

Домашние Новости

**ЮЖНОГО
УПРАВЛЕНИЯ**

12+

Текущий ремонт нужен каждому дому. Это работа по устранению различных поломок и неисправностей, которые могут негативно повлиять на жизнь и здоровье людей. Правильное планирование и проведение текущего ремонта позволяет комфортно существовать в многоквартирном доме (МКД) и увеличивает срок его безаварийной эксплуатации.

В ходе осмотра многоквартирного дома специалисты управляющей компании выявляют разрушения или неисправности. Определяется степень износа здания и коммуникаций. Инженер составляет акт, в котором детально описывается состояние дома. Собственникам важно внимательно отнестись к этой информации и грамотно расставить приоритеты текущего ремонта.

Александр Александрович Калугин, генеральный директор управляющей компании «Южное управление жилищно-коммунальными системами»:

«В «Южном управлении жилищно-коммунальными системами» работает семь сотрудников-инженеров. У каждого дома есть закреплённый инженер, который знает его техническое состояние, необходимый перечень работ и может обеспечить контакт собственников с управляющей компанией и подрядчиками. К 31 октября на всех домах будет закончен так называемый «осенний» осмотр, на основании которого собственникам будут предлагаться работы по текущему ремонту на 2022 год. Инженер в этом процессе – ключевое звено, если с ним необходимо связаться, то диспетчерская служба 500-100 даст контактный телефон».

Кровля или подъезд?

Выбор работ по текущему ремонту – полномочия общего собрания собственников, либо Совета многоквартирного дома (если собственники наделили его этими полномочиями). Выбор пожеланий для текущего ремонта всегда находится между необходимым и желаемым объемом работ: стоимость текущего ремонта всегда зависит от финансовых возможностей дома и средств, которые собственникам удастся накопить.

Сколько собственник платит за текущий ремонт – можно узнать в квитанции, «текущий ремонт» там указан отдельной строкой. Сумма ежемесячного сбора зависит от площади квартиры – ее умножают на актуальный тарифный коэффициент. Если имеющихся на доме средств недостаточно, собственники могут на общем собрании принять решение о повышении платы на цели текущего ремонта.

Игнорирование необходимости ремонта приводит к тому, что через некоторое время вместо бюджетного текущего ремонта придется делать дорогой капитальный, причем безотлагательно. Когда приходит время составлять перечень работ важен диалог с управляющей компанией. Как показывает практика, собственники чаще всего заинтересованы во внешней красоте: покраска фасада, ремонт подъездов, замена почтовых ящиков, перил, светильников, окон и дверей.

Зачастую собственники не понимают, что нужно менять трубы в подвале, электрические сети, вентиляцию, частично кровлю. В практике управляющих компаний встречаются те, кто из года в год готов улучшать подъезд, не вкладываясь в замену эксплуатационного оборудования. Хотя серьезные поломки могут лишить жителей дома воды, света и других коммунальных ресурсов.

«Только собственники вправе выбрать виды работ, которые будут проводиться в их доме. Но необходимо прислушиваться к обслуживающей организации. Инженер управля-



Чудеса текущего ремонта

ющей компании готов общаться с советом дома – людьми, которых собственники уполномочили определять работы по текущему ремонту. Но встречаются ситуации, когда председатель Совета дома в микрорайоне Байкальский самостоятельно принял решение о ремонте подъездов, игнорируя изношенное состояние крыши. Пришлось инициировать новое собрание и объяснять собственникам, что протекающая кровля гораздо опаснее, чем старый подъезд», – рассказывает Александр Калугин.

Дом со сложной инженерией

Но чаще встречается другая картина. Например, председатель Совета дома на улице Байкальская, 243 с помощью управляющей компании добились перевода взносов на капитальный ремонт на специальный счёт дома, затем собственники решением общего собрания временно увеличили размер этих взносов, чтобы полностью отремонтировать кровлю.

Доме 242-А на улице Байкальской стараниями старшей по дому – Нины Зайцевой буквально спасли. Дом уникальной планировки и бывшее общежитие обслуживать проблематично. Отдельная сложность дома – в отсутствии подвала. Инженерные коммуникации находятся под полами в коридорах и частично залиты бетоном.

Для ремонта актив дома и управляющая компания находили любые возможности. Ремонт кровли дома выполнен за счет субсидий администрации города Иркутска, ремонт общедомовых электрических сетей сделан по программе 30/70 (70% средств выделяется из городского бюджета, 30% – оплачивают собственники).

В настоящее время в рамках текущего ремонта производится разводка электроснабжения до квартир, замена дверей и окон в подъездах, стояков и розлива отопления. Завершить ремонт планируется утеплением торца за счет средств капитального ремонта. После чего жителей ждет долгожданный ремонт подъездов.

Из хрущевки – конфетку

Председатель дома № 203 по улице Байкальской – Людмила Гаврилова. На данный момент совместными усилиями с управляющей компанией полностью отремонтирована кровля, её делали в течение нескольких лет этапами за счёт средств текущего ремонта.

Из дома, чердака и подвала выгребли весь мусор – в чистом подвале заменили инженерное оборудование, до которого не доходили руки из-за неразобранных кладовок. К общей радости в подъездах поставили новые окна и двери, на ступени положили красивую плитку.

На 2021 год на Байкальской, 203 запланирован ремонт межпанельных швов: северозападные торцы у хрущевок – слабое место. Заключительная «вишенка на торте» – ремонт крылец подъездов.

Удобная программа 30/70

В доме № 86 на улице Трилиссера благодаря совместным усилиям председателя совета дома и управляющей компании вступили в муниципальную программу 30 на 70, по которой 70% средств на дорогостоящие ремонтные работы выделяется из бюджета города Иркутска и 30% – собирают собственники.

Участие в программе позволило утеплить фасады дома. Ремонту предшествовали общее собрание собственников, на котором председатель убедила жителей в необходимости вступления в программу софинансирования. Разумный подход к средствам на ремонт и экономия позволили все инженерные сети и конструктивные элементы дома привести в порядок.

Управляющая компания и совет дома приступают к ремонту подъездов, причём, теперь есть возможность делать их очень качественно: с плиткой и другими современными материалами.

Если представители собственников взаимодействуют с управляющей компанией, все работы по текущему ремонту дома выполняются последовательно и своевременно. Многоквартирный дом, в котором все делается вовремя и с заботой не просто увеличивает ресурс своей безаварийной эксплуатации, но каждый год становится привлекательнее.

Итоги работы по текущему ремонту жилищно-коммунальными

Управляющая компания «Южное управление жилищно-коммунальными системами» занимается управлением, эксплуатацией и содержанием многоквартирных домов на территории Октябрьского округа города Иркутска. Компания существует с 29 июня 2006 года, обладает значительным опытом обслуживания многоквартирных домов и является абсолютным лидером по количеству обслуживаемого жилья на правом берегу Ангары: 554 жилых дома площадью более 1714181,94 квадратных метров доверяют эксплуатацию своего жилого фонда коллективу управляющей компании, который обладает знаниями в различных областях жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно федеральному закону № 261 ФЗ «О ресурсоэнергосбережении» в домах, находящихся на обслуживании «Южного управления жилищно-коммунальными системами», устанавливаются общедомовые приборы учета тепла и погодоведомое оборудование. Жители таких домов получают существенную экономию квартплаты. Инженеры компании проводят тепловизионную диагностику домов для обнаружения теплопотерь. Утепление дома позволяет жителям перестать «оттапливать улицу» и сэкономить дополнительные средства.

Жители домов, находящихся на обслуживании «Южного управления жилищно-коммунальными системами» получают доступ к информационным сервисам:

Портал ЖКХ

Сервис позволяет взаимодействовать с управляющей компанией, не выходя из дома. Через «Портал ЖКХ» подаются показания индивидуальных приборов учёта, оплачивается квартплата, формируется статистика и история платежей. В личном кабинете можно посмотреть структуру своих платежей и узнать, на какие жилищно-коммунальные услуги идут деньги. Также на «Портале» предусмотрена обратная связь, можно оставить заявку, которая будет передана в наш единый контакт-центр.

Контакт-центр «Круглосуточный дозор»

Круглосуточная диспетчерская служба «500-100» — это единый номер телефона на все случаи жизни. Позвонив туда, можно вы-

Статистика текущего ремонта в домах «Южного управления жилищно-коммунальными системами»:

147 домов

Ремонт и замена трубопровода горячего водоснабжения (ГВС) и отопления.

108 домов

Ремонт и замена системы холодного водоснабжения (ХВС).

221 дом

Ремонт систем водоотведения и канализации.

286 домов

Замена электрической проводки в подъезде.

254 дома

Ремонт и частичная замена кровли в домах.

звать электрика или сантехника, а также специалистов, которые могут решить проблемы с неожиданным отключением электричества, сломанным лифтом, не работающей системой отопления. По этому номеру можно обратиться за консультацией специалистов управляющей компании и бухгалтерии, узнать прогноз временного отключения коммунальных услуг или график работы паспортного стола, услуги которого предоставляются совершенно бесплатно.



Текущий ремонт домов в «Южном управлении жилищно-коммунальными системами»

Текущий ремонт необходим для поддержания жилых домов в исправном техническом состоянии, устранения различных дефектов и неполадок, которые могут препятствовать нормальному проживанию граждан. Перечень таких работ описан в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Дважды в год (осенью и весной) управляющая компания проводит плановые осмотры общедомового имущества, на основании полученных данных управляющая компания готовит общие планы работ, для Советов многоквартирных домов. Необходимые виды работ по текущему ремонту каждого конкретного дома совместно с инженерами управляющей компании выбирает активисты, Совет дома и председатель совета дома.

В протоколе общего собрания собственники уполномочивают Совет дома принимать такие решения, взаимодействовать с управляющей компанией для определения очередности и сроков таких работ, планирования и распределения финансовых затрат. За три года в тесной работе с советами домов Октябрьского округа «Южное управление жилищно-коммунальными системами» выполнило большой объем работ текущего ремонта в обслуживаемых домах.

Ремонт и замена сетей водоснабжения

Замену стояков труб горячего и холодного водоснабжения (ГВС и ХВС) можно выполнять при проведении текущего или капитального ремонта. Показания к замене трубопровода — его износ или возникновение аварийных ситуаций. Лучше замену проводить в плановом режиме, поскольку ситуации

с аварийными протечками связаны с отключением коммунальных ресурсов для многих жителей дома. Также при авариях может затопить подвал, что чревато сыростью и появлением насекомых.

Работы по замене стояков труб горячего и холодного водоснабжения осуществляются на средства текущего ремонта или со средств статьи «непредвиденные расходы». Использование финансовых ресурсов «непредвиденных расходов» обязательно согласовывается с собственниками или Советом дома.

Аварийная замена труб — явление крайне редкое. Благодаря регулярным осмотрам и проведению плановых мероприятий по текущему ремонту инженерных сетей в многоквартирных домах до аварий общего имущества не доходит. А аварии водопровода внутри квартир — на совести собственников этих квартир.

При замене стояков труб горячего и холодного водоснабжения используются только проверенные современные материалы для обеспечения качества и износостойкости. Стойки монтируют исключительно из стальных труб на сварных соединениях, эти материалы могут выдержать сетевое давление и высокую температуру.

Ремонт и замена сетей водоотведения

В 221 доме, которые обслуживает «Южное управление жилищно-коммунальными системами» за три года провели ремонт и замену систем водоотведения. Эксплуатация систем канализации — это целый комплекс мероприятий, который включает плановые и текущие ремонтные работы.

К аварийным работам относят оперативное устранение протечек, замена вышедших из строя труб или других элементов. Обычно это происходит по требованию жителей дома или в результате осмотра внутренней сети.

Плановые работы на сетях водоотведения выполняются 2 раза в год (весной и осенью): производится осмотр и обслуживание подвальных участков системы. Один раз в год



В домах «Южного управления системами» в 2019 – 2021 годах

выполняются планово-предупредительные мероприятия: восстанавливаются фановые трубы, производится замена отработавших труб и деталей на участке выпуска из дома.

Ремонт и замена сетей электроснабжения

Один из важнейших видов работ по текущему ремонту – замена электропроводки в местах общего пользования. За три года в 286 домах, которые эксплуатирует «Южное управление жилищно-коммунальными системами», заменили и проложили электропроводку от магистральных электрических сетей к квартирам жителей.

Планово-предупредительные работы на внутридомовых электрических сетях проводятся регулярно и включают в себя обслуживание вводных и вводно-распределительных шкафов, внутридомового электрооборудования и внутридомовых электросетей питания, а также щитков и шкафов на этажах. Ну и замену осветительных приборов на более долговечные и экономичные.

Самый очевидный эффект от работы управляющей компании – во всех домах «Южного управления жилищно-коммунальными системами» после замены сетей электроснабжения в подъездах установлены светодиодные светильники и датчики движения. Таким образом, свет не горит круглосуточно, а включается только в случае, если кто-нибудь находится в подъезде. Затем автоматически выключается.

Замена проводов, ведущих от магистральных сетей к квартирам, необходима каждые 25-30 лет. Как и любой другой объект и прибор, провода в электрической сети имеют эксплуатационный срок. Проводка может начать плавиться или искриться, металл внутри меняет свои свойства и провода становятся опасными и непригодными для передачи электроэнергии.

Состояние проводки резко ухудшается из-за использования мощной техники и несоизмеримой нагрузки на проводку. Количество



электрических приборов в каждой квартире со временем увеличивается, соответственно, растет нагрузка на провода. При замене проводки в подъезде увеличивается сечение проводов. Работы проводят с учетом современных требований, с запасом возможностей. Так для потребителей уменьшается вероятность скачков напряжения.

При ремонте сетей электроснабжения в подъезде устанавливаются новые распределительные шкафы, светодиодные (энергосберегающие лампы) и датчики, реагирующие на звук и движение, что позволяет дополнительно экономить электричество и добавляет комфорта жителям многоквартирных домов.

Ремонт и замена кровли

Одним из самых дорогостоящих видов работ по текущему ремонту в многоквартирном доме является замена кровли. При сезонных осмотрах общего имущества многоквартирного дома специалисты управляющей компании выявляют дефекты кровли и определяют объем работ, необходимых для их устранения. Кровля – работы с высоким уровнем

приоритета, своевременный и качественный ремонт крыши многоквартирного дома – защита от атмосферных осадков.

Если за кровлей не следить и не делать профилактические мероприятия, это может привести к преждевременному износу элементов крыши, к потере эксплуатационных характеристик, появлению трещины и сколов в стропильной системе. За этим следуют процессы гниения, изменяется режим температуры и влажности на чердаке.

А из-за протечек дом может в короткий срок полностью прийти в негодность. Самое неприятное в изношенной кровле – затопление квартир собственников и подъездов. Во избежание таких инцидентов управляющая компания выявляет зоны протечек на этапе намочения утеплителя во время сильных дождей: осадки просачиваются через толстый слой материала и образуют намокшие пятна. Такие зоны ремонтируются срочно.

Наличие протечек является основанием замены кровли, внесения этих работ в план текущего или капитального ремонта. Затем, в зависимости от финансовых возможностей,

производится частичная или полная замена кровли. Иногда работы производятся постепенно в течение нескольких лет.

Полная замена кровли проводится в процессе капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Но ремонтировать ее частично можно по статье текущего ремонта. За три года в 254-х домах, обслуживаемых управляющей компанией «Южное управление жилищно-коммунальными системами», была отремонтирована кровля: в 2019 году кровли частично заменили в 94 домах, в 2020 году – в 97 домах, в 2021 – в 63 домах.

В качестве материала для ремонта кровли используют шифер и нержавеющую сталь для примыканий, карнизных свесов и желобов. В перечень работ при ремонте кровли также входит установка водосточных стояков.

Ремонт теплового контура

Окна и двери – это не только красиво. Прежде всего, окна и двери – это тепловой контур дома. Замена в подъезде окон на ПВХ, а тамбурных дверей на ПВХ и алюминиевые несет не только косметические функции, но и сохраняет тепло в подъездах.

Это особенно ощущается при низких температурах: прочная дверь является элементом защиты от холода и сквозняков. Установка новых окон ПВХ в подъездах многоквартирного дома обеспечивает лучшую герметичность проемов, помогает дополнительно утеплить подъезд, улучшает освещенность, уменьшает количество мусора на лестничных пролетах, снижает уровень поступающего с улицы шума.

Благодаря перечисленным плюсам удается сэкономить коммунальные ресурсы, счета за освещение подъездов, а также сократить время уборки и уменьшить утечку тепла. В дополнение к эстетической функции новых окон и дверей собственники получают экономии на коммунальных платежах. Преимущество новых дверей ПВХ за последние три года смогли оценить жители 166 подъездов, а окон – жители 79 подъездов.

(Продолжение на стр. 4)



Итоги работы по текущему ремонту в домах «Южного управления жилищно-коммунальными системами» в 2019 – 2021 годах

(Окончание. Начало на стр. 2-3)

Ремонт подъездов

Когда в доме отремонтирована вся конструктивная часть, дело доходит и до ремонтов подъездов. За последние три года в домах, которые обслуживает «Южное управление жилищно-коммунальными системами» было отремонтировано 675 подъездов. Ремонт подъездов – «финишные» работы, которые делаются после приведения в порядок элементов конструкций и инженерных коммуникаций дома.

Ремонт подъезда включает покраску стен, пола, побелку потолка, штукатурку, шпаклевку поверхностей, устройство стеновых панелей, замену перил и поручней, ремонт полов

с помощью стяжки и укладка на ступени керамогранитной плитки, замену почтовых ящиков и информационных досок на более современные, удобные и подходящие по размеру.

Ремонт подъездов – явление социальное в большей степени, чем технологическое. Если раньше цвета подъездов повсеместно были синими или зелеными, то сейчас спектр оттенков и цветовой гаммы расширился. Благодаря тесному сотрудничеству с подрядчиками собственники сами планируют объем работ при ремонте подъезда, выбирают цвета и материалы на свой вкус.

Фантазии собственников ограничены только бюджетом. Среди самых популярных решений: укладка прочной и устойчивой к внешним факторам керамогранитной плитки на

полах. Используемые подрядчиком материалы всегда проверяются на качество управляющей компанией. Для этого подрядчик предоставляет специальные сертификаты.

Александр Александрович Калугин, генеральный директор управляющей компании «Южное управление жилищно-коммунальными системами»:

«Максимальное количество ремонтных работ в «Южном управлении жилищно-коммунальными системами» пришлось на 2019 год, тогда отремонтировали 420 подъездов в 150 домах. В 2020 году в домах Октябрьского округа отремонтировали 151 подъезд, в 2021 – 104».

День пожилого человека имеет огромную важность для всего общества, поэтому с 1991 года отмечается на международном уровне. Праздник напоминает нам о том, что старшим нужно помогать и уважать их. Дата (1 октября) выбрана не случайно: бытует мнение, что пожилой возраст – это золотое время. Осень года, как и осень жизни, как известно, тоже называют золотой порой.

Праздник пожилых людей впервые появился в самом конце XX века, в 1970-х годах. Идея пришла в голову исследователям, которые изучали влияние людей старшего поколения на экономику и вопросы старения населения Земли.

1 октября – международный День пожилого человека

Впервые отмечать же праздник начали скандинавы, потом и в США решили выделить специальный день в году для праздника пенсионеров. А в декабре 1990 года торжество приобрело международный статус: Генассамблея ООН приняла резолюцию 45/106, в которой постановила считать первый день второго осеннего месяца Международным днем пожилых людей.

В 1992 году и в России приняли решение сделать первый день второго осеннего месяца праздником старшего поколения, праздник появился в связи с постановлением Президиума Верховного Совета «О проблемах пожилых людей».

Коллектив ООО «Южное управление ЖКС» со словами искренней благодарности и признательности за активную жизненную позицию, творческий подход к работе, диалог и взаимопонимание поздравил с международным днем пожилых людей председателей Советов домов и представителей ТОС «Байкальский» (председатель Мешкова Вера Андреевна).

Школьные портфели для будущих первоклассников помогли собрать управляющие компании

Помощь в подготовке детей из малообеспеченных семей – традиционная благотворительная акция, в которой принимают участие управляющие компании, которые обслуживают дома, где живут семьи таких школьников.



Каждый год Росстат подсчитывает стоимость набора первоклассника и из года в год бюджет на сборы ребенка в школу только увеличивается. Одна из самых затратных статей – канцелярия, в этом году набор канцелярских товаров увеличился в цене на три процента. Дороже всего собрать в школу первоклассника, ему нужно все – ручки, тетради, краски, счетные палочки, альбомы для рисования, касса с алфавитом.

«Школьный портфель» – символическое название масштабной благотворительной акции, в которой участвуют муниципальные администрации, депутаты, благотворительные фонды и управляющие компании. Цель благотворительности – облегчить малообеспеченным и многодетным семьям задачу собрать детей в школу. В преддверии Дня знаний детям вручают в подарок наборы со школьными принадлежностями.

Зачем?

Подавать показания индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды необходимо ежемесячно для корректного начисления платы за жилищно-коммунальные услуги.

Когда?

Показания индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды могут сниматься в любой день месяца.

Как?

Показания индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды передаются в расчетные центры управляющих компаний Северное, Южное и Западное управления жилищно-коммунальными системами.

КАК ПОДАВАТЬ ПОКАЗАНИЯ

Номер
лицевого счета

000456

Местонахождение
счетчика

Кухня

Показания счетчика

ГВС 45

ХВС 56

Вид коммунального ресурса

Туалет

ГВС 33

ХВС 123



В сети Интернет через «Единый портал ЖКХ» <https://portalgkh.ru/> в личном кабинете, а также без регистрации



SMS-сообщение на номер +7 924 600-11-80



Посредством электронной почты: count@irkpk.ru



По телефону: +7 (3952) 500-100



Лично в расчетно-кассовом или информационно-сервисном центре

Если не передавать показания?

Если показания индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды не подаются в течение месяца, начисление платы за коммунальные услуги производится по среднему показателю расхода холодной и горячей воды вашей квартиры за последние 6 месяцев. Так происходит три месяца, по окончании которых начисление платы за коммунальные услуги производится по нормативу.



№ 1 (76),
2021 г.

Учредитель: ООО «Южное управление жилищно-коммунальными системами».
Генеральный директор: Калугин Александр Александрович.
Адрес: г. Иркутск, ул. Трудовая, 111.
Издатель: ИП Екатерина Александровна Анисимова.

Главный редактор Екатерина Александровна Анисимова. Дизайн и вёрстка: Александр Фалилеев.
Адрес редакции и издателя: 664081 г. Иркутск, ул. Трудовая, 111. Телефон редакции: 8 (914) 930-86-22.
E-mail: sodruzhestvozkhk@ya.ru. Адрес для писем и корреспонденции: 664048 г. Иркутск, а/я 54.

Издание зарегистрировано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Иркутской области. Свидетельство о регистрации средств массовой информации ПИ № ТУ 38-01019 от 20.06.2019 года.

Использование материалов без согласия редакции запрещено. При цитировании ссылка на газету «Домашние новости Южного управления» обязательна.

За содержание рекламных материалов редакция ответственности не несет.

Газета распространяется бесплатно на территории Октябрьского округа г. Иркутска.

Отпечатано с готовых оригинал-макетов в типографии объединения «Облашинформ» ООО «Бланкиздат»: г. Иркутск, ул. Советская, 109-г.

Тираж 10 000 экз. Заказ №
Дата выхода: 15.10.2021 г.
Время подписания в печать по графику 18.00, фактически 18.00