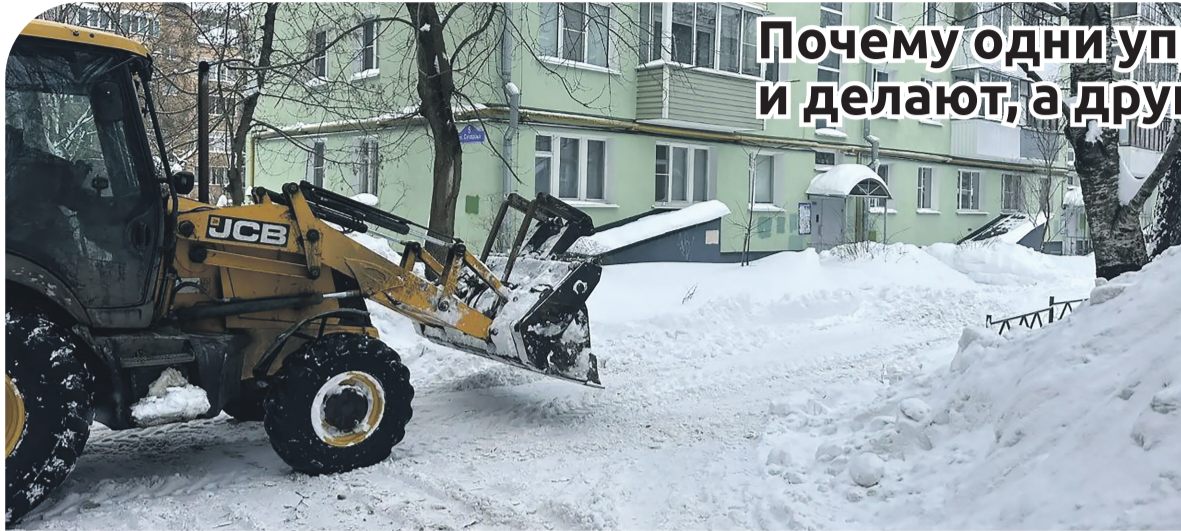


ПО СУТИ ДЕЛА

Главная задача – **работать**

Почему одни управляющие компании берут и делают, а другие разводятся руками

Мощные январские снегопады, накрывшие Калугу, обострили проблему, с которой горожане сталкиваются практически каждый год. Речь идет о плохой уборке во дворах многоквартирных домов или ее полном отсутствии. Социальные сети пестрят гневными комментариями калужан: во дворах непролазная снежная каша, накатаны глубокие колеи, а с крыш свисают гигантские сосульки. Очевидно, что многие управляющие компании со своими обязанностями не справляются. Но в этом списке есть и приятные исключения. Так, жители, чьи домами управляют УК «Стандарт» и «Губерния», отмечают, что дворы чистят вовремя, снег вывозят регулярно и сосульки не представляют опасности. Руководители этих управляющих компаний и ТСЖ поделились секретами результативной деятельности.

РАЗЪЯСНИТЬ И НАЛАДИТЬ КОНТАКТ

УК «Губерния» довольно большая, обслуживает 35 многоквартирных домов, территория охватывает многие микрорайоны города, работая в центре и на Правобережье, на Малинниках, Маяковке и Северном. Об особенностях уборки в зимний период рассказала директор Светлана Куликова.

– Охват территорий у нас действительно большой. Секрет работы прост: мы проводим механизированную уборку снега на придомовой территории на основании заключенных соглашений с жителями о проведении этой уборки за счет дополнительной оплаты. Эти договоры дают возможность нанимать в зимний период дополнительную технику. Мы не Москва, калужским УК содержать парк тракторов и иной техники нерентабельно, поэтому заключаем договоры на аренду с подрядными организациями. Для этого проводим разъяснительную работу с жителями. В нашем деле это один из важных моментов – донести, что базовые тарифы не предусматривают погодные условия и не дают возможности нанять технику, будь то трактор, вышка, или бригаду промышленных альпинистов, чтобы безболезненно и вовремя ликвидировать сосульки. Собственники, которые принимают решение, что им нужна качественная механизированная уборка, готовы в своих счетах полу-

чить дополнительную оплату. В квитанциях за различные коммунальные услуги у нас есть строка с информацией о проведенной механизированной уборке и ее стоимости. Стоимость рассчитывается по времени произведенных данной техникой затрат и делится пропорционально занимаемой площади на жилые и нежилые помещения, точно так же, как распределяется на текущий ремонт выполнение этих условий. Поэтому в квитанциях за январь жильцы получают счет на оплату фактически проведенных работ.

Хочу отметить, что, когда мы принимаем дома на управление, сразу озвучиваем свою позицию. Чтобы это

было экономически обосновано, не привело к убытку самой управляющей компании и в дальнейшем не было банкротства управляющей компании из-за подсобных ситуаций. Важно донести до жителей: что мы можем за их деньги, которые они нам платят, сделать, а что мы не сможем сделать так, как они этого хотели бы. И эта работа дает результат. Сейчас у нас на всех домах проведена уборка. Мы нанимаем большую технику, которая не просто сдвигает снег, а убирает дороги, расчищая их практически до асфальта. Это даёт возможность людям и нормально ходить по дорогам, и ездить в автотранспорте.

ВЗВЕШЕННОЕ РЕШЕНИЕ

О том, что договоры на механизированную уборку территорий – дело нужное, говорят и жители.

Татьяна Миронова, член совета дома 39, ул. Петра Тарасова:

– Мы сразу, как только стали новоселами, заключили с УК по их предложению соответствующий договор. Были и сомнения, и непонимание со стороны жильцов, и предложение «скинуться на трактор, когда надо». В итоге, когда пришло время пролонгировать соглашение, мы не сразу набрали 51 процент подписей с дома. Остались без уборки, а зима в 2024 году тоже была снежной. И оказалось, что скидываться на трактор не все хотят, а самим убирать нет времени. Обратились в УК, еще раз провели голосование, приняли взвешенное решение, заключили соглашение. Да, мы ежемесячно платим по 3 рубля с квадратного метра жилья, но теперь трактор приезжает к нам регулярно. Дороги зимой чистят едва ли не до асфальта, а летом не только метут, но и моют. В соседнем доме жильцы не проявили должной активности, в итоге они две недели ждали очередь на частный трактор, который обошелся им не в три рубля и даже не в 200. Благо техника управляющей компании расчистила междворовые проезды и тротуары, хоть так выбрались из снежного плена.

Есть у нас пять домов, собственники которых еще не приняли решение о заключении договора, там немного сложнее, но все равно пытаемся помочь им, по возможности отправляем технику. Сейчас у нас заканчиваются конкурсные договоры по ряду домов, будем с жителями разговаривать. Если примут наши условия – продолжим с ними работать.

МАСШТАБ ОБЯЗЫВАЕТ

Микрорайон Кошелев – один из самых густонаселенных в городе, здесь проживает 40 тысяч жителей. Обслуживают многоквартирные дома две управляющие компании – «Стандарт» и «Альтернатива». Директор одной из них, Евгений Минайкин, в чьем управлении находится 137 домов, рассказал, что договоры на обслуживание пришлось заключать не только с жильцами, но и с городским хозяйством Калуги.

– Прошлая зима, когда мы и не почувствовали, была ли она, оказалась очень коварной. К сожалению, не все жильцы наших домов заключили соглашение о механизированной уборке территорий. Думали, что справятся сами или дешевле выйдет. Мы цену не завышаем: определили тариф по три рубля с квадратного метра жилья, чтобы с квартиры, даже трехкомнатной, вышло не более 250 рублей в месяц. Обходили дома, объясняли, раздавали протоколы. Решение об уборке на данный момент приняли 22 дома. Там, где такие соглашения есть, работа ведется постоянно. Мы, как и коллеги в УК «Губерния», заключили договоры с подрядными организациями, которые в наших домах по графику убирают и вывозят снег, маленькие трактора чистят тротуары. А по соглашению с городским хозяйством взяли на себя уборку части меж-

дворовых проездов и ряда улиц микрорайона. От УК на улицах и во дворах микрорайона работают десять единиц техники.

Когда циклон «Фрэнсис» обрушился на Калугу, уже в ночь наши трактора вышли на дороги микрорайона. Сначала чистили крупные артерии, потом большие тротуары и дворы. Я хотел бы сказать большое спасибо тем жителям, кто поддержал, – не только с лопатами вышли на помощь дворникам, но и вовремя убрали автомобили из дворов. Техника может беспрепятственно зайти и качественно очистить всю территорию. Во дворах и на улицах одна из самых острых проблем – запаркованность. Именно она стала причиной временного ограничения движения общественного транспорта на улице Братьев Луканиных. Обратились в городскую администрацию, попросили как можно скорее провести работы по очистке и вывозу снега. Через СМИ, социальные сети и домовые чаты оповестили об уборке жителей. И надо отдать должное, помех для работы не было. Снег убрали за один день, транспорт пошел по маршруту.

Особо отмечу, что механизированная уборка на территории Кошелева, там, где заключены соответствующие договоры, ведется и в летнее время. Моем, чистим, поливаем, убираем. Нынешняя снежная зима многих взбудрила. Обязательно продолжим диалог с жильцами, думаю, что на следующий год количество домов, где будет работать техника, увеличится. Нанять трактор самостоятельно многим непросто: спрос в разы превышал предложения, частники поднимали цены чуть ли не в три раза, очередь растянулась на пару недель. А когда заключен договор с подрядчиком, на уборку машины приходят вовремя, во дворах комфортно и безопасно.



Ольга СМЫКОВА

Фото УК «Губерния», «Стандарт» и «Альтернатива»