

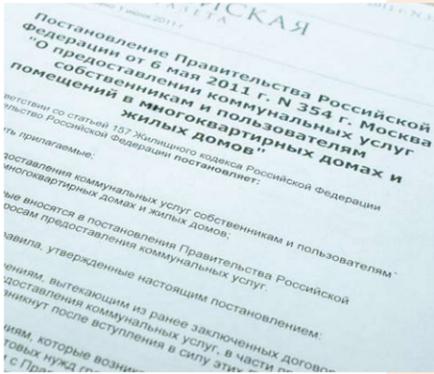


ВЫСОТА 102.0

СПЕЦВЫПУСК ООО «ЖИЛИЩЕ» ГОРОДА ВОЛЖСКОГО ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

ВАШЕ ЖИЛИЩЕ

Что стоит за цифрами отчетов



Платить за коммуналку будем по-новому?

стр.

2



Какие виды работ осуществляет управляющая компания

стр.

3



Полезные советы по экономии электроэнергии

стр.

7



Платить за коммунальные услуги будем по-новому?

Жилищное законодательство России вновь претерпевает изменения

Оплата жилищно-коммунальных услуг неизменно вызывает множество вопросов у населения. И если жители многоквартирных домов плату за жилищные услуги устанавливают сами, на общих собраниях, то тарифы на коммунальные услуги — прерогатива региональных властей. 1 июня в «Российской газете» было опубликовано постановление правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах». О том, что изменится со вступлением этого постановления в силу, мы попытались разобраться вместе с заместителем директора УК «Жилище» Алиной Егиазарян.

— **Алина Алексеевна, новое постановление уже опубликовано. Значит ли это, что оно уже вступило в законную силу?**

— Нет. Постановление правительства РФ № 354 в полном объеме вступит в силу только после того, как будут внесены соответствующие изменения в другое постановление — за № 306, где прописаны правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. Разработать эти изменения правительство поручило Министерству регионального развития по согласованию с Министерством экономического развития. Кроме того, в трехмесячный срок Министерству регионального развития совместно с Федеральной службой по тарифам предстоит разработать примерную форму платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг, а также методические рекомендации по ее заполнению. По согласованию с Федеральной антимонопольной службой необходимо утвердить и примерные условия договора управления многоквартирным домом. Когда все эти условия будут выполнены, должно будет пройти еще 2 месяца, прежде чем постановление № 354 вступит в силу.

— **Жителей часто интересует, откуда берутся тарифы и нормативы на коммунальные услуги и где их узнать?**

— Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов ресурсоснабжающих организаций — компаний, которые производят и поставляют в дом воду, свет, газ и т. п. Эти тарифы устанавливаются региональными властями и указываются в платежном документе, который приходит каждый месяц, а также они публикуются на сайте управляющей организации, ресурсоснабжающей организации, сайте администрации Волгоградской области.

Нормативы потребления рассчитываются соответствующими органами государственной власти региона (субъекта федерации). Сейчас Министерство регионального развития, Минэкономразвития и Федеральная служба по тарифам разрабатывают ряд недостающих нормативных актов, предусмотренных новыми правилами. Таким образом, начислять коммунальные

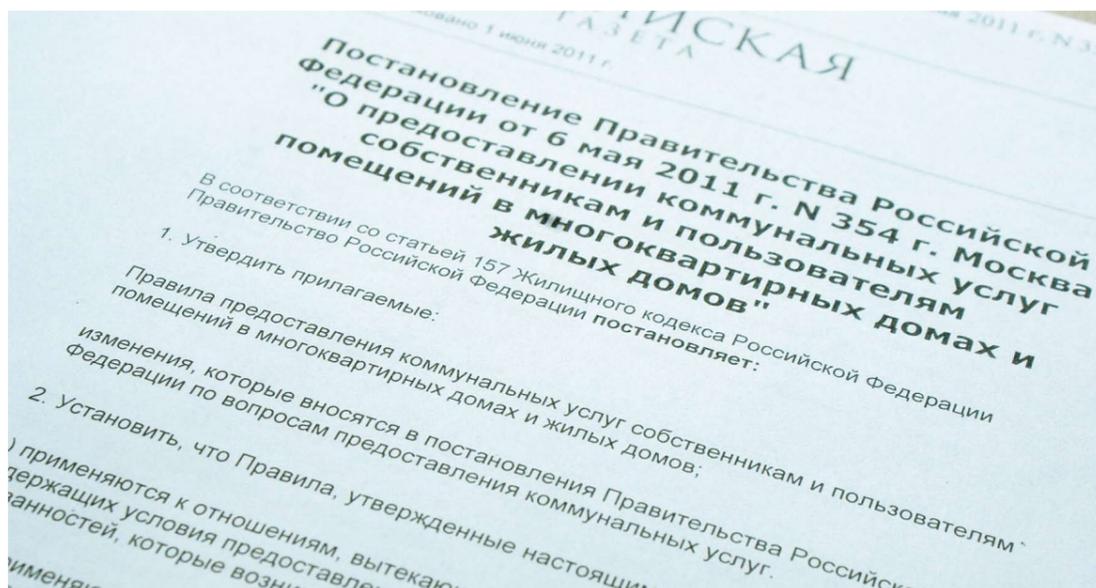
услуги по нормативам, предусмотренным новыми правилами, предположительно начнут не раньше конца осени.

— **До того, как новое постановление вступит в силу, согласно какому документу происходит начисление платы за коммунальные услуги?**

— В действии остается постановление № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Хотя изменения претерпело и оно. Так, в домах, которые не оборудованы общедомовыми приборами учета, отменены корректировки. Это значит, что для тех домов, где общего счетчика нет, будут исключены так называемые 13-е дополнительные квитанции, которые выставляются при проведении корректировки платежей. Для тех же домов, которые общедомовыми счетчиками оборудованы, начисления будут производиться с учетом коэффициента. Причем применяться он будет для всех квартир, как с индивидуальными приборами учета, так и без таковых, где жильцы платят по нормативам, а не по факту потребления. Для наглядности приведу несложный пример: общедомовой счетчик показал, что горячей воды было потреблено 3000 единиц, а сумма показателей индивидуальных приборов учета плюс нормативы, по которым платят жильцы, в чьих квартирах счетчиков нет, равна 2800 единиц. Здесь для всех будет применен коэффициент 1,07, чтобы оплатить именно столько горячей воды.

— **Вернемся к постановлению № 354. Оно предусматривает возможность для управляющих компаний отключать неплательщиков от коммунальных услуг после трехмесячной задолженности, а не шестимесячной, как было прописано в Постановлении № 307. Будете ли вы пользоваться такими рычагами воздействия на неплательщиков?**

— Да, будем. Дело в том, что из-за не вовремя либо не полностью оплаченных услуг страдают те, кто исправно платит. Управляющие компании ежемесячно должны в полном объеме рассчитываться с поставщиками ресурсов. И других средств, кроме как плата от жильцов за жилищно-коммунальные услуги, в УК не поступает. Но ведь если платят не все и нерегулярно,



каким образом управляющие компании смогут своевременно производить расчет с поставщиками? Мы оказываемся в долгах, а для потребителей это означает возможное отключение от ресурсов. Поэтому появившаяся возможность таким образом воздействовать на должников, предусмотренная законодательством, для нас и исправных плательщиков — огромное подспорье. Здесь два плюса: во-первых, такая мера понудит неплательщиков к оплате долга, во-вторых — если отключить квартиру от ресурса, долг перестает расти.

— **Немало вопросов в последнее время вызывает наличие в квартирах постояльцев, за которых, как думают соседи, оплата не производится. Как избежать этих вопросов?**

— Этот пункт правил касается тех, у кого в квартире нет индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов. Если у вас появились временные жильцы, которые задержались на период более 5 дней (например, приехали родственники в отпуск или вы сдали квартиру), плата за «коммуналку» должна пересчитываться исходя из наличия в квартире постояльцев (пункт 56 правил).

При этом доложить о наличии в квартире временных жильцов и сроках их пребывания должен собственник квартиры или постоянно проживающий в ней потребитель самостоятельно, написав соответствующее заявление в организацию, оказывающую вам коммунальные услуги, в течение 3 дней со дня прибытия постояльцев.

— **Наверное, четкие указания, чего нельзя делать в своей квартире, тоже позволят избежать проблем совместного проживания жильцами многоквартирных домов?**

— На мой взгляд, эти ограничения обеспечивают прежде всего нормальную и безопасную жизнь всем жителям дома. О них жители знали и ранее, но можно и напомнить. Итак, нельзя:

● использовать бытовые машины (приборы, оборудование), если их

мощность превышает максимально допустимые нагрузки, что, к примеру, по электроэнергии составляет не более 4 кВт для всех домов, находящихся у нас на обслуживании. Превышение данных параметров может привести к перегрузкам в сети и стать причиной аварийной ситуации. Это также касается самостоятельной установки на квартиру автоматов мощностью более 16А;

● устанавливать стиральные машины с присоединением их к кухонному стояку (необходимо понимать, что дома проектировались и строились в то время, когда о такой нагрузке на систему канализации речи не шло);

● сливать воду из системы отопления;

● самовольно демонтировать отопительные приборы или увеличивать поверхность нагрева, устраивать теплые полы или организовывать оранжереи на неотапливаемых лоджиях, проводя в них дополнительные радиаторы;

● нарушать пломбы на счетчиках и в местах их подключения (крепления), «подправлять» работу счетчиков, самовольно их демонтировать;

● регулировать отопление так, что в квартире будет «холодильник» — температура ниже 12 градусов;

● подключать свое оборудование к внутридомовым инженерным сетям — напрямую или в обход счетчиков, — вносить свои изменения в инженерные системы многоквартирного дома, к примеру, устанавливать вентили на стояках в квартире, тем самым перекрывая доступ к системам;

● сливать твердые нерастворимые бытовые отходы в канализацию, также сливать туда едкие, легко воспламеняющиеся жидкости, остатки строительных смесей и т.д., что в итоге приводит к выводу из строя системы водоотведения и может причинить вред имуществу;

● вносить собственные коррективы в систему вентиляции квартиры;

● производить работы на газовом оборудовании без привлечения специализированной организации.

Особо стоит отметить момент, когда в вашей квартире производится ремонт. Ремонт — это всегда радостное предвкушение для хозяев, а вот для соседей и обслуживающей организации это иногда перерастает в существенные проблемы. Соблюдение нехитрых правил поможет сохранить добрососедские отношения и оградит от предписаний со стороны управляющей организации:

● время проведения ремонтных работ должно совпадать с общепринятым временем работы большинства граждан с 8.00 до 17.00, кроме выходных и праздничных дней;

● при осуществлении работ, связанных, к примеру, со сносом перегородок и соответственно большим количеством пыли, — эти работы нужно производить при закрытых дверях в квартире, дабы не мешать соседям громкими звуками и облаками взвеси из строительных отходов. Среди Ваших соседей могут оказаться люди, страдающие аллергией или иными заболеваниями, и для них пыль является поводом для обострения болезни или приступа удушья;

● при желании поменять разводку в квартире и связанные с ней отключения горячей и холодной воды лучше согласовывать заранее и как минимум предупредить соседей о том, что вы намерены воспользоваться своим правом, а также сообщить им о предполагаемом времени перерыва. Поверьте, именно такое отношение соседи оценят и простят вам и громкий шум, и пыль, и иные связанные с ремонтом временные неудобства.

И еще: если ремонт связан с кардинальными изменениями в облике квартиры — то есть это уже перепланировка, законодатель требует соблюдения определенной процедуры. То есть заказать проект, согласовать все вносимые изменения и оформить их надлежащим образом.

Что стоит за сухими цифрами отчетов?

Ежегодно управляющие компании отчитываются перед собственниками жилья о своей работе. Сухие строки перечисления работ по текущему ремонту и благоустройству некоторым жителям ни о чем не говорят. Казалось, почему, к примеру, бетонирование отмостки вокруг здания стоит так дорого? Или что может стоить обслуживание лифтов? Мы попытаемся «расшифровать», что стоит за тем или иным видом работ. И остановимся на видах работ, которые наиболее часто вызывают у жителей вопросы.



Ремонт и уборка мусоропроводов

Когда в доме нет неприятного запаха, мусор вывозится, и мусороприемные камеры убираются своевременно, мы не задумываемся, каким трудом это достигается.

За каждым домом в микрорайоне закреплен работник подрядной обслуживающей организации, в обязанности которого входит следить за чистотой мусоропровода. Для устранения неприятных запахов в подъездах, возникающих из-за близкого расположения бункера мусоропровода, работникам выдают дезинфицирующие средства, с помощью которых они моют полы и стены в мусороприемных камерах, убирают места перед грузочными клапанами, сами клапаны и нижнюю часть шибера — ствола шахты мусоропровода. В обязательном порядке производится дезинфекция мусоросборников и всех элементов мусоро-

провода, удаление мусора из приемных камер при их засорении. Работа ведется 5 дней в неделю.

Если же в подъезде ломается мусорный клапан, то производится обследование и на его основании со склада выдаются комплекты материалов и инструменты. Все работы по ремонту, изготовлению мусорного клапана проводятся в мастерской, чтобы жильцов не беспокоил шум ремонта. В мастерской имеются все необходимое для проведения работ: газосварочный аппарат, новые детали, листы железа и т.д. Процесс реконструкции мусорного клапана непрост. С помощью отрезного инструмента вырезаются негодные детали, из листового железа нарезаются новые заготовки, изготавливаются и устанавливаются новые детали. Отремонтированный мусорный клапан перевозят на место, затем его монтируют, производят покраску, убирают место работы.

Чтобы не происходило поломок мусоропровода, необходимо соблюдать габариты выбрасываемого мусора.

Замена трубопроводов ГВС, ХВС, отопления и водоотведения



Когда меняют трубы в доме, вы можете наблюдать за работой обслуживающей подрядной организации несколько дней. Работа происходит в подвальном помещении, монтажники освещают и оборудуют электрооборудованием место работы, завозят материалы (трубы, вентили, краны и т.д.) и инструменты. В частности, устанавливается газосварочный аппарат (устанавливается кислородный баллон, загружается карбид кальция в газогенератор). В случае использования полипропиленовых труб газосварочный аппарат не требуется.

Затем на подъездах дома работники управляющей компании размещают объявления о плановом отключении горячего, холодного водоснабжения или отопления. После отключения воды производят сброс воды из систем. Лишь после этого начинаются основные работы.

Прежде всего снимаются средства крепления трубопровода и разбираются старые трубы, производится расчеканка раструбов и фасонных частей канализации. Следующий этап — примерка (подгонка) и установка новых деталей (труб, вентилей, кранов и т.д.). Рабочие прокладывают новый трубопровод. Для водоотведения предназначены трубы с фасонными частями с заделкой раструбов. Устанавливаются новые средства крепления. Для проверки нового трубопровода на герметичность систему заполняют водой, и затем подключают системы горячего и холодного водоснабжения в вашем доме. Заключительным этапом является покраска труб ГВС, ХВС и отопления, уборка рабочего места от мусора и его вывоз.

Ремонт отмостки по периметру здания

Говоря о разрушении отмостки и ее ремонте, многие задаются вопросом: что же это такое — отмостка?

СПРАВКА: отмостка — бетонная или асфальтовая полоса, проходящая по всему периметру здания, расположенная под тупым углом к стенам. Отмостка предназначена для защиты фундамента и подвала от дождевых вод и паводков. К тому же отмостка выполняет декоративные функции, образуя дорожку вокруг дома. В нашем резко континентальном климате лучше других защищает именно бетонная отмостка.

В связи с просадкой зданий отмостка нередко разрушается, отходит от здания, на ней появляются трещины, разломы, она перестает выполнять функцию защиты. В этих случаях проводится ее ремонт, бетонирование отдельных мест, заделка борозд. Для выполнения этих работ сначала производят обследование и составляют дефектную ведомость. Работникам выдают со склада комплекты материалов (цемент, щебень) и инструменты, привозят на место проведения работ, где подключают бетономешалку или замешивают бетон вручную. Объем и виды работ зависят от сложности разрушений. В их производстве участвуют не менее двух человек, все работы выполняются вручную.

Если необходимо бетонирование отдельных частей отмостки, то предварительно очищают основание от мусора и пыли. Производят насечку поверхности, устанавливают опалубку, затем укладывают арма-



туру, смачивают поверхность и заливают бетоном класса М-100,150. Рабочие переносят бетон вручную до 15-20 метров к месту укладки, замес разравнивают специальным инструментом толщиной слоя до 10 см. После подсыхания бетона выполняются работы по железнению поверхности для упрочнения наружного слоя.

Если необходима заделка борозд отмостки, весь подготовительный этап такой же, как и в первом случае. Рабочие расчищают отверстия, гнезда, борозды, устанавливают опалубку, смачивают поверхность, укладывают бетон и заделывают раствором отверстия, гнезда, борозды.

По окончании любого из видов ремонта отмостки увозят инструменты и оборудование на склад, разбирают опалубку и убирают рабочее место. Отмостка у дома после ремонта теперь прослужит несколько лет, и основание дома не будет подвергаться внешним факторам, что увеличит срок службы жилого дома.



Бетонирование полов и крылец

Не секрет, что многим нашим домам уже более 30 лет и потому объективно возникает необходимость в ремонте бетонных полов в подъездах и крылец у подъезда, потому что в них за время эксплуатации появляются трещины, выбоины, ямки.

Для выполнения работ по бетонированию полов работникам выдают со склада комплекты материалов (цемент, песок и т.д.) и инструменты, привозят на место проведения работ, где подключают бетономешалку или в зависимости от объема работ производят замес бетона вручную. Перед началом работы предвари-

тельно очищают полы от мусора и пыли. Производят насечку поверхности (здесь используются специальные инструменты — перфораторы). Для улучшения сцепления бетонной смеси с полом поверхность смачивают илишь после этого заливают бетоном класса М100 или М150, изготовленным одним из указанных выше способов. Рабочие разравнивают выложенный бетон специальным инструментом. Толщина слоя бетона зависит от места ремонта: так в подъездах — это может быть слой до 30 мм, а на крыльцах домов — до 40 мм. После подсыхания слоя бетона выполняется железнение поверхности для упрочнения наружного слоя и обеспечения влагозащиты, и соответственно увеличения его срока службы. По окончании работ обязательно производится уборка и вывоз мусора.

Обслуживание кровли

Любой дом начинается с крыши. От качества и содержания кровли зависит, не зальет ли во время дождей десятки квартир.

Работниками специализированной организации проводятся регулярные обследования обслуживаемых кровель и козырьков с занесением результатов обследования в паспорта кровель. Составляются ежегодные планы на профилактический ремонт кровельного покрытия и конструкции на текущий год. На протяжении всего года ведется паспорт кровли, где указывается информация о проводимых ремонтах, материалах, используемых при ремонтах, результатах обследований и проведенных текущих и профилактических ремонтах. При текущем и профилактическом ремонте устраняются протечки кровли, убираются «пузыри», отслоения и другие



дефекты кровельного ковра, при «помощи» которых вода затекает в квартиры. Выполняются ремонты ливневых водосточков, выходов на кровлю, примыканий и т.д., уборка мусора на кровле. Также обеспечивается составление актов обследования помещений многоквартирных домов.

Информацию о проведении работ по обслуживанию кровли вы можете посмотреть на нашем сайте www.zhilische-vlz.ru

Освещение подвалов и тепловых узлов

В обязанности работников, занимающихся освещением подвалов и тепловых узлов, входит проведение планового обследования для выявления недостающего количества ламп, выключателей, светильников и дефектных участков (обгоревших либо отсутствующих) электропроводки.

По окончании обследования работникам со склада выдают комплекты осветительной аппаратуры, расходных материалов и электрокабеля. На участке отключается напряжение электропроводки, проводится зачистка и заве-



дение провода в светильники. В подвалах и тепловых узлах меняют и закрепляют плафоны, перегоревшие лампы, проверяют их работу. Заменяют вышедшие из

строя выключатели и участки проводки. По окончании всех работ проводится итоговая проверка, включение напряжения и уборка рабочего места.

Обслуживание лифтов

Понятие технического обслуживания лифтов включает в себя периодическое комплексное техническое обслуживание лифтов один раз в год специализированной организацией. Организация ведет постоянное диспетчерское обслуживание лифтов, осуществляет наблюдение за исправностью и ремонтом лифта с оформлением необходимой технической документации, устраняет последствия аварийных ситуаций и вандажных действий.

Особое значение имеет круглосуточное аварийно-техническое обслуживание — то есть возможность 24 часа в сутки сообщать о неполадках с лифтом, производить пуск остановившегося лифта в работу и освободить застрявших на полпути пассажиров. Для улучшения работы системы диспетчерского контроля, обеспечения безопасности работы всего лифтового оборудования (а не только кабины лифта, которой мы пользуемся ежедневно) необходимы постоянная



модернизация и капитальный ремонт отдельных элементов лифта, уборка шахты лифта и т.д.

Также проводится обязательная экспертиза соответствия лифтов, предъявляемым к ним требованиям. Она включает в себя: проведение на лифтах периодического технического освидетельствования, обязательное проведение электроизмерительных работ и замер полного сопротивления петли «фаза ноль» на элементах электрооборудования лифтов.

Устройство металлических поручней при входе в подъезд

В каждом подъезде жилого дома проживают люди с ограниченными физическими возможностями, для которых необходимо наличие перил при входе в подъезд. Металлические поручни обеспечивают комфортный спуск и подъем людей, предохраняя от падения.

Для устройства ограждений используются металлические трубы или уголки, арматура, основные инструменты — сварочный аппарат и перфоратор. Сборка и уста-



новка поручней происходит на месте монтажа ограждений. Они изготавливаются из трубы диаметром 20-30мм, или из уголка с использованием сварки. Преимуществом сварных конструкций

является абсолютная жесткость на весь период эксплуатации. Пробиваются отверстия в бетонном основании ступеней крыльца и асфальтобетонном покрытии у входа в подъезд с помощью перфоратора, устанавливают металлические ограждения. Подготовленным цементным раствором заливаются гнезда вокруг основания стоек ограждения с затиркой и сглаживанием поверхности залитого бетона.

Монтажниками устанавливается готовый поручень с подгонкой сопряжения, также зачищается место стыка со шлифовкой и шпатлеванием. Окончание работ завершается покраской масляной краской и уборкой рабочего места с последующим вывозом мусора. Оборудование вывозят на склад.

Окраска малых архитектурных форм

Выходя из дома, приятно наблюдать во дворе свежескрашенные и убранные детские площадки, скамейки, столы.

Окраска малых архитектурных форм (скамейки, столы и т.д.) производится в весенние и летние месяцы. Работникам выдаются краски, кисточки, валики — то, что удобнее использовать при покраске в зависимости от поверхности. Перед покраской выбранные объекты очищают от загрязнений и от отстающей краски и окрашивают 2 раза. Несколько дней краска подсыхает — и вновь можно пользоваться красивыми скамейками и любоваться яркими детскими площадками.

Во дворе все должно быть красиво, только портя внешний вид и соответственно настроение брошенные мимо урны, окурки, фантики, батареи пустых бутылок. Народная мудрость как всегда права: «Чисто не там, где убирают, а там где не мусорят!» Сохранение внешнего вида всего двора — это не только забота управляющей компании, но и уровень сознательности граждан, там проживающих.



Уборка снега зимой



Зимой, поздней осенью и ранней весной при помощи тракторной техники убирают свежесвыпавший снег с внутриквартальных дорог.

Для этого у тракторов имеются специальные навесы (отвалы) и щетки. Трактора сдвигают снег в валы или кучи с подметанием щеткой. С появлением наледи на дорогах и тротуарах работники посыпают их песком, который заранее заготавливают именно с этой целью. Если снег неглубокий, его сметают при помощи метлы у подъездов, на отсыпке, вдоль пешеходных дорожек, у контейнеров для мусора и т.д. Если же была сильная метель и намелосугробы — тогда уже используют лопаты или специальные скребки для сдвигания снега, а очищенные места посыпают песком.

Уход за зелеными насаждениями

Благоустройство дворов — одна из немаловажных задач управляющей организации. Чтобы поддерживать двор в порядке, проводится вырезка сухих ветвей, валка засохших деревьев, а также уборка крупногабаритного мусора.

Для проведения работ по вырезке сухих ветвей и валке деревьев необходимо произвести обследование, получить согласие администрации на выполнение данного вида работ. При отсутствии этого документа можно «заработать» штраф. Затем работники подрядной организации получают со склада инструмент и элементы сигнального ограждения. Для выполнения вырезки сухих ветвей может использоваться как автовышка, так и переносная лестница-вышка. По приезду на место работники устанавливают лестницу, размещают автовышку, вывешивают сигнальные ограждения

(полосатую красно-белую ленту), показывающие опасную зону работы. Работа по вырезке ветвей производится с рабочей платформы. Рабочая платформа (люлька) находится на конце стрелы автовышки. Срезанные сухие ветки работники переносят на определенное расстояние от жилых домов и укладывают их в кучи. Далее ветви распиливают для удобства их погрузки и транспортировки.

Работы по валке деревьев выполняются по иной схеме: спиливание ведется с верхушки дерева при помощи автовышки, стволы деревьев очищаются от сучков, деревья распиливают на кряжи до двух метров. Работа весьма опасная и требует присутствия как минимум еще одного или двух человек, которые осуществляют оттяжку ветвей (ствола) при помощи веревок. Потом производится уборка кряжей и сучьев на расстоянии нескольких метров от жилых домов, укладывание веток и бревен в штабель и кучи. Для вывоза кряжей, сучьев, ветвей, листья требуется тракторная техника, куда и погружают всю «древесину» вручную и вывозят на свалку для утилизации.



Ремонт дверных коробок

Дверная коробка — это сборная рамочная конструкция, предназначенная для навески дверного полотна, неподвижно закрепляемая к стенкам дверного проема.

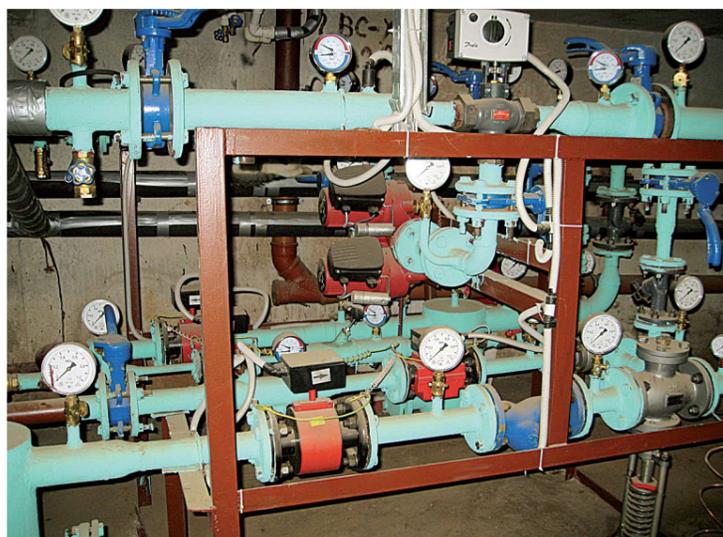
При длительной эксплуатации двери нуждаются в периодическом осмотре и ремонте. Рабочие получают материалы и инструменты, переносят и устанавливают оборудование на месте проведения работ. В зависимости от износа дверной коробки иногда требуется снятие дверного полотна. Рабочие меняют бру-



ски коробки с заготовкой нового элемента и укрепляют дверную коробку в необходимых местах. После завершения ремонта убирается рабочее место.

Техническое обслуживание автоматических приборов учета

Рабочие, занимающиеся техническим обслуживанием узлов автоматического регулирования системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, контролируют работу регулятора потребления тепловой энергии, насосов, трехходового клапана с применением АСКУРДЭ (автоматической системы контроля, учета и диспетчеризации энергоресурсов) в текущем режиме.



Проводится анализ работы системы и корректировка температурного режима и рас-

хода воды (теплоносителя). В обязанности работников входят также обеспечение бесперебойной работы современной связи приборов учета, всех элемен-

тов АИТП (автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов), контроль за работой приборов учета, проведение анализа показаний.

Техническое обслуживание вентиляционных каналов

Проверки вентиляционных каналов проводятся с составлением актов обследования.

При выявлении неполадок в квартирах (отсутствие тяги) работники поднимаются на крыши и проверяют исходное положение воз-

душных клапанов, каналов. Проверяется также наличие посторонних предметов в каналах. Если же имеются засоры, вентиляционные каналы прочищаются, устанавливаются отсутствующие зонты (сетки) на шахтах вентканалов (на кровле). Проводится контрольный осмотр в квартире на наличие тяги и составляется акт.

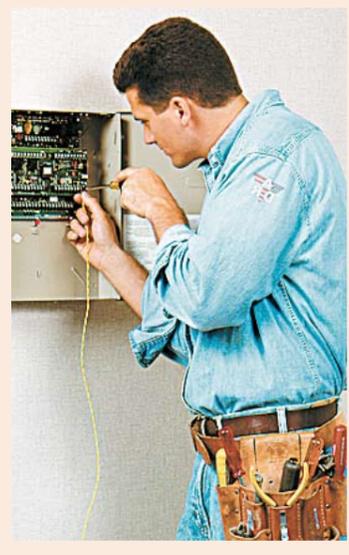


Техническое обслуживание пожарной сигнализации

Периодическое освидетельствование установок АСПС (автоматической системы пожарной сигнализации) и АСППЗ – залог обеспечения пожарной безопасности в жилом доме.

В систему противопожарной защиты жилого здания входит: электротехническая часть – щит дистанционного управления, электропанели, этажные клапаны, щит местного управления, исполнительные устройства, вентиляторы; сигнализационная часть – приемно-контрольные приборы, шлейфы сигнализации, извещатели. Один раз в 3 года проводятся аэродинамические испытания системы. Ежемесячно работники специализированной организации проводят внешний осмотр составных частей системы на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочность креплений, наличие пломб. Ведется постоянный контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации, контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения пита-

ния с рабочего ввода на резервный и обратно. Проверяется работоспособность составных частей системы (электротехнической части и сигнализационной). Ежемесячно проводятся профилактические работы: очистка от пыли и грязи исполнительных устройств и оборудования, протирка, чистка, подтяжка контактов винтовых соединений, устранение дефектов эксплуатации. Работники каждый день поддерживают в рабочем состоянии систему как в ручном (местном, дистанционном), так и в автоматическом режимах.



Актуальные вопросы ЖКХ

В августе в Волжском состоялось выездное совещание Государственной жилищной инспекции Волгоградской области. Его участниками стали руководители структурных подразделений администрации городского округа – город Волжский, представители управляющих компаний и других организаций, осуществляющих функции управления жилищным фондом города.

Подобные совещания сотрудники инспекции проводят на территории всех муниципальных образований региона. Их основная цель – осуществление контроля над ходом реализации жилищной политики в Волгоградской области. На совещании в Волжском обсуждались вопросы подготовки городских объектов к новому отопительному сезону, реализации мероприятий по энергосбереже-

нию и необходимости заключения договоров на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования.

На заседании был рассмотрен вопрос о ходе исполнения на территории городского округа Федерального закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Комплекс мер по снижению потребления электроэнергии объектами в Волжском реализуется уже второй год. По установленным стандартам энергопотребление в городе должно сокращаться в среднем на 3 % в год.

Продолжилось совещание обсуждением вопросов управления жилым фондом города. В настоящее время на территории городского округа 1 903 многоквартирных дома, способ управления которыми жильцы выбрали самостоятельно. Напомним, что жилищное законодательство предусматривает 3 способа управления МКД: заключение договоров с управляющими компаниями, непосредственное управление жилым домом собственниками жилья или создание ТСЖ. Договоры с управляющими компаниями заключили



1 317 многоквартирных дома. В 365 домах действуют товарищества собственников жилья, а непосредственное управление осуществляется в 234 домах, расположенных в поселке Металлург.

В ходе рассмотрения вопроса подготовки жилищного фонда к осенне-зимнему периоду председатель комитета по обеспечению жизнедеятельности города Евгений Скрипников отметил, что более 70% объектов социальной сферы уже к началу августа к отопительному сезону были готовы.

Это, прежде всего, учреждения здравоохранения и образования. Все мероприятия по ремонту системы отопления города должны быть завершены к 15 сентября.

В период с 6 по 7 сентября в Волжском прошла плановая осенняя опрессовка тепловых сетей, которая послужила проверкой надежности всего оборудования к работе в осенне-зимний период 2011-2012 годов. Как сообщил корреспонденту ИА «Высота 102» главный инженер филиала ООО «ЛУКОЙЛ-ТТК» в г. Волго-

граде Геннадий Харченко, все подготовительные работы к зиме на теплосетях Волжского – на стадии завершения.

Более 44 миллионов рублей было запланировано на ремонт магистральных сетей города, еще 25 миллионов – на арендованные сети. Почти все эти средства к настоящему времени освоены. На трех участках городских тепломатриалей проведен капитальный ремонт.

«Мы стараемся уделять пристальное внимание не только состоянию самих сетей, но и их теплоизоляции. Это имеет огромное значение для нашей отрасли. В этом году мы запланировали заменить и отремонтировать 4,7 тысячи погонных метров изоляции, – рассказал Геннадий Харченко, – на сегодняшний день этот план выполнен на 66%. Должен отметить, что целостность теплоизоляции труб зачастую страдает от рук самих горожан: кто-то отгрызает кусочек для дачи, кто-то просто хулиганит. Бремя расходов по последующему ремонту ложится на наши плечи. Так, за три года работы «ЛУКОЙЛ-ТТК» в Волжском на ремонт и замену теплоизоляции было направлено более 20 миллионов рублей».

Как экономить, не испытывая неудобств

Очередное жаркое лето закончилось. Жители региона почувствовали, что расход электроэнергии значительно рос, особенно в знойные дни, «благодаря» почти постоянно работающим системам охлаждения воздуха в квартирах. Соответственно, из-за увеличившихся объемов платили за электричество мы тоже больше, чем обычно. Но экономить на здоровье в данном случае, наверное, и не стоило.

Однако, если все же говорить о мерах по экономии электроэнергии, будет полезно познакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте ОАО «Волгоградэнерго» (www.energosal34.ru) в рубрике «Вопросы и ответы» под заголовком

Практические советы по энергосбережению

● **Замена ламп накаливания на современные энергосберегающие лампы в среднем может снизить потребление электроэнергии в квартире в 2 раза. Затраты окупаются менее чем за год.**

Современная энергосберегающая лампа, хотя и стоит почти в два раза дороже обычной лампы накаливания, служит 10 тысяч часов, в то время как привычные «шестидесятки» и «сотки» — в среднем 1,5 тысячи часов, т.е. в 6–7 раз меньше. Компактная люминесцентная лампа мощностью 11 Вт заменяет лампу накаливания мощностью в 60 Вт. Затраты окупаются менее чем за год, а служит она 3–4 года.

● **Не оставляйте оборудование в режиме «stand by» (режим ожидания) — используйте кнопки включения/выключения на самом оборудовании или выключайте их из розетки. Выключение неиспользуемых приборов из сети (например, телевизор, видеомагнитофон, музыкальный центр) позволит снизить потребление электроэнергии в среднем до 300 кВтч в год и сэкономить до 500 руб.**

Телевизор с экраном среднего размера — с диагональю 20–21 дюйм — в режиме ожидания потребляет ток 75 мА (миллиампер), напряжение в сети 220 В (вольт), и, значит, потребляемая мощность по закону $P=IU$ (мощность в ваттах, ток в амперах и напряжение в вольтах) для нашего спящего телевизора: $P = 0,075 \times 220 = 16,5$ Вт. Если вы смотрите телевизор 6 часов в день, то его потребление в режиме ожидания составляет в сутки 297 Вт-ч, а за месяц — 8910 Вт-ч, то есть почти 9 кВт-ч. Аналогичные расчеты в отношении музыкального центра дают почти 8 кВт-ч в месяц, видеомагнитофона — почти 4 кВт-ч в месяц. Итого, только по 3 приборам — почти 21 кВт-ч в месяц.

● **Положительно сказывается применение стабилизаторов напряжения. Оснатив телеви-**

зор стабилизаторами, можно добиться сокращения энергопотребления в 2–2,3 раза.

● **Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку, нагревается даже если там нет телефона.**

Это происходит потому, что устройство всё равно потребляет электричество. 95% энергии используется впустую, когда зарядное устройство подключено к розетке постоянно.

● **При выборе посуды, которая не соответствует размерам электроплиты, теряется 5–10% энергии.**

Для экономии электроэнергии на электроплитах надо применять посуду с дном, которое равно диаметру конфорки или чуть его превосходит. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40–60%.

● **При приготовлении пищи желательно закрывать кастрюлю крышкой, поскольку быстрое испарение воды удлинит время готовки на 20–30%.**

После закипания пищи желательно перейти на низкотемпературный режим готовки.

● **Важно своевременно удалять из электрочайника накипь.**

Накипь образуется в результате многократного нагревания и кипения воды и обладает малой теплопроводностью, поэтому вода в посуде с накипью нагревается медленно.

● **Главное условие рациональной эксплуатации стиральных машин — не превышать нормы максимальной загрузки белья.**

Следует избегать и неполной загрузки стиральной машины: перерасход электроэнергии в этом случае может составить 10–15%. Рекомендуется каждый раз сортировать белье перед стиркой, и в случае слабой или средней степени загрязнения отказаться от предварительной стирки. При неправильной программе стирки перерасход электроэнергии — до 30%. Чтобы немного сэкономить при глажении, не надо гладить пересушенное белье.

● **При использовании пылесоса на треть заполненный**



Фото с сайта news.21.by

мешок для сбора пыли ухудшает всасывание на 40%.

Соответственно, на эту же величину возрастает расход потребления электроэнергии.

● **Холодильник надо ставить в самое прохладное место кухни, желательно возле наружной стены, но ни в коем случае не рядом с плитой.**

Если вы поставите холодильник в комнате, где температура достигает 30 градусов, то потребление энергии удвоится.

● **Открывать холодильник нужно как можно реже, чтобы не было утечек холода.**

Перед тем как положить теплые продукты в холодильник, им следует дать остыть до комнатной температуры.

● **Обязательно следует размораживать морозильную камеру при образовании в ней льда.**

Толстый слой льда ухудшает охлаждение замороженных продуктов и увеличивает потребление электроэнергии.

● **Не надо пренебрегать естественным освещением.**

Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и офиса и сократят использование светильников. Следует учитывать, что запыленные окна снижают естественную освещенность на 30%.

● **Батареи отопления будут эффективно обогревать помещение, если за ними установить теплоотражающие экраны и не закрывать их плотными шторами.**

● **При неправильном подборе осветительных приборов и использовании устаревшей электропроводки техники перерасход электроэнергии — 50%.**

Полезные электротехнические устройства

● **Сегодня экономить на электроэнергии помогают современные электротехнические устройства. Так, существуют приборы, автоматически отключающие электрооборудование, когда оно не используется.**

Например, в подъездах наших домов свет горит всю ночь, а ведь в три-пять часов утра в подъезде, как правило, никого нет и электроэнергия «выгорает» впустую. Тут нам поможет выключатель с задержкой времени. Одновременно с включением света включается временное реле, которое гасит свет через заданный промежуток времени (от 10 сек. до 10 мин.). Таким образом, ночью в подъезде свет не горит, но на каждом этаже есть выключатель с подсветкой. Человек входит в подъезд, видит выключатель, зажигает свет и спокойно поднимается на свой этаж, а через 5–10 минут свет сам выключится. Таким образом, экономится 14–20% электроэнергии. Для этих же целей используется инфракрасный детектор (датчик движения), который срабатывает непосредственно «на человека». Когда вы входите в комнату, свет зажигается автоматически, а когда выходите — автоматически гаснет.

● **Также помогают экономить электричество светорегуляторы (диммеры).**

Эти устройства ставятся вместо обычного выключателя и регулируют яркость света ламп. Когда вы читаете, обедаете, отдыхаете или развлекаетесь, уровень освещения должен соответствовать каждому из этих занятий. Например, если вы смотрите телевизор и вам не нужно яркое освещение в комнате, то поверните ручку регулировки светорегулятора и «притушите» свет. Существуют также бесшумные диммеры с возможностью управления из нескольких точек или дистанционно с помощью пульта. Обратите внимание, что встроенный режим плавного включения и выключения исключает вредное воздействие на глаза внезапной и яркой вспышки света. Еще одно преимущество диммеров состоит в том, что они продлевают срок службы ламп, однако некоторые энергосберегающие лампы не предназначены для работы в светильниках со светорегулятором.

● **При помощи импульсных реле осуществляется управление освещением из нескольких мест.**

Безусловно, очень удобно, войдя в квартиру, включать свет на пути своего следования: в коридоре, кухне, гостиной. А еще вам не придется обегать все помещения, чтобы выключить свет, — достаточно нажать кнопку у изголовья кровати, и свет во всей квартире погаснет.

УВЕДОМЛЕНИЕ

собственникам помещений многоквартирных жилых домов о необходимости оснащения многоквартирного дома общедомовыми приборами учета

Пунктом 4 ст. 39 ЖК РФ предусмотрено, что в соответствии с принципами, устанавливаемыми Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» (далее по тексту Закон № 261-ФЗ) производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Требования Закона №261-ФЗ в части организации учета используемых энергетических ресурсов распространяются на объекты (многоквартирные дома), подключенные к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, или иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

Пункт 5 ст. 13 Закона №261-ФЗ обязывает собственников жилых домов в срок до 01 июля 2012 года, обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, в также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. Пункт 5.1 ст. 13 №261-ФЗ обязывает собственников жилых домов в срок до 01 января 2015 года, обеспечить оснащение таких

домов приборами учета используемого природного газа, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, природного газа, электрической энергии и т.д.

В соответствии со ст. 44-45 Жилищного кодекса РФ собственникам вашего многоквартирного дома необходимо провести общее собрание собственников помещений по вопросам энергосбережения и установки общедомовых приборов учета. В противном случае в соответствии с п.12 ст. 13 Закона об энергосбережении, собственники, не исполнившие в установленный срок обязанности по оснащению многоквартирных домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, должны обеспечить допуск организациям, осуществляющим деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета к местам установки приборов учета используемых энергетических ресурсов и оплатить расходы организациям на установку этих приборов учета.

С перечнем мероприятий по установке общедомовых приборов учета энергетических ресурсов и мероприятий по энергосбережению и их ориентировочной стоимости можно ознакомиться в Вашем домоуправлении по месту жительства, а также на сайте ООО «Жилище» – www.zhilische-vlz.ru

Управляющая организация
ООО «Жилище»

УВЕДОМЛЕНИЕ

собственникам помещений многоквартирных жилых домов о необходимости проведения капитального ремонта

В соответствии с п. 2 ст. 154, п. 3 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществление работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производится за счет собственников помещений многоквартирного дома.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного дома, определяемое в соответствии с требованиями ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 2 постановления правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Нормативный срок эксплуатации до проведения работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного устанавливается ВСН 58-88 (р). Ввиду того, что в большей части многоквартирных жилых домов капитальный ремонт не производился и элементы общего имущества дома достигли предельно допустимых показателей надежности и безопасности эксплуатации, собственниками помещений МКД должно быть принято решение о проведении капитального ремонта.

Необходимо произвести капитальный ремонт следующих конструктивных элементов и инженерных систем:

1. Крыши*
2. Фасада, подвального помещения, отмостки*
3. Лифтового оборудования*
4. Мусоропроводов*
5. Вентиляционных каналов*,
6. Межпанельных швов*.
7. Инженерных систем, а именно: отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и иных инженерных систем и оборудования,

являющихся общим имуществом многоквартирного дома, а также оснастить их приборами учета потребляемых энергоресурсов*

*Для каждого дома требование по проведению капитального ремонта отдельных элементов общего имущества индивидуально. Принятие решений на общем собрании МКД по вопросу капитального ремонта того или иного элемента зависит от степени благоустройства многоквартирного дома, а также наличия либо отсутствия работ по капитальному ремонту в установленные ВСН 58-88 (р) сроки, рекомендуемые для проведения данного вида работ для конкретной конструкции, системы или объекта.

В соответствии со ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 21 постановления правительства РФ №491 от 13.08.2006 года собственникам помещений многоквартирных жилых домов в срок до 01 декабря 2011 года необходимо принять решение о проведении капитального ремонта на общем собрании собственников многоквартирного дома для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования), определить порядок проведения капитального ремонта, стоимость работ, порядок оплаты работ.

В случае непринятия собственниками Вашего дома решения о проведении капитального ремонта, ООО «Жилище» не может нести ответственность за ущерб, причиненный отсутствием положительного решения собственников о проведении капитального ремонта на доме. Ориентировочную стоимость проведения работ по капитальному ремонту в зависимости от вида капитального ремонта Вы можете узнать в управляющей организации ООО «Жилище».

Управляющая организация
ООО «Жилище»

УВЕДОМЛЕНИЕ

о необходимости проведения общего собрания собственников по вопросу установления перечня работ на 2012 года и размера платы на содержание и ремонт жилья

Уведомляем о необходимости проведения собрания для утверждения перечня работ по содержанию, ремонту общего имущества и управлению на 2012 год и соразмерного указанному перечню работ размера платы.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования в соответствии с п. 17 постановления правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Инициатором проведения таких собраний могут высту-

пать только собственники помещений МКД.

На основании п. 4 ст. 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации, собственники многоквартирного дома принимают решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании многоквартирного дома с учетом предложений управляющей компании и требований законодательства об обязательных работах (требования определены Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года п.10) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс РФ, общее собрание собственников должно проводиться в очной форме, кворум для проведения собрания составляет 50% + 1 голос. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии п.1 ст. 46 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Если решение об утверждении платы и перечня работ

по содержанию и ремонту жилого помещения на 2012 год не будет принято решением общего собрания, то в следующем году будут выполняться работы, перечень которых указан в договоре управления многоквартирным домом, а объемы выполнения данных работ будут осуществляться в рамках утвержденной платы с учетом повышения цен на материалы и энергоносители, индексацию заработной платы и ставок налоговых отчислений. Также обращаем Ваше внимание, что в случае непринятия собственниками помещений решения об установлении перечня работ и соразмерного ему размера платы на 2012 год, либо не орга-

низации проведения общего собрания с указанной целью, мы будем вынуждены применять размер платы, устанавливаемый органом местного самоуправления в соответствии с п. 4 ст. 158 ЖК РФ.

На основании вышеизложенного, просим Вас обратиться с заявлением о том, что Вы желаете выступить в качестве инициатора проведения такого собрания в домоуправления ООО «Жилище» по Вашему месту жительства (время работы с 8.00 до 17.00. обед с 12.00 до 13.00, рабочие дни вторник – суббота) до 30 сентября 2011 года включительно.

Администрация
ООО «Жилище»