



Для потребителей услуг управляющей организации «ТРИАЛ»

«ТРИАЛ» – 25 лет вместе с вами!

Уважаемые петрозаводчане!

Вот уже четверть века мы работаем для вас, для вашего блага и комфорта. Спасибо за то, что вы с нами, за ваше доверие и понимание.

Осталось совсем немного времени, и нынешний год тоже станет частью истории. Год был насыщен важными событиями и свершениями, подарил нам встречи и открытия, маленькие и большие победы и достижения. В этом нам помогали ваше трудолюбие, упорство, и активность.

Безусловно, нам еще многое нужно сделать, чтобы перемены к лучшему почувствовал каждый. Мы с надеждой смотрим в будущее, ждем новых ярких событий и перемен к лучшему.

От всей души поздравляем вас с Новым годом и Рождеством!

Пусть праздники пройдут в теплой, домашней атмосфере, среди самых дорогих вам людей и принесут много счастливых, незабываемых мгновений! Желаем вам крепкого здоровья, счастья, мира и благополучия!

А. А. НАЗАРКОВ,
директор
УО «ТРИАЛ»



Личный прием

Депутат Петрозаводского городского совета по избирательному округу №5 Александр Алексеевич Назарков ведет прием избирателей.

Предварительная запись по телефону +7-921-465-84-69 с 10.00 до 17.00 в будние дни.



С Новым годом!



Александр Назарков:

Четверть века идем в ногу вместе с меняющейся страной

Ни много ни мало – четверть века! За эти 25 лет сильно изменилась наша страна, ее законы, мироощущение людей. Вместе со страной менялась и жилищно-коммунальная отрасль. И все эти годы в Петрозаводске на благо горожан работал «ТРИАЛ» – первая управляющая компания в карельской столице.

О прошлом, настоящем и будущем мы спросили бессменного директора управляющей организации «ТРИАЛ» Александра НАЗАРКОВА.

Ты помнишь, как все начиналось?

– Александр Алексеевич, как появился «ТРИАЛ»? Все мы знаем, что с началом перестройки в нашей стране система ЖКХ стала рушиться, что впоследствии крайне болезненно сказалось на всех составляющих этой отрасли...

– Начало было положено в 1989 году, когда возник производственный кооператив, который, в основном, занимался ремонтом электрооборудования в жилых домах. А уже в 1991 году, на основании решения Петрозаводского городского совета народных депутатов было зарегистрировано ТОО «ТРИАЛ». С течением времени произошли реорганизации, соответствующие меняющемуся законодательству.

Мы начинали с обслуживания электрооборудования в жилых и административных зданиях, потом занялись его ремонтом. Позже в организации стали появляться производственные участки, аварийная служба, которая обслуживала в том числе и социальные объекты – детские сады, школы, больницы... Через некоторое время в городе стали проходить конкурсы на обслуживание жилого фонда, к участию в которых стали привлекать частные организации, работавшие по аналогии с советскими ЖЭУ. Мы выиграли конкурс и приняли на обслуживание половину микрорайона Древлянка. Вторую половину обслуживало тогда муниципальное ЖЭУ. Мы

показали с точки зрения экономики хороший результат, в отличие от муниципальных ЖЭУ. Им, кстати, выделялась дотация в размере 10-15 процентов из бюджета города, а наша работа была безубыточной. Количество обращений населения на условный квадратный метр обслуживаемой площади стало значительно снижаться по сравнению с предыдущими периодами и ЖЭУ.

Параллельно велась работа по разработке и внедрению проекта «Формирование условий для развития конкуренции и профессионализма в области управления жилищным фондом города Петрозаводска». Участие в данном проекте стало возможным благодаря выигранному гранту от фонда «Евразия». Проект предполагал разработку методического пособия и внедрение модели управления жилым фондом с вовлечением жителей в процесс принятия решений и контроля за их исполнением.

Мы постоянно развиваемся, повышаем качество услуг, находим новые подходы в работе с людьми.

– Похоже, что на тот момент это можно было назвать прототипом современного Жилищного кодекса...

– Это верно. Жилищный кодекс появился в России в 2005 году и действует по настоящее время. Но можно считать, что в Петрозаводске начало его действия датируется 2002 годом, – именно тогда был объявлен конкурс на отбор управляющих организаций.

– Сколько их было на тот момент в Петрозаводске?

– Их не было. Абсолютно точно скажу, что мы первая в Карелии организация, взявшая на управление жилые дома еще в период действия ЖЭУ.

В 2005 году вступил в силу Жилищный кодекс России, который, собственно, и подтвердил правильность выбранного нами направления деятельности. В документе было прописано, что собственники жилых и нежилых помещений многоквартирных домов обязаны выбрать способ управления, одним из

этих способов являлась управляющая организация. Мы начали работать по Жилищному кодексу: дома стали переходить на прямые договоры с нашей организацией.

Даешь жилищно-коммунальный всеобуч

– Сколько домов на управлении у вас сегодня?

– Около 90 многоквартирных домов на Древлянке и Перевалке и в других районах города.

– Кто обслуживает жителей домов? Насколько вы довольны персоналом, работающим в вашей организации?

– Команда управляющей организации состоит из 25 человек. Отмечу, что наша управляющая организация считается одной из лучших в городе, и это, в основном, благодаря сотрудникам компании. У нас сложился грамотный, работоспособный коллектив. Понятия текучести кадров у нас не существует. Если к нам обращаются с резюме соискатели, я обычно отвечаю (замечу, не без гордости за коллектив), что вакансий у нас нет. Наши сотрудники работают здесь по 10-15-20 и даже 25 лет.

– Наверное, не все складывалось гладко? Ведь еще с советских времен принято ругать жилищно-коммунальные службы, которые с чем-либо не справились, и эта «традиция» сохраняется... Как часто вам жалуются потребители ваших услуг?

– Конечно, такие обращения есть. Как говорится в русской пословице: «Тот не ошибается, кто ничего не делает». Подобные обращения обязательно анализируются и впоследствии становятся полезным материалом, который мы используем в совершенствовании нашего профессионализма. Самое главное – не повторять свои ошибки.

Несмотря на то, что уже более 10 лет действует новый Жилищный кодекс, собственник помещения так и не сформировался. Большинство владельцев квартир не понимает элементарных

Полезные координаты

ООО «ТРИАЛ»:

Внимание! Изменился адрес электронной почты.

Теперь e-mail: trialptz@mail.ru, сайт: trialptz.ru,

группа ВКонтакте: vk.com/trialptz



вещей. Например, считает, что, если в девятиэтажке течет кровля, то на третьем этаже ничего не случится. А это не так. Или, если есть проблема с фундаментом, то она не коснется девятих этажей. Многоквартирный дом – это сложный механизм, который требует постоянного внимания со стороны как собственников, так и управляющей организации. Стоимость квартиры на вторичном рынке зависит в том числе от состояния дома и подъезда.

У некоторых собственников остался старый, советский подход к услугам: мол, почему я должен платить (за ремонт кровли, замену лифта и т.д.)? Все хотят, чтобы услуги были качественными, но многие не желают их оплачивать.

– Наверное, это во многом связано с непониманием того, из чего складываются цифры на оплату услуг в квитанциях. Получается, что людей надо информировать и учить...

– Действительно, не каждый собственник имеет возможность и желание изучать Жилищный кодекс, делать его настольной книгой. Необходимы и другие формы преподнесения информации, чтобы дом не ветшал, а прибавлял в стоимости.

Обязательно надо заниматься информированием и госструктурам, таким как Государственная жилищная инспекция, администрация города и т.п. Необходимо разъяснять собственникам как права, так и их обязанности. Жилищные услуги непосредственно влияют на жизнедеятельность человека, повышение уровня благоустройства и санитарного состояния домов и дворов, формируют общественное отношение к деятельности органов власти. Несмотря на это, на сегодняшний день на уровне власти практически не проводится жилищно-коммунальный ликбез населе-

ния, этим приходится заниматься управляющим организациям. Но, когда с экранов телевизоров и газет показываются исключительно негативные случаи, то очень сложно объяснить и доказать населению, что мы не однодневки, пришедшие собрать денег и скрыться, а серьезная организация, для которой положительный имидж – одна из важных составляющих.

– Но все же нельзя не отметить, что «жилищно-коммунальная грамотность» людей повышается...

– Это так. Уже немало таких домов, где люди все больше доверяют нам, где активно работают Советы домов. Появились дома, в которых из перечня работ капитального характера осталось выполнить 1-2 вида, чтобы надолго забыть о копившихся десятилетиями проблемах.

Старые лифты и новые светильники

– С какими основными проблемами сталкиваются ваши потребители?

– Пяти- и девятиэтажки Древлянки и Перевалки стали приходиться к нам на управление с 2005 года. До этого времени ни на одном из домов не было выполнено никаких работ капитального характера. При этом домам уже было минимум по 20-25 лет. Проблемы с кровлями, системами водоснабжения накапливались десятилетиями. К тому же, изначально дома не были оборудованы приборами учета тепловой энергии, а теперь по законодательству это нужно делать за счет средств собственников.

Серьезнейшая проблема – лифты, которые отслужили свой срок. На сегодняшний день минимальная стоимость замены лифта – порядка двух миллио-

нов рублей. Понятно, что за счет средств собственников заменить лифт практически невозможно. В период действия закона № 185-ФЗ (при соблюдении определенных условий) на эти цели можно было получить денежные средства из бюджетов всех уровней и минимального софинансирования собственников, тогда в Петрозаводске удалось заменить несколько лифтов. В том числе и два лифта в одном из наших домов. Но закон прекратил свое действие в рамках софинансирования работ капитального характера.

Так же несколько лет в бюджет Петрозаводска на ремонт и замену лифтов закладывались средства, которые могли пойти на эти цели при выполнении собственниками определенных условий. По этой программе можно было менять 8-10 лифтов в год. Но в связи с дефицитом городского бюджета программа была закрыта.

Таким образом, на сегодняшний день, действующих программ, помогающих собственникам снизить финансовую нагрузку при замене лифтов, нет.

Остановка лифтов из-за окончания срока службы значительно усложнит жизнь самых разных категорий граждан. Надеемся, что в ближайшее время появится государственная программа, направленная на решение этой проблемы, аналогичная Федеральному закону № 185-ФЗ.

– Какие принципиальные новшества появились за годы вашей работы?

– Например, мы активно проводим работы по энергосбережению: меняем светильники в подъездах на энергосберегающие антивандальные, ремонтируем межпанельные швы и меняем старые рамы в подъездах на современные оконные блоки, но все это, конечно, возможно, если собственники активны в принятии решений.

Общедомовые приборы учета электроэнергии и холодного водоснабжения установлены во всех домах, находящихся у нас на управлении. Постепенно на основании решений собственников устанавливаем общедомовые приборы учета тепловой энергии. Но стоит заметить, что просто установка общедомового прибора учета тепловой энергии к экономии не приведет. Необходима реконструкция теплового узла с установкой специальных регуляторов и проведение иных мероприятий, направленных на экономию тепловой энергии, что мы и предлагаем собственникам на собраниях и при личных встречах.

Окончание на стр. 4.



Полезные телефоны

Участки общестроительных работ:
микрорайон Древлянка: 75-10-79
в рабочие дни с 8.30 до 9.30 и с 14.00 до 16.30,
остальные районы: 72-20-48
в рабочие дни с 8.30 до 16.30 (перерыв с 13.00 до 14.00).

Александр Назарков:

Четверть века идем в ногу вместе с меняющейся страной

Окончание. Начало на стр. 3-4.

Разъяснить и информировать

– Как вам удалось столько лет оставаться на плаву и успешно работать, несмотря на все трудности и изменения? Как вы удерживаете потребителей и почему люди не уходят от вас к новым многообещающим управляющим компаниям?

– Мы не занимаемся активной само-рекламой, в нашем случае, скорее, работает «сарафанное радио». Лучший путь заинтересовать потребителя – хороший отзыв о работе компании от коллег, друзей, родственников – тех, кому по-настоящему доверяешь. То есть хорошо выполненная работа, в нашем случае услуга, и является нашей рекламой.

Очень важная часть работы – информирование наших потребителей. Уже четыре года для них раз в квартал выходит вот этот «Информационный

Вестник», в котором мы рассказываем о новостях в законодательстве, о наших услугах, отчитываемся о выполненных работах, отвечаем на вопросы и даем советы. Мы и впредь будем проводить разъяснительную работу, в том числе через «Вестник».

На самом деле каждый дом отличается друг от друга. Где-то благодаря активности жителей совместно с управляющей компанией выполнены все работы капитального характера, и люди задумываются уже о дворовой территории – как залатать асфальт или поставить детскую площадку. А другие собственники только-только решают вопрос о капитальном ремонте кровли. Очень многое в нашей работе зависит от инициативы людей, а также от взаимопонимания между нами.

Мы постоянно развиваемся, повышаем качество услуг, находим новые подходы в работе с людьми. Ведь наша сфера деятельности – это удивительно живой, постоянно меняющийся процесс взаимоотношений между субъектами рынка жилищных услуг.

Новое в законодательстве

Как изменится плата за ОДН

Плата за ОДН с 1 января 2017 года будет начисляться в квитанции, выставяемой управляющей организацией, и являться частью платы за содержание жилого помещения (п.1 ст.154 Жилищного кодекса РФ), тогда как до 01.01.2017 года плата за ОДН входила в состав платы за коммунальные услуги.

Плата за ОДН не будет превышать норматив потребления на общедомовые нужды, установленный региональным законодательством.

Например, норматив по электро-

энергии на территории Республики Карелия в многоквартирном доме, где имеется лифт и другое электрооборудование, составляет 2,20 Квт/м² общедомового имущества. К примеру, если площадь общего имущества в доме составляет 1000 м² – то норматив расходов на ОДН по электроэнергии составит не более 2200 Квт, и он «раскидывается» пропорционально на собственников квартир.

Следует сказать, что нормативы утверждены в 2012 году и, возможно, в 2017 году их изменят.

На заметку

К сожалению, в последнее время участились случаи нарушения отдельных собственниками правил пользования жилыми помещениями.

В результате неправомерных действий жильцов в канализационный стояк попадают предметы личной гигиены, газеты, личные вещи, пищевые отходы, что провоцирует засор центрального стояка и затопление канализационными стоками квартир и технических помещений подвала дома.

В связи с этим напоминаем вам о правилах пользования канализацией (п. 5.8.7 правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003).

Правила пользования канализацией

1. Запрещается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
 2. Запрещается бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, кости, стекло, металлические и деревянные предметы.
 3. Запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов.
 4. Запрещается пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора.
 5. Необходимо оберегать пластиковые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин. Нельзя красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.
- Просим вас рассказать своим детям о том, какие предметы нельзя смывать в унитаз.
- Канализация предназначена для отведения стоков и жидких отходов от жилых домов!

Название: Информационный вестник «ТРИАЛ»
Учредитель: Общество с ограниченной ответственностью «Триал»
(185030, г. Петрозаводск, ул. Машезерская, д.40)
Главный редактор: Кивирьян М. В.
№ 3(17) 28.12.2016
Тираж — 9000 экз.

Время подписания в печать: 27.12.2016 в 14.00
по графику 27.12.2016 в 14.00
фактическое 27.12.2016 в 14.00
Распространяется бесплатно
12 +
Адрес редакции и издателя:
185030, г. Петрозаводск, ул. Машезерская, д.40
Телефон (8142) 57-82-03

Свидетельство о регистрации СМИ
ПИ №ТУ10-00206 от 26.04.2012 года.
Выдано управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Республике Карелия
Отпечатан в ООО «4+4», г. Петрозаводск, пр. Лесной, д. 51. Заказ №1668.