После того, как понедельник, девятое июня стал пятым по счету днем, когда среднесуточная температура наружного воздуха в городе превысила отметку +8 градусов по Цельсию, коммунальщики приступили к отключению подачи отопления в жилые дома Петропавловска. Сразу же после этого крупнейшая управляющая компания города ООО «УЖКХ» приступила к выполнению работ по подготовке к следующему отопительному сезону. ООО «УЖКХ» сегодня обслуживает около тысячи многоквартирных домов площадью более двух с половиной миллионов квадратных метров. Это больше половины жилого фонда на территории города. Каждое здание в итоге подготовки должно будет получить паспорт готовности к осенне-зимнему периоду. О том, что предстоит сделать коммунальщикам за короткое камчатское лето, «Вестям» рассказала генеральный директор ОАО «УЖКХ» Юлия Харитонова.
Корр: Отопительный сезон в Петропавловске только завершился, а ООО «УЖКХ» уже готовится к следующей зиме. Расскажите об основных мероприятиях, которые по разработанному в компании плану будут проведены в первую очередь?
Ю. Х.: Подготовку к новому осенне-зимнему отопительному периоду мы начали задолго до окончания предыдущего сезона. Сейчас мы просто активизируем свою деятельность. Заранее, во время планового весеннего осмотра жилых домов, были выявлены недостатки в функционировании инженерных систем, составлены акты, и, на их основе, подготовлен перечень мероприятий, необходимых для подготовки зданий к эксплуатации следующей зимой.
Сегодня мы уже точно знаем, сколько денег есть на счете каждого из домов, которые находятся под нашим управлением. Понимаем, где и какие работы следует провести в первую очередь. Главная задача специалистов, работающих в ЖЭУ, знать свой жилой фонд и, учитывая финансовое положение дома, расставлять приоритеты в ремонтных работах так, чтобы жителям жилось комфортно. Если, например, течет кровля, то в первую очередь сделать ремонт кровли. Без этого невозможно проводить никакого ремонта подъездов. Потечет кровля – все пойдет насмарку. В некоторых домах в аварийном состоянии находится канализация, другие инженерные сети. Это тоже требует особого внимания. Все эти адреса нам известны и учтены в плане мероприятий. Результатом должна стать полная, комплексная подготовка к зиме каждого отдельного дома. Другими словами, чтобы инженерные сети и дом вступили в отопительный сезон без аварий, которые сложно устранять зимой. Именно сейчас, когда в сетях нет теплоносителя, все это необходимо исправлять и налаживать. Уже на этой неделе ООО «УЖКХ» приступает к опрессовке инженерных сетей в первых домах, где работы по плану выполнены. Первые десять домов 25 июня будут предъявлены приемной комиссии и получат акты готовности к отопительному сезону.
Корр: Проблема неплатежей населения за коммунальные услуги стоит сейчас очень остро. Задерживают квартплату в краевом центре, по некоторым данным, каждый четвертый собственник жилья. Задолженность исчисляется уже миллиардами рублей. Злостные должники есть в каждом доме. Будет ли зависеть объем работ по подготовке к зиме и их качество от наличия неплательщиков и суммы недоимки в каждом конкретном доме?
Ю.Х.: К сожалению, это большая проблема. Очень часто бывает так, что дом нужно просто сносить или провести мероприятия по ремонту, скажем, на 10 миллионов рублей. Мы ведь все понимаем, в каком состоянии находится на Камчатке жилой фонд. Причем, добавлю, ООО «УЖКХ» получило в управление далеко не самые новые дома. Но даже

там, где жилье в ужасающем состоянии, приходится ограничиваться мерами поддерживающего характера. Сделать хорошо, качественно, и забыть потом о той или иной проблеме на долгие годы не получается как раз из-за отсутствия средств.
В результате в некоторых домах, где больше всего неплательщиков, проводятся только аварийные работы, от которых управляющая компания не может отказаться ни при каких обстоятельствах. Ликвидируются течи, порывы коммуникаций. Кроме того, есть предписания государственной жилищной инспекции и прокуратуры, которые нужно выполнить хоть тресни. И в итоге дома, где живут люди, скопившие громадные долги, вроде депутата краевого Законодательного собрания Сергея Голубева, уходят, как мы говорим, «в минус». Иначе говоря, управляющая компания готовит их к зиме за свой счет, ибо тратит на них денег больше, чем было собрано.
А где нам взять денег на это?! Приходится оформлять банковские кредиты, чтобы рассчитаться с ресурсниками и подрядчиками. А потом мы платим по этим займам проценты за счет средств, собираемых с жильцов. Это ведет к тому, что управляющая компания все больше погружается в финансовую яму. В этом году мы вынуждены были принять решение не выполнять в том или ином доме работ на большую сумму, чем та, что есть на счете этого дома. Если люди вовремя вносят коммунальные платежи, никаких проблем в этом доме не будет. Там, где огромные долги, придется ограничиваться минимальным объемом лишь самых необходимых работ, чтобы не мерзнуть зимой.
Корр: В таких проблемных случаях ваша управляющая компания как-то взаимодействует с активными представителями советов домов? Какую помощь вы от них получаете, и оправдывает ли она ожидания?
Ю.Х.: К сожалению, далеко не везде мы можем рассчитывать на содействие советов домов. Хорошо, если совет создан в полном соответствии с Жилищным Кодексом РФ. Проведено общее собрание собственников квартир, избран председатель, который знает основы законодательства в этой сфере и понимает свои полномочия, права и обязанности.
Увы, бывает и наоборот. Допустим, какой-то жилец и его сосед ни с того, ни с сего решили, что они вдвоем – это правомочное собрание жильцов, которое может представлять интересы всего дома. И думают, что такой самопровозглашенный статус даст им некие преимущества перед другими жильцами. Например, требуют отремонтировать в первую очередь свой подъезд, в то время как дом остро нуждается в починке кровли. В результате получается не управление домом в соответствии с правовыми нормами, а самая настоящая анархия. При этом часто такой подход провоцирует скандалы между самими жильцами. Проходят какие-то альтернативные выборы. И с такими советами работать очень тяжело.
Председатель совета дома должен очень хорошо разбираться в том, как работает жилищно-коммунальное хозяйство. Знать все механизмы деятельности этой отрасли. Получить соответствующие знания сейчас несложно. Существуют различные курсы, где можно бесплатно пройти обучение. И в домах, где председатель совета понимает, что он не враг, а союзник управляющей компании, обычно не возникает никаких конфликтных ситуаций. С такими легко и приятно работать.
В идеале, жильцы должны избрать совет дома и председателя совета. Совет дома лучше избрать из представителей каждого подъезда. Председатель дома прорабатывает с управляющей организацией, что она должна выполнить в первую очередь на основе планов, составленных специалистами управляющей организации.

Дальше планы выносятся председателем на общее собрание дома и принимается решение, что нужно сделать. Совет дома может договариваться с жильцами, чтобы обеспечить специалистам ЖЭУ доступ в квартиры, где требуется ремонт. Следить за правильностью выставления счетов за общедомовые нужды. А также воздействуют на тех, кто не платит за коммунальные услуги.
Корр: Разве у совета дома есть юридические полномочия для того, чтобы взыскивать деньги с должников, или наказывать тех, кто крушит собственные подъезды?
Ю.Х.: Таких полномочий нет. Но сформировать общественное мнение среди соседей совету дома вполне по силам. Жильцы должны понимать, что должник за услуги ЖКХ, особенно тот, у кого есть возможность платить, – не герой, который ловко обвел управляющую компанию вокруг пальца, а настоящий вор, который украл у соседей общие деньги на ремонт дома.
В разных домах люди по разному относятся к общему имуществу дома. Управляющая компания может проводить влажную уборку подъезда регулярно. Но если кто-то из жильцов будет постоянно малевать краской на стенах и бить окна, чистоты и порядка не будет. Мы не можем в каждом подъезде выставить часовых. Но совет дома вполне может объяснить нерадивым соседям их неправоту. Лишить, к примеру, права голоса на общем собрании жильцов, или использовать другие меры общественного осуждения. Поверьте мне, это работает!
Можно просто сообщить в управляющую компанию о том, что человек, который годами не платит за квартиру, разъезжает при этом на супердорогом джипе. Или дать нам информацию о том, что в квартире, где зарегистрирован один человек, нелегально проживает два десятка гастарбайтеров. Мы доведем эту информацию до судебных приставов или полицейских, после чего эффективные меры, уверяю вас, будут приняты.
Корр: Одно из основных мероприятий по подготовке к зиме – установка специальных грязеуловителей на инженерных сетях многоквартирных домов. Что представляют собой эти фильтры, и какой эффект дает их использование?
Ю.Х.: В настоящее время мы установили уже 238 таких грязевика. С окончанием подачи теплоносителя появилась возможность активизировать работу по их установке. За время подготовки к осенне-зимнему периоду мы планируем поставить еще 1762 таких устройства.
Каждое из них внешне напоминает бочку, имеющую два выхода с фланцами. Она присоединяется к трубопроводу. Вода проходит через грязевики, и вся грязь остается в этой, так называемой, бочке, а не идет в систему и не портит общедомовые и индивидуальные приборы учета. Устройство совсем недорогое, работа по его установке стоит дороже, чем сам грязевик. Для того чтобы поставить грязевики во всех домах, находящихся под нашим управлением, много денег не нужно, но это очень трудоемкий процесс. Не всегда рабочим удается легко проникнуть в то место, где надо смонтировать грязевик, порой трудно найти для него место.
Корр: Также ООО «УЖКХ» сейчас массово переводит на коммерческую основу общедомовые приборы учета потребления тепла и горячей воды. Полтора года назад на коммерческом учете в Петропавловске в домах под вашим управлением стояло всего 185 таких приборов. Получается, большинство приборов, главная задача которых обеспечить оплату реально потребленных ресурсов, до сих пор работают вхолостую, а их показания ничего не значат?
Ю.Х.: К началу июня нынешнего года на коммерческий учет в краевом центре мы

перевели уже 592 общедомовых прибора учета. В рамках подготовки к отопительному сезону ООО «УЖКХ» планирует подготовить к постановке на коммерческий учет еще больше сотни общедомовых приборов учета на сетях центрального отопления и горячего водоснабжения, которые были установлены еще в двухтысячных годах с нарушениями технологии.
Но принимает приборы на коммерческий учет не наша компания по собственному выбору, а специальная комиссия, в которую входят представители ресурсоснабжающих организаций. Она проводит проверку и составляет акт о том, что прибор не допускает погрешностей и правильно подсчитывает потребление. Бывает и наоборот. Прибор начинает искажать показания. Это случается, когда устройство выходит из строя по тем или иным причинам. Поэтому перед постановкой на коммерческий учет приборы подвергаются тщательной проверке, чем мы и занимаемся сейчас.
Кроме этого, как и любую другую технику, приборы учета надо постоянно обслуживать. Этим занимаются наши подрядчики. Примерно раз в месяц специалисты должны осмотреть прибор, провести профилактику. Как показатель качества нашей работы приведем тот факт, что на конец прошедшего отопительного периода только 12 общедомовых приборов были сняты с коммерческого учета.
Сегодня все граждане, в чьих домах такие приборы поставлены на коммерческий учет, могут не беспокоиться: в отсутствие отопления расчет будет производиться по факту потребления. Соответственно, если ресурсы не подаются в жилой дом, то и платить не нужно. Получится приличная экономия.

Олег ПОДШИВАЛОВ