

НЕВЕСЁЛЫЕ РЕБУСЫ "КОММУНАЛКИ"

Ольга Шкурат

В последние полгода большая часть мн огоквартирных домов Артемовского городского округа прошла через конкурсы, которые проводит орган местного самоуправления - администрация Артемовского городского округа. Речь - о конкурсах по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - конкурсы). В результате увеличены перечни предстоящих работ по текущему ремонту многоквартирных домов (далее - МКД) и значительно - иногда в 2-3 раза - возросли тарифы.

"Оправданы ли данные изменения и к чему они в конечном итоге приведут", - ответ на этот вопрос решили найти собственники - председатели и участники советов МКД, всерьез вникающие в проблемы ЖКХ.

Общественники проанализировали перечни работ и стоимость по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества девяти многоквартирных домов из 1770, расположенных в округе. Очевидно, что информация неполная. Тем не менее, она достоверная. И ее уже можно по достоинству оценить.



УСЛУГИ И ЦЕНЫ

Любопытный спектр вариантов представлен в таблице-1, анализирующей перечень, стоимость работ и услуг по содержанию МКД. Несмотря на довольно жесткие требования к названному документу, общая площадь жилых и нежилых помещений двух МКД (более 20% из девяти обследованных домов!) не известна, а ведь это серьезный показатель, позволяющий собственнику провести элементарный анализ. Налицо неуважение своего клиента.

Во второй строчке интересна позиция дома на Фрунзе, 71/1, тариф за содержание - 10,34 руб. за кв. м. УК нас уверяют, что тариф за содержание дома не может быть менее 13 руб. Оказывается, может? Или УК удовлетворяет свои финан-

совые амбиции за счет платежей по текущему ремонту? А в чем тогда провинился дом на ул. Кирова, 41, в котором тариф на содержание составляет целых 15,55 руб. за квадратный метр? Да, общий тариф невысокий. Но из 10,34 за содержание на текущий ремонт могло бы остаться 7,52, почти в 2,5 раза больше по сравнению с нынешним - 2,31.

А разброс в позиции "Влажное подметание лестничных клеток"? От 0,46 до 2,09 рубля с одного кв. м? Более чем в 4 раза. Так какова же все-таки реальная стоимость услуги? И почему одна и та же работа в одной и той же управляющей компании различается в цене в 1,5-2 раза?

Любопытна седьмая строчка. Тариф по уборке придомовой территории во всех компа-

ниях почему-то колеблется в диапазоне от 1,41 до 4,81 руб. за кв. м, в одной УК - в диапазоне от 1,49 до 4,81. Не удивительно ли? Артемовские УК почему-то устанавливают трехкратные ножницы практически в соседних домах.

Более того, многие советы МКД оспаривают свои придомовые территории, убираемые дворниками. Кирова, 6, к примеру. По кадастровому паспорту территория вокруг дома составляет 2732 кв. м, а застрой самого дома - 642 кв. м. Площадь уборки получается 2090 квадратов, почему же УК настаивает на 2309-ти? Если нет кадастрового паспорта, собственники шагами или рулеткой измеряют уборочную площадь. Часто оказывается, что фактическая территория намного меньше, чем указана в перечне. Жильцы МКД пытаются снизить объемы и, соответственно, тариф. Не всегда и не у всех, к сожалению, получается.

А уборка мусора на контейнерной площадке? Как вам территория в 167,24 кв. м в доме на ул. Бабушкина, 8, а в 33,28 кв. м по адресу: Кирова, 6? Интересно, сколько контейнеров можно установить на такой площади? И сколько мусора ежедневно должны выносить жители дома, чтобы хотя бы за неделю заполнить все контейнеры, плотно стоящие на полутора метрах?

Теперь о подготовке МКД к зиме. Практически во всех перечнях числятся одни и те же позиции - промывка и опрессовка системы отопления, антикоррозийное покрытие труб, заделка подвальных окон фанерой, обслуживание тепловозла. По логике тариф должен быть примерно на одном и том же уровне. А если говорить о разнице в стоимости, то самой дешевой она должна быть в крупном доме, самой дорогой - в малом. Ну и тут никакого разумного объяснения найти невозможно. Максимум и минимум (1,1 и 2) в тарифе просматриваются в практически одинаковых - крупных - домах. И вновь загадка - почему?

Вопросов бесконечно много. Ответов нет. Собственники МКД задают их специалистам УК и управления жизнеобеспечения администрации АГО очень часто. Но вразумительных решений по очевидным проблемам, к сожалению, нет.

ВЯЛО ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

С текущим ремонтом еще больше проблем, чем с главой "Содержание мест общего пользования МКД". Сложность в том, что практически на каждую статью расходов по текущему ремонту необходима смета, а грамотно ее прочесть и проанализировать может далеко не каждый собственник.

Давайте разбираться вместе. Из представленной ниже таблицы-2 видно, что УК, в печении которой находится дом на ул. Фрунзе, 71/2, уже предусмотрела себе 26,34% прибыли по работам, связанным с текущим ремонтом. Заметим, что все расходы на содержание рабочих и мастеров, непосредственно исполняющих объемы, уже заложены в смете. То есть 26,34% запланированы исключительно на содержание небольшого аппарата УК.

Более того, на днях в доме на ул. Фрунзе, 71/2 были произведены работы по позиции 4. Проведен монтаж козырька из листовой стали, облицовка козырьков стальным профильным листом, смена обделок из листовой стали, приваривание сетки к проему в подвал. За все работы, как видно из таблицы, УК потребовала от собственников почти 61,9 тыс. руб. и якобы оплатила подрядчику 49,3 тыс. руб. Во всяком случае, так прописано в grand-смете, составленной для УК специалистами МКУ "Управление по учету и содержанию муниципального жилищного фонда". На самом же деле специалисты, занимающиеся работами по металлу, утверждают, что "красная" цена названному объему работ, вкупе с материалами, не превышает 30 тыс. руб. Если ситуацию по ремонту входа в подвал скопировать и трансформировать на остальные позиции, то получается, что сумма на содержание небольшого аппарата УК логично увеличивается с 26,34% до 50% (Таблица 2).

В перечне по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества МКД на ул. Фрунзе, 71/1 запланирован ремонт входа в подвал, который был произведен еще три года назад. А в перечне МКД на ул. Полевой, 21 - установка

двух металлических дверей на входы в подъезды, которые уже более года служат верой и правдой своим хозяевам. Повторюсь, мы проанализировали перечни всего 9 домов и нашли два таких существенных ляпа. Проблема в том, что и на ул. Фрунзе, 71/1 и на ул. Полевой, 21 ненужные собственникам работы внесены в тариф. Соответственно, люди заплатят просто так. Причем, заплатят немало. А сколько подобных ляпов во всех 1770 МКД, которые находятся в ведении УК Артемовского городского округа?

Собственники дома на ул. Кирова, 6 предъявили УК свои претензии по текущему ремонту. Например, заказчики не согласны с технологией ремонта контейнерной площадки. В смете принята подливка раствора по щебню, но более выгодно устройство фундаментной плиты. Это, по мнению собственников, обеспечит нормальную эксплуатацию и удешевит стоимость работы, в то время как сейчас по перечню эта позиция стоит более 70 тыс. руб. Далее. Необходимо восстановление бетона вокруг окна подвала (наложить пару ведер раствора), в перечне же этот вид работ назван "Устройством стен подвала и подпорных стен" и тянет более чем на 15 тысяч рублей. Наконец, в сметах собственники нашли "коэффициенты стесненности из-за наличия в зоне производства действующего технологического или лабораторного оборудования". Понятно, что подобных условий в МКД нет и быть не может. Цену вопроса по последнему пункту можно будет просчитать только после исправления ошибок и пересчета смет с учетом вычета всех замечаний собственников.

СВОЯ ПРАВДА

Как видим, негодования собственников по поводу необоснованно растущих тарифов отнюдь не беспочвенны. Правда, оговорюсь. Специалисты управляющих компаний и администрации АГО не называют нынешний рост повышением тарифов на услуги по содержанию и текущему ремонту МКД. Ведь всем, по версии коммунальщиков, давно ясно - если дом добровольно инициирует составление перечня и договаривается с УК о тарифе, речь о повышении совсем не идет.

АНАЛИЗ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

НАЗВАНИЕ УК		АРТЕМОВСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ		
АДРЕС МКД		Кирова,41	Кирова,69	Бабушкина,8
1	Общая S жилых и нежилых			6026,8 м ²
2	Тариф (содерж. + тек. ремонт)	15,55 + 2,31=17,86	14,67+15,31 = 29,98	12,3 + 15,47=27,77
3	Влажное подметание, ежед.	1,1	0,49 + 0,82 =1.31	2,09 за 692,7 м ²
4		2 раза\неделя	2 раза\неделя	
5	Мытье лестничных маршей	0,14	0,05 + 0,1 = 0,15	0,19 за 692,7 м ²
6	Влажная - стены + прочее		0,08 за 391,62 м ²	0, 02 за 1075,05 м ²
7	Уборка придомовой террит.	1,7	4,81 за 1621,3 м ²	1,49 за 3981,8 м2
8	Обкос травы, 3 раза в сезон	0,36	0,37 за 100 м ²	0,46 за 1180 м ²
9		5 раз в сезон	3 раза в месяц	3 раза в месяц
10	Очистка от снега и льда			
11	Вывоз ТБО	2,68	2,83	2,98
12	Мусор на контейн. площадке	0,14 + 0,18	0,23 за 16,45 м ²	0,44 за 167, 24 м ²
13	Побелка деревьев-бордюр		0,05 за 47	0,03 за 10\62,7
14	Уборка детской\бельевой S			
15	Аварийное обслуживание	0,91	1,67	1,72
16	Подготовка МКД к зиме	1,77	1,2	1,1
17	Техосмотры + непредвид.	1,8	1,82	1,36
18	Дератизация, дезинсекция	0,19		0,20 за 1247,5
19	Замена-окраска контейнера	0,36	0,15 за 0,29 шт.	0,12 за 2,34 шт.

ЗЕЛЕНЬ КВАРТАЛ	
Фрунзе,10\1	Фрунзе,46
6097,7	3400
14,47 + 3,5 = 17,97	13,43 + 0,25 = 13,68
1,37 за 668,9 м ²	0,46 за 267,9 м ²
2 раза\неделя	1 раз\неделя
	0,15 за 267,9 м ²
0,04 за 925,75 м ²	0,04 за 522,08 м ²
2,71 за 5495,9	1,77 за 2284,62 м ²
0,21 за 1600 м ²	0,36 за 1519,62 м ²
3 раза в сезон	3 раза в сезон
0,05 за 278 м ²	0,38 за 84 м ²
2,52	2,47
0,36 за 9,00	0,66 за 9 м ²
0,06	0,05
1,44	1,55
2	1,69
3,02	1,22

КОМПАНИИ ВЛАДИМИРА ОВСЯННИКОВА		
Фрунзе 71\1	Фрунзе 71\2	Кирова 6
2634,6	2566,8	2639,9
10,34 + 19,64 = 28,98	11,95 + 18,23 = 30,18	11,9 + 14,98 = 26,88
1,41	1,18 за 200 м ²	1,36 за 197,5 м ²
	ежедневно	ежедневно
0,14	0,13 за 200 м ²	0,13 за 197,5 м ²
0,03	0,03 за 542,6 м ²	0,03 за 628,59 м ²
1,5	2,21 за 2993,7 м ²	1,41 за 2309 (2095)
0,83	0,83 за 941 м ²	1,21 за 1394 м ²
	3 раза в месяц	3 раза в месяц
2,74	2,74	2,82
0,2	0,19 за 27,3 м ²	0,22 за 33,28 м ²
0,06	0,04 за 21\23,18	0,02 за 25\3,2
		0,13 за 300\138
1,63	1,63	1,68
1,4	1,37	1,37
0,3	1,46	1,46
0,09	0,09	0,09
0,01	0,01 за 0,84	