

# НАРОДНЫЙ РЕЙТИНГ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ



Итак, в общей сложности мы получили около сотни откликов из разных районов города и составили на основе мнения горожан рейтинг среди наиболее крупных компаний Черногорска. Надо сказать, что картина вышла вполне яркая и наглядная. Оценки у одних компаний сплошь 4 и 5, у других же отзывы пестрят сплошь неудовлетворительными баллами. Если бы ученик в школе регулярно получал единицы и двойки, то директор давно бы уже вызвал на ковер родителей нерадивого школяра. Увы, у нас такого директора нет, и можно только констатировать – не повезло части черногорцев с их УК.

Из примечательных подробностей – в домах, где УК игнорируют потребителей, хамят по телефону, отказываются регулировать внутридомовые системы, не отвечают на вопросы по слишком большому ОДН, претензии относятся к одному кругу проблем. В первую очередь, это касается жалоб на отопление и горячее водоснабжение, что и понятно, тепло – это насущная потребность. Если ты вынужден в квартире ходить в шубе и валенках,

**В редакцию «Черногорского рабочего» горожане регулярно обращаются с жалобами на свои УК. Бывают случаи, когда халямят компании, но крайне редко. Минувшим летом мы решили запустить большой опрос среди подписчиков газеты, в котором предлагали ответить на ряд вопросов, касающихся работы УК. Сразу скажу, задачи делить управляющие компании на отличников и двоечников мы не хотим, наша задача не рекламой и антирекламой заниматься, а акцентировать проблему и попытаться найти пути решения хотя бы части вопросов.**

то тут не до изысков, не заболеть бы! Зато там, где УК ответственные, диспетчеры отвечают на заявления жильцов круглосуточно и разговаривают вежливо, внеплановые ремонты выполняются оперативно, претензии касаются уже иных областей – почему плохо убирают возле дома, когда покрасят детскую площадку и т.д. Иначе говоря, основные жизненные потребности удовлетворены, можно подумать об эстетике и излишествах.

Это же касается и комментариев, которые наши респонденты давали в конце анкеты. В «хороших» УК жители писали пожелания облагородить двор, покрасить верхние фронтоны, регулировать подачу теплотехники и следить за перетоком. Одним словом, «УК меня устраивает, на просьбы реагируют оперативно, удачи в работе!» Зато в тех анкетах, где в графах опроса о деятельности УК стоят сплошь «единицы», «двойки», а то и нули с прочерками, комментарии совершенно иные:

- Баллы говорят сами за себя, так как оценка работы УК видна. Надо полностью

решать вопрос и менять работу УК.  
- Очень хотим сменить УК, но компания путем сговора не даёт нам это сделать.  
- Дом к зиме не готов, а оплата взимается регулярно.  
- С января 2023 ничего не делается для подготовки к зиме, грязь в подвалах.  
- Хотим сменить УК, но нам не дают, подделка подписей.  
- УК работает очень плохо.  
- Требуется замена УК.

Помимо ответов на вопросы анкеты, некоторые горожане писали развернутые отзывы о работе своей УК, и мы их публиковали на страницах «ЧР». Больше всего негативных ремарок поступило из Пригорска, и осенью жильцы многоэтажек посёлка отправили очередное заявление в Минстрой с просьбой привлечь к ответственности УК, которая игнорирует жалобы своих потребителей. Надеюсь, что хоть в этот раз людям повезёт, и меры к руководству нерадивой компании будут приняты.

Интересная подробность, о которой нам сообщили в ходе опроса читатели. Хотя деятельность «Аэросити» вызывает массу возмущений горожан, там, где УК положи-



тельные, как правило, и с вывозом мусора особых проблем нет. Не могу утверждать, лишь предположить – видимо, «отличники» способны наладить диалог даже с такой структурой, как «Аэросити», и добиться у неё взаимности.

Стоит сказать, что в правительстве России, ГосДуме уже давно ведутся разговоры о необходимости введения рейтингования управляющих компаний и управления многоквартирными домами. По замыслам инициаторов, такие меры помогут выявить плохо работающие УК, призвать их к ответственности и наказать. Но пока государственные структуры всё определяются с таким рейтингом, мы уже составили свой. И, к слову сказать, он вполне соответствует тому впечатлению, которое сложилось у сотрудников редакции за годы работы и по количеству жалоб на ту или иную УК.

С просьбой подтвердить или опровергнуть наше мнение, а также мнение респондентов, мы обратились в Сибирскую генерирующую компанию, которая получает немало жалоб от жильцов многоквартирных домов, которые обслуживают определённые компании.

По словам руководителя тепловой инспекции СГК в Хакасии Владислава Соколо-

ва, народный рейтинг выделил как раз те компании, к которым у энергетиков в части содержания и настройки оборудования на системе отопления вопросов нет. И «Альфаград», и «Коммунальщик», и «СервисЛайн» не только всегда следуют рекомендациям специалистов теплоснабжающей организации в части настройки узлов управления, но и своевременно проводят промывку и опрессовку внутримониторных коммуникаций, о чем свидетельствует получение всеми компаниями-лидерами паспортов готовности к зиме.

Ещё одна интересная подробность. Как-то заинтересовалась у представителя компании-«хорошиста», интересны ли им такие вопросы, будут ли полезны в дальнейшей работе? В ответ услышала, что, безусловно, полезно, это поможет скорректировать направление деятельности. В конце концов, когда изо дня в день заедает текучка, то глаз, как говорится, замыливается, а взгляд со стороны помогает освежить зрение.

Так что хочется надеяться, что «отличники» и «хорошисты» возьмут на заметку претензии горожан к их работе. В основном это касается проведения общих собраний, обсуждения плана работ на будущий год и отчётов о проделанной работе.

Конечно, было бы хорошо, если бы и «двоечники» попытались и тоже задумались об изменении в подходе своей работы, но уж тут, как получится.

Эксперты в области жилищно-коммунального хозяйства сходятся во мнении, что «добиться открытости и прозрачности управляющей организации можно путем жилищного просвещения граждан, формируя тем самым класс активных собственников многоквартирных домов, которые будут заказывать УК необходимые работы и услуги, своевременно оплачивать и контролировать ход их выполнения. По мере корректировки системы рейтингования в сторону профессионалов, экспертов, общественных, саморегулируемых организаций, НКО в сфере ЖКХ польза и значение рейтингов будет объективно возрастать».

Подчеркнём, что в ходе минувшего анкетирования, горожане выражали явное одобрение идеи опроса, более того, просили проводить его ежегодно, ведь такая мера может помочь сделать жизнь более комфортной. И, как всегда, хотелось бы услышать от вас, дорогие читатели, как вы относитесь к этой идее. Если вы считаете, что это необходимо, напишите об этом в комментариях к статье.

Так что хочется надеяться, что «отличники» и «хорошисты» возьмут на заметку претензии горожан к их работе. В основном это касается проведения общих собраний, обсуждения плана работ на будущий год и отчётов о проделанной работе.

## Комментарий от Дмитрия КОМАРОВА, руководителя Департамента жилищного надзора Министерства строительства и ЖКХ Хакасии

Жители МКД положительно приняли идею подобных опросов, на ваш взгляд, насколько такие анкеты могут помочь вам в работе и имеет ли смысл жильцам домов ждать результатов?

- В Минстрой Хакасии ежедневно поступает огромное количество обращений собственников помещений в МКД, соответственно инспектора ежедневно и детально погружены в эти вопросы, однако публичное обсуждение таких вопросов обязательно должно помочь как минимум самим собственникам более осознанно подойти к вопросу заключения договора управления с той или иной управляющей организацией, да и управляющие организации, надеюсь, подстегнёт в стремлении улучшить качество предоставляемых им услуг.

- Как быть с УК, которые не хотят идти на контакт с потребителями?  
- Диалог между УК и собственниками возможен через выбранного председателя совета МКД, в случае отказа УК от взаимодействия с собственниками необходимо решать вопрос о смене УК.  
- К сожалению, случаи эти не единичные, когда плата взимается в полном объёме, а работы фактически не выполняются. Есть ли какие-то нормативы по отчётности УК перед потребителями?  
- В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с формой акта приёма оказанных услуг (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждённой приказом Минстроя России от 26.10.2015

№ 761/пр, подписывать акты приёма выполненных работ может только председатель совета МКД либо уполномоченный решением общего собрания собственник из числа владельцев помещений в доме. Без выбора председателя либо уполномоченного лица собственники помещений в МКД лишают себя права подписывать акт приёма выполненных работ, но оставляют за собой право контролировать процесс их выполнения.

Следовательно, только председатель совета МКД контролирует выполнение работ и оказание услуг управляющей организацией; подписывает акты приёма выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме; подписывает акты о выполнении работ и оказании услуг ненадлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме.

Более того, председатель совета МКД не имеет право, а обязан подписывать акты приёма выполненных работ

с управляющей организацией от лица всех собственников помещений в МКД.

Следует учитывать, что если работы выполнены надлежащим образом, актов о выявленных нарушениях не составлялось, но председатель совета МКД не хочет подписывать акты приёма, то акт считается подписанным в одностороннем порядке.

Для проведения анализа правильности расчета вы можете обратиться в аудиторскую организацию (к аудиту), предварительно приняв соответствующее решение на общем собрании собственников и определив источники финансирования услуг аудитора.

Если собственники не согласны с расходованием денежных средств и считают, что их права нарушены, они вправе обратиться в судебные органы за защитой нарушенных прав и законных интересов.

- Как вообще по закону должна строиться работа между жильцами домов и УК?

- Руководствуясь п. 4 постановления Правительства РФ 416 от 15.05.2013.

Следовательно, для получения необходимой информации собственник вправе обратиться с запросом непосредственно в управляющую организацию, посредством ГИС ЖКХ, на официальном электронную почту, либо направить письмо через Почту России.

Для проведения анализа правильности расчета вы можете обратиться в аудиторскую организацию (к аудиту), предварительно приняв соответствующее решение на общем собрании собственников и определив источники финансирования услуг аудитора.

Если собственники не согласны с расходованием денежных средств и считают, что их права нарушены, они вправе обратиться в судебные органы за защитой нарушенных прав и законных интересов.

- Как вообще по закону должна строиться работа между жильцами домов и УК?

- Руководствуясь п. 4 постановления Правительства РФ 416 от 15.05.2013.

рядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ), выносятся на рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и утверждаются собственниками в момент утверждения платы за содержание и текущий ремонт в МКД.

- Кто должен инициировать собрание собственников, формировать повестку по ремонтам и т.д.?

- Инициатором общего собрания могут быть:  
- собственник или группа собственников;  
- управляющая организация;  
- органы местного самоуправления.

- Кто должен инициировать собрание собственников, формировать повестку по ремонтам и т.д.?

- Инициатором общего собрания могут быть:  
- собственник или группа собственников;  
- управляющая организация;  
- органы местного самоуправления.

(Окончание на 5 стр.)

(Окончание. Начало на 4 стр.)

Собственниками-инициаторами собрания могут выступать как физические, так и юридические лица. Наниматели и арендаторы помещений не являются собственниками, поэтому инициировать собрание не могут. Если им нужно решить какой-то вопрос на общем собрании, то надо просить о помощи какого-либо собственника.

У управляющей организации нет обязанности инициировать ОСС, только право.

- С какими вопросами жители могут обращаться в Минстрой за помощью? Ведь наша беда зачастую в том, что мы не знаем своих прав, а недобросовест-

ные УК этим активно пользуются.

Если в нескольких словах, то региональный орган жилищного надзора, коим является департамент жилищного надзора Минстроя Хакасии в соответствии с Жилищным кодексом уполномочен на рассмотрение вопросов, связанных с:  
- качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг;  
- вопросами корректности определения размера платы за жилищные и коммунальные ресурсы;

- надзором за деятельностью фонда капитального ремонта;  
- мониторингом технического состояния жилищного фонда Республики Хакасия.



## День правовой помощи ДЕТИ ДОЛЖНЫ ЗНАТЬ, ЧТО ТАКОЕ КОРРУПЦИЯ

На прошлой неделе специалисты Минюста Хакасии в рамках Всероссийского Дня правовой помощи детям провели ряд мероприятий по правовому просвещению детей, родителей и опекунов.

Замминистра по делам юстиции и региональной безопасности Хакасии Александр Доможаков встретился с учащимися 8-10 классов Черногорской школы-интерната, рассказал, что такое коррупция, какая ответственность за нее предусмотрена,

## Прогноз ПОГОДА В ДЕКАБРЕ



По прогнозу Хакасского Гидрометцентра, средняя месячная температура воздуха в декабре ожидается около -13°С, что на 2° выше средних многолетних значений. Месячное количество осадков составит около 3 мм, что меньше среднего многолетнего количества.

Температура воздуха ночью в первой половине первой десятидневки составит -16, -21, во второй половине:

Самые важные обязанности управляющей компании перед жителями	Название УК									
	АЛЬФАГРАД	АЕСОЛЮТ	ДОМ СЕРВИС	ЖЭУ-1	ЖЭУ-7	КОММУНАЛЬЩИК	ЛИДЕР	СЕРВИС-ЛАЙН	ТЕПЛЫЙ ДОМ	ХОЗЯИН
Диспетчерская служба управляющей компании работает отлично, специалисты оперативно предупреждают об отключениях, реагируют на звонки и жалобы	4	2,5	2,3	3	3	3	4,3	4,7	3,9	3
Специалисты регулярно проводят настройки системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, проблем нет	3,3	2,5	2,6	3	2,25	3	4,2	3,7	3,7	0
Управляющая компания установила и обслуживает приборы общедомового учета электроэнергии, холодной и горячей воды	4	1,5	1,8	2,5	2,7	4,1	4,6	3,6	3,7	5
Объем расходов ресурсов на общедомовые нужды понятный и не слишком большой	3,6	0,5	1,5	2,5	3,5	2,6	4	3,4	3,4	4
В горячем кране вода имеет постоянную температуру примерно 60-75°С и не содержит посторонних примесей	4	5	3,1	3,7	3,5	3,8	4,2	4,4	4,4	4
Управляющая компания утепляет тепловой контур дома: двери, окна, межпанельные швы	3,3	1,5	2,2	2,75	2	3,1	3,5	3,6	3,6	4
Чисто не только в доме, но и во дворе	3,6	0,5	2,3	1,5	3	3,4	4	3,7	3,7	4
Общая оценка деятельности вашей управляющей компании	4	1,5	2,7	2,75	3	3,6	4	3,8	3,8	3

Подготовила Валентина КОРЗУНОВА, фото автора

## Отметили БЫТЬ МАМОЙ - НЕЛЕГКИЙ ТРУД

В прошедшую пятницу, накануне Дня матери, в Абакане, в Центре народного творчества имени С.П. Кадышева прошел праздничный концерт, в течение которого состоялось награждение женщин.

Самые теплые слова в этот день прозвучали от главы правительства Валентина Коновалова, председателя Верховного Совета Хакасии Сергея Сокола, председателя Общественной палаты Ольги Левченко, руководителей многих других организаций и ведомств.

Открывая праздник, глава Хакасии Валентин Коновалов сказал:  
- Дорогие мамы! Низкий вам поклон за каждый день вашего труда, за то, что вы дарите жизнь и создаете будущее нашей родной Хакасии и России! Счастья и здоровья вам и вашим детям!

Почетные награды Правительства Республики Хакасия и Благодарственные письма Верховного Совета Хакасии вручены многодетным родителям и семьям, отмеченным за заслуги в воспитании детей и укреплении семейных традиций.

Не единожды в этот день на сцену выходили черногорские мамы, которые не только воспитывают замечательных детей – умных, образованных, спортивных, но и занимаются общественной деятельностью, продолжают трудиться в самых разных сферах.

Среди награжденных были медики, педагоги, работники промышленных предприятий. Среди них – Мария Тихонова, которая вот уже почти десять лет работает водителем автосамосвала

БелАЗ на разрезе «Черногорский» ООО «СУЭК-Хакасия». Как отмечают в коллективе, управляет многотонным автомобилем аккуратно и по-женски нежно. Соблюдает правила безопасности и скоростной режим. Помимо работы занимается выращиванием цветов. Заботливая мама: дочь ходит в школу, сын проходит срочную службу в Новосибирске.

Также в ООО «СУЭК-Хакасия», на обогатительной фабрике, вот уже 20 лет работает и Марина Войцех. Она активно участвует в обучении молодых специалистов, охотно делится своим опытом и практическими навыками, награждалась грамотами, благодарностями и денежными премиями руководством предприятия. Вместе с мужем Николаем воспитывают троих сыновей, всей семьей ведут здоровый образ жизни.

В городе хорошо знают семью Соновских, в которой воспитываются одиннадцать детей. А на страницах нашей газеты часто появляется информация об очередных спортивных достижениях династии Жибиновых. Вот и в этот день для обеих мам прозвучали поздравления. А для всех женщин было высказано пожелание, чтобы теплые слова благодарности звучали для них не только в День матери, а как можно чаще.

Алина ОГНЕВА

