений. Итог получился ожидаемый: сложившиеся взаимоотношения не могут устраивать ни собственников, ни управляющие компании. Сегодня специалисты расскажут о том, как сделать взаимодействие жильцов с управляющими компаниями результативнее, и дадут четкие рекомендации по улучшению работы последних.

Основа успешного взаимодействия в любой сфере жизни — это единство. В контексте нашей темы речь идет об объединении усилий собственников многоквартирных домов и управляющих организаций с целью обеспечить жильцам МКД проживание в безопасной и комфортной среде. Однако на практике далеко не все управляющие компании знают, как вести свою деятельность наилучшим образом, и у собственников появляются многочисленные вопросы. При этом многие обитатели многоэтажек до сих пор и сами не знают, какими правами по содержанию общего имущества они наделены. Как показывает практика наших экспертов, именно эти вопросы наиболее актуальны сегодня. Но есть и хорошая новость: собеседникам «ЕЗ» известны пути их решения.

Суть работы председателя и членов совета дома

Самый главный для жильцов МКД вопрос пока остается без ответа: непонятно, через какое время будут обеспечены комфортные условия совместного проживания и сколько это будет стоить. Но для начала собственникам необходимо усвоить один важный момент: они

выступают заказчиками услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома — коллективный, все собственники всех помещений дома. С одной стороны, это очень хорошо: сотни заинтересованных глаз контролируют выполнение работ.

— В нашем случае заказчик работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома — коллективный, все собственники всех помещений дома. С одной стороны, это очень хорошо: сотни заинтересованных глаз контролируют выполнение договора и имеют на то законное право, так как являются плательщиками за выполняемые работы и услуги, — отмечает председатель Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства городского округа Евпатория Михаил КАЦ. — Но с другой стороны, как это часто бывает, вроде бы все может быть «при деле», а фактически — никто. Поэтому законодатели предусмотрели обязательное образование в МКД органов самоуправления. Это совет дома и его председатель, которых выбирают большинство собственников на своем общем собрании. Именно совету дома и его председателю собственники поручают подготовить, согласовать условия взаимодействия и внести на рассмотрение общего собрания договор

НАШИ ЭКСПЕРТЫ



ВЯЧЕСЛАВ СТЕПАНОВ —

председатель комитета по вопросам жизнеобеспечения, жилищно-коммунального хозяйства и развития городской инфраструктуры Евпаторийского городского совета.



РОМАН ГАФАРОВ —

начальник отдела по эксплуатации жилого фонда департамента городского хозяйства администрации города.



МИХАИЛ КАЦ —

председатель Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства городского округа Евпатория.

с управляющей компанией, а затем осуществлять контроль его выполнения. Это самая важная часть работы органов самоуправления в МКД.

Если подробнее, то у собственников должен быть утвержденный сторонами договора полный план предоставления услуг и выполнения работ на текущий год. Председатель совместно с советом дома контролируют исполнение этого плана с учетом непредвиденных работ. Также не исключается и участие собственников в контроле деятельности УК или в какой-либо другой инициативе. Внутри многоквартирного дома действует принцип общего котла: за рациональное расходование общих средств перед собственниками отвечает не только управляющая компания, но и совет дома во главе с председателем. Последние также участвуют в приемке работ и услуг, ежемесячно подписывая соответствующие акты.

— **Михаил Ефимович, что же происходит, если избранный совет дома**

и его председатель не хотят или не умеют в полной мере реализовать свои полномочия?

— То, что мы, к сожалению, достаточно часто и наблюдаем. Масса вопросов, еще больше эмоций и недовольства. Во всем этом, по понятным причинам, сложно разобраться. Ведь в доме все собственники равны в своих правах. Совет дома и его председатель не являются их начальниками. Но в доме есть общее имущество и общие деньги на его содержание, которые только в сумме обеспечивают выполнение общего заказа управляющей компании. Поэтому без деятельности в интересах всех собственников их уполномоченных представителей, которыми являются совет дома и его председатель, вряд ли получится эффективное взаимодействие между заказчиком и исполнителем договора управления. Даже если управляющие компании полностью перестроят организацию своей работы, но председатель и совет дома будут бездействовать — ожидаемого результата не получится. Будет просто не с кем, собственно, обсуждать и согласовывать рабочие вопросы, ведь каждый собственник не наделен полномочиями по представлению интересов своих соседей.

— **Какие существуют требования к кандидатам, чтоб они смогли достойно представлять интересы всех собственников?**

— Безусловно, это должны быть собственники помещений дома, личные качества которых импонируют большинству. Но кроме этого необходимы и некоторые специальные знания и навыки, без которых даже очень хорошему человеку будет сложно достойно представлять и защищать интересы своих соседей. В органы самоуправления МКД приходят, в основном, люди, которым в своей профессиональной деятельности не приходится сталкиваться с вопросами эксплуатации зданий и выполнять

советов дома, может рассчитывать на содействие и помощь депутатов городского совета по своему округу, отдела по эксплуатации жилого фонда департамента городского хозяйства администрации города, Общественного совета по вопросам ЖКХ.

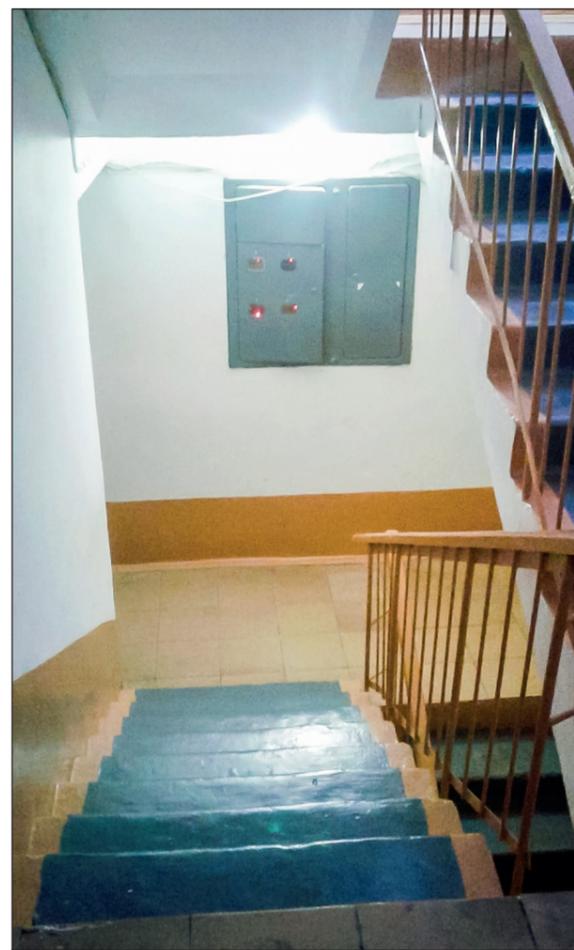
Пути решения проблем в работе управляющих компаний

С этой темой мы попросили разобраться Вячеслава СТЕПАНОВА — председателя комитета по вопросам жизнеобеспечения, жилищно-коммунального хозяйства и развития городской инфраструктуры Евпаторийского городского совета.

— **Вячеслав Павлович, можно ли как-то сделать работу управляющих компаний более эффективной?**

— Прежде всего нужно решить те вопросы, которые в предыдущей статье были обозначены как про-

функции заказчика по договору. Как раз для них в нашем городе и организовано обучение в «Школе грамотного потребителя». Там слушатели приобретают необходимые теоретические и практи-



Жильцы имеют полное право контролировать качество предоставленных услуг. В этом доме так и делают



ческие знания и навыки. Часто собственники повышают уровень своей компетенции в вопросах содержания общего имущества путем самообразования, это тоже очень полезно. Важно понимать: если в своей деятельности в качестве члена органа самоуправления МКД, руководствоваться только житейским опытом и интуицией, без конкретных знаний и навыков, ошибок не избежать. В тех домах, где реального самоуправления в настоящее время нет, инициативная группа собственников, которая возьмется за образование

блемные. Это качественное планирование деятельности, обеспечение строгого подомового учета и оплата только фактически выполненных работ и предоставленных услуг.

— **Что для этого нужно сделать?**

— Должен отметить, что выполнить в полном объеме планирование работ и услуг на очередной период действия договоров управления в МКД не получится, если не будут соответствующим образом проведены осенние осмотры состояния общего имущества. Мониторинги качества проведения осенних осмотров показывают,

ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД



Аккуратный и чистый подъезд — результат взаимодействия представителей жильцов и УК

что часто они проходят формально, без участия, а иногда и без уведомления об этом уполномоченных представителей собственников.

— Как, по вашему мнению, должно выглядеть эффективное планирование работ и услуг в многоквартирном доме?

— Проект плана, разработанный с учетом результатов осеннего осмотра, кроме обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества, должен содержать мероприятия по устранению выявленных

в ходе осмотра замечаний. На этом этапе планирования у собственников должна быть возможность внести свои предложения. После чего определяются сроки выполнения и расчетная стоимость каждой позиции проекта плана. Общая цена работ и услуг, планируемых к выполнению на очередной период действия договора, должна формироваться с учетом резервирования средств на аварийно-восстановительные и непредвиденные работы и услуги. Размер платы собственников каждого помещения за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества должен определяться исходя из полученной итоговой стоимости. Далее проект плана должен быть передан собственникам для обсуждения и утверждения общим собранием в согласованной с управляющей компанией редакции. Очевидно, что если в начале декабря проект плана не будет предоставлен собственникам для обсуждения, то следующий год начнется с большими вопросами.

— Что важно учитывать управляющим организациям?

— При планировании, в целом по предприятию, объемы по каждому виду работ и услуг должны формироваться в денежном выражении. В этом случае создаются условия

Начальник отдела по эксплуатации жилого фонда департамента городского хозяйства администрации города Роман Гафаров:

— При налаженном планировании и диспетчеризации, внедрении средств механизации и автоматизации в организацию хозяйственной деятельности не будет причин для возникновения жалоб или претензий. Такие наиболее часто задаваемые вопросы, как что и когда сделано, почему не делается, сколько это стоит, кто и кому должен, и т.п., просто исчезнут. Информирование собственников о выполнении плановых и внеплановых работ и состоянии взаиморасчетов должно быть обеспечено в режиме реального времени. И для этого необязательно ходить в офис управляющей компании — в век информационных технологий все это вполне можно организовать дистанционно. Управляющим, инженерно-техническим работникам, которые взялись за нелегкое дело по обеспечению содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение изложенных задач должно быть по плечу.

для перевода производственных рабочих всех специальностей на сдельные условия оплаты труда — более естественные, чем действующие в настоящее время повременные. Ведь заинтересованность в результатах труда гораздо выше при ясном понимании, что выполняемая плановая или внеплановая работа (услуга) — это конкретная, в денежном выражении часть заработной платы, которая в сумме за месяц может быть весьма достойной.

В следующей публикации мы расскажем о первоочередных практических шагах, с помощью которых можно значительно повысить эффективность управления многоквартирным домом.

Елена ФИЛАТОВА.
Фото предоставлены управляющими компаниями города; инфографика из открытых интернет-источников.



Так должен выглядеть теплоузел вашей многоэтажки

Проверяют водителей автобусов

С 16 по 26 ноября на территории города Евпатории Госавтоинспекция проводит профилактические мероприятия по контролю за соблюдением водителями пассажирского транспорта Правил дорожного движения и законодательства в транспортной сфере под условным названием «Перевозчик — Зима 2020».



готовности транспортных средств к эксплуатации в зимний период, техническому состоянию автобусов, укомплектованности, внесению изменений в конструкцию транспортного средства без согласования с ГИБДД, своевременности прохождения технического осмотра, наличию соответствующих разрешительных и регистрационных документов.

Проверки проходят на регулярных городских маршрутах пригородного и междугороднего сообщения, среди частных перевозчиков, а также тех, кто производит детские перевозки, включая школьные автобусы.

Госавтоинспекция напоминает, что любое нарушение, допущенное во

время движения, может стать причиной дорожно-транспортного происшествия. По статистике, водители пассажирского автотранспорта забывают подавать сигнал поворота перед началом движения, перед перестроением или выполнением других маневров, допускают нарушения правил расположения транспортного средства на проезжей части, во время управления автобусом отвлекаются на разговор по телефону, допускают перевозку стоячих пассажиров.

Госавтоинспекция призывает водителей автобусов к дисциплинированности на дороге, рекомендует ни при каких обстоятельствах не рисковать здоровьем и жизнью пассажиров.

ПРОИСШЕСТВИЯ В ЦИФРАХ

«Лексус» не уступил «ЗАЗу»

14 ноября около 12.10 на пересечении неравнозначных дорог ул. Московская и ул. Пушкина водитель автомобиля «Лексус» не предоставил преимущество в движении автомобилю «ЗАЗ», который двигался по главной дороге. В результате ДТП водитель и двое несовершеннолетних пассажира автомобиля «ЗАЗ» были доставлены в больницу. Дети 9 и 12 лет при перевозке в транспортном средстве были пристегнуты ремнями безопасности. После тщательного осмотра врачи отпустили их домой.



По данному факту сотрудники полиции проводят тщательную проверку, устанавливают все обстоя-

тельства дорожно-транспортного происшествия. Сотрудники ГИБДД для сохранения жизни и здо-

ровья детей-пассажиров регулярно проводят профилактические мероприятия возле образовательных учреждений по выявлению водителей, которые пренебрегают безопасностью при перевозке детей.

Госавтоинспекция напоминает, что использование детских удерживающих устройств может предотвратить тяжкие последствия дорожной аварии.

Перевозка детей младше 7 лет в легковом автомобиле и кабине грузового автомобиля должна осуществляться с использованием детских удерживающих устройств, соответствующих весу и росту ребенка. Перевозка детей в возрасте от 7 до 11 лет должна осуществляться с использованием ремней безопасности, а на переднем сиденье легкового автомобиля — только с использованием детских удерживающих устройств, соответствующих весу и росту ребенка.

