



СЧЕТЧИК -
В КАЖДЫЙ ДОМ

3

НАГРАДЫ -
ДОСТОЙНЫМ ЛЮДЯМ

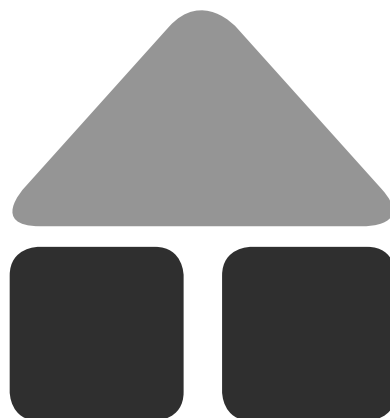
4

ПОДАРОК ДЕТЯМ
К НОВОМУ ГОДУ

6

ВОПРОС
ЮРИСТУ

8



№ 1(73) январь 2011

АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

управдом

НП «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «ГАРАНТ»



ТАРИФЫ

ПЛАТИТЬ И ПЛАКАТЬ: КТО ВЗДУВАЕТ ТАРИФЫ?

Каждый новый год ресурсоснабжающие организации преподносят архангелогородцам традиционный «подарок» – повышают тарифы на свои услуги. Год 2011 не стал исключением, подорожало все: электричество, газ, вода, тепло. Мнения горожан, естественно, никто не спрашивал.

Электрическая энергия для жильцов квартир с газовыми плитами подорожала на 10,2%: с 2,84 до 3,13 рубля. В домах с электроплитами тариф вырос до 2,19 рублей. Для тех, кто пользуется двухтарифным счетчиком, дневной киловатт/час с 2,84 подорожал до 3,26 рубля, ночной – с 0,71 до 0,81 рубля.

Тариф на тепловую энергию увеличился на 13,8% – до 1 528,05 рубля за 1 Гкал. Услуги «Водоканала» стали дороже на 15%: водоснабжение – 17,3 рубля, водоотведение – 15,09 рубля за 1 кубометр сточных вод.

Увеличение тарифов, как и в прошлом году, совпало с сильными морозами. А так как на отопление приходится более 70% в общей структуре коммунальных платежей, разницу в квитанциях горожане заметили сразу.

Первыми, на кого обрушился

«гнев народный», естественно, стали управляющие компании. И хотя УК, которые в отличие от коммунальных монополистов: энергетиков, ТЭК-2, «Водоканала», – без согласия жильцов и на копейку не могут поднять цены на обслуживание дома, их из года в год делают виноватыми в росте коммунальных платежей.

«Жильцы должны понимать, что управляющие компании не участвуют в формировании тарифов на коммунальные услуги, такие как тепло, электричество, вода и газ, – отмечает директор ООО «Управдом Варавино Фактория» Раиса Шишкина. – Эти тарифы утверждаются постановлениями агентства по тарифам и ценам Архангельской области. УК собирают с жильцов средства на жилищные услуги, в понятие которых входят все работы по обслуживанию дома: текущий и капитальный ре-



Повышение коммунальных платежей уменьшит и без того скудный бюджет пенсионеров и малообеспеченных семей.

монты, лифтовое хозяйство, вывоз мусора, труд уборщиц, дворников и прочее».

Самим поставщикам ресурсов, конечно, выгодно, когда за их дела ругают других, поэтому они всячески стараются поддерживать миф «виновности» управляющих компаний. Но ведь люди, простите, не дураки! Тем более что при желании разобраться в тарифной арифметике, не так и сложно.

Продолжение на стр. 2



Если вы сомневаетесь в правильности выставленных счетов за ЖКУ, если у вас есть претензии к работе ваших управляющих компаний, – звоните в Информационную службу НП «СРО УН «Гарант». Мы вам поможем! 43-22-11



ТАРИФЫ

ПЛАТИТЬ И ПЛАКАТЬ: КТО ВЗДУВАЕТ ТАРИФЫ?

Начало на стр. 1

К примеру, какие могут быть претензии к УК в отношении роста платы за отопление. На большинстве архангельских многоэтажек установлены теплосчетчики, с которых управляющие компании лишь исправно снимают показания и передают их в ТГК-2. Разве вина управляющих организаций в том, что гигакалория за последние четыре года подорожала почти в четыре раза: с 425 рублей в 2006 году до 1528 в 2011-м? Вопрос скорее к ТГК-2 и лицам, такие тарифы утверждающим.

Схожая ситуация с энергетиками, газовщиками и «Водоканалом». Един-



Жители дома ул. Гайдара, д. 27 рискуют остаться без значимых работ по содержанию дома.

дительного роста тарифов на «коммуналку» люди просто отказываются добровольно повышать еще и тарифы на жилищные услуги.

Единственные два тарифа, которые управляющая компания может сегодня увеличить по инициативе собственников жилья, это плата за «содержание и текущий ремонт» и «капитальный ремонт» дома.

ственные два тарифа, которые управляющая компания может сегодня увеличить по инициативе собственников жилья, это плата за «содержание и текущий ремонт» и «капитальный ремонт» дома.

«Управляющая компания только предлагает жильцам увеличить эту плату, а не поднимает ее самостоятельно, – подчеркивает Раиса Шишкина. – В домах, где инициатива находит поддержку собственников и утверждается путем голосования, платежи повышаем. В таких домах появляется возможность выполнить какие-то дополнительные работы, например, косметический ремонт подъездов или благоустройство придомовой территории. Но в сравнении с ростом тарифов на основные ресурсы, это капля в море».

И, тем не менее, за каждую такую каплю управляющим компаниям приходится в буквальном смысле бороться. Из-за постоянного прину-

«В округе Варавино-Фактория проживает много малообеспеченных семей, – говорит Раиса Шишкина. – Понятно, что они любое повышение квартплаты воспринимают болезненно, ведь сокращается и без того скудный семейный бюджет».

Но и управляющие компании, со своей стороны, не могут в 2011 году работать по тарифам двух-трехлетней давности. Хотя бы потому, что обслуживающие организации, такие как МУП «Спецавтохозяйство по уборке города», аварийные службы, регулярно повышают расценки на свои услуги.

Сегодня экономически обоснованный тариф на содержание мест общего пользования должен быть не ме-

нее 11 рублей с квадратного метра. И то этих средств хватит УК лишь на выполнение минимального объема работ, связанных с обеспечением безопасного проживания граждан. Если же говорить об улучшении качества жизни, то тариф на содержание мест общего пользования необходимо повышать до 15-20 рублей. В таком случае денег хватит и на оплату услуг всех обслуживающих организаций, и на внедрение энергосберегающих технологий, и на достойную зарплату уборщицам и дворникам, которая, кстати, не повышалась уже очень давно.

К примеру, жильцы дома по ул. Никитова, 16 требуют качественно-го обслуживания их многоэтажки, но категорически отказываются повышать тариф на содержание дома. В результате средств, которые они собирают, не хватает даже на оплату основных работ. «Жильцам данного дома оказываются услуги на 11,12 рубля с квадратного метра, а платят они по 6,92 рубля, убыток на доме на 1 декабря 2010 года составил 290 300 рублей. – говорит Раиса Шишкина. Такая же ситуация на данный момент в домах по пр. Ленинградский: д. 267, д. 265/2; ул. Почтовый тракт: д. 19, д. 24; ул. Воронина, 25/1 – и во многих других».

PS: к сожалению, проблема низкой активности граждан в части повышения тарифов на содержание и текущий ремонт в их собственном доме касается и других управляющих компаний – членов НП «СРО УН «Гарант». Так, жители дома № 27, по улице Гайдара (ООО «Октябрьский») в скором будущем, вообще, рискуют остаться без дератизации. В настоящий момент договоры на оказание этих услуг заключены, но вполне возможно, что в будущем, если жильцы не проголосуют за повышение тарифа, объемы столь значимых работ придется сократить.

Ксения ЯРЦ

Сегодня экономически обоснованный тариф на содержание мест общего пользования должен быть не менее 11 рублей с квадратного метра.



Если вы сомневаетесь в правильности выставленных счетов за ЖКУ, если у вас есть претензии к работе ваших управляющих компаний, – звоните в Информационную службу НП «СРО УН «Гарант». Мы вам поможем! 43-22-11

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

СЧЕТЧИК – В КАЖДЫЙ ДОМ

До конца 2011 года счетчики на газ и воду должны появиться в каждой архангельской квартире. А во всех многоэтажках должны быть установлены общедомовые приборы учета тепловой энергии. Этого требует закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности». Нарушителей ждут штрафы до 30 тысяч рублей!

ЭКОНОМИМ ВОДУ

До последнего времени решение о том, устанавливать или нет в квартире счетчики на воду, принимали собственники жилья. Поэтому многие квартиры архангелогородцев до сих пор не оборудованы индивидуальными приборами учета. Согласно федеральному закону «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» № 261-ФЗ от 23.11.2009 г., с 1 января 2012 года считать ресурсы заставят всех. При этом требование касается не только жителей квартир, но и собственников жилых, дачных или садовых домов с централизованной подачей ресурсов.

Устанавливать приборы горожанам придется за свой счет. Однако если собственник не в состоянии оплатить счетчик и его установку сразу, организация – поставщик энергоресурсов обязана предоставить рассрочку по платежам со сроком до пяти лет. Квартиры в многоэтажных домах, являющиеся муниципальной собственностью, оснастят счетчиками за счет бюджетных средств.

«Сегодня не все жильцы понимают необходимость установки приборов учета, – говорит **директор ООО «Октябрьский» Дмитрий Орловский.** – Но как показывает практика, счетчики помогают экономить всем без исключения. Особенно это касается индивидуальных приборов учета воды. Всем известно, что утвержденные нормативы потребления данного ресурса несколько завышены. Большинство людей такое количество воды просто не используют».

БЕРЕЖЕМ ТЕПЛО

Общедомовые счетчики тепловой энергии также помогают экономить.

Сам по себе прибор, конечно, потребление ресурса не снижает, но помогает сберечь деньги за отопление. По подсчетам архангельских специалистов, жильцы домов, где установлены теплосчетчики, платят за отопление в среднем на 15-20% меньше.

«Экономия достигается за счет того, что жильцы начинают платить только за фактически потребленное количество тепла, а все потери энергии, происходящие на теплотрассах, отсекаются», – поясняет **специалист-теплоэнергетик Игорь Панов.**

Кстати, управляющие компании – члены НП «СРО УН «Гарант» – одни из первых в городе, начиная с 2006 года, устанавливают приборы учета тепловой энергии на своих домах. Сегодня таковые есть практически во всех многоэтажках.

В группах управляющих компаний «Соломбала» и «Майская Горка» все дома оснащены приборами учета тепловой энергии. В домах округа Варавино-Фактория без теплосчетчиков остаются лишь три дома. «В многоэтажках, где пока нет приборов учета, мы планируем установить их в ближайшем будущем», – отмечает Игорь Панов.

Помимо установки новых теплосчетчиков, управляющие компании проводят плановые проверки приборов, установленных в 2006-2008 годах. По правилам эксплуатации, проверять теплосчетчики нужно в среднем один раз в четыре года. В 2010 году было проверено 38 счетчиков, в 2011 году будет осмотрено 40 приборов. «Кроме того, мы постоянно следим за исправностью оборудования, устраняем неполадки», – говорит Игорь Панов.



Управдом ООО «Архангельская Управляющая Компания» Л.А. Степанова уверена: датчики движения в подъезде значительно экономят средства жильцов.

ЗАКОН ТРЕБУЕТ

По словам Дмитрия Орловского, к сожалению, не во всех домах жильцы идут навстречу управляющей компании и соглашаются установить теплосчетчики. А для того чтобы оборудовать многоэтажку прибором учета тепла, нужно коллективное решение собственников, принятое большинством голосов на собрании. «Люди отказываются тратить общедомовые деньги, а это около 120 тысяч рублей, на приобретение счетчика и его установку», – говорит Дмитрий Орловский.

Но нужно понимать, что теперь подобный отказ грозит принудительными мерами по установке приборов учета со стороны энергоснабжающей организации и разбирательством в суде. А это дополнительные издержки, которые также лягут на плечи жильцов.

По закону, если в положенный срок потребитель не установит счетчик, это касается как общедомовых, так и индивидуальных приборов, то энергоснабжающая организация вправе принудительно его установить и взыскать по суду с потребителя все расходы по установке плюс судебные издержки.

Продолжение на стр. 8



Если вы сомневаетесь в правильности выставленных счетов за ЖКУ, если у вас есть претензии к работе ваших управляющих компаний, – звоните в Информационную службу НП «СРО УН «Гарант». Мы вам поможем! 43-22-11



НАГРАЖДЕНИЕ

НАГРАДЫ – ДОСТОЙНЫМ ЛЮДЯМ

В конце 2010 г. прошло торжественное мероприятие, посвященное подведению итогов года работы УК, входящих в Некоммерческое партнерство «СРО УН «Гарант». Лучшие работники были награждены грамотами и благодарностями, в том числе мэрии города Архангельска.



БЛАГОДАРНОСТИ МЭРИИ Г. АРХАНГЕЛЬСКА

1. **Устинова Галина Николаевна**, управдом ООО «Управляющая Компания Соломбала-1»
2. **Сиренко Людмила Григорьевна**, управдом ООО «УК Южный округ»



3. **Хасанова Мария Борисовна**, заместитель председателя правления ТСЖ «Октябрьский»
4. **Ильина Мария Ивановна**, заместитель генерального директора ООО «Ломоносовский»
5. **Арзубова Светлана Викторовна**, менеджер по текущему и капитальному ремонту ООО «Октябрьский»
6. **Дерягина Ольга Александровна**, бухгалтер ООО «Архангельский Расчетный Центр»



ГРАМОТЫ ОТ АССОЦИАЦИИ УК «УПРАВДОМ»:

1. **Степанова Людмила Аркадьевна**, управдом ООО «Архангельская Управляющая Компания»
2. **Борзова Надежда Андреевна**, управдом ООО «Октябрьский»
3. **Кокляева Юлия Николаевна**, менеджер по содержанию и обслуживанию общедомового имущества ООО «Архангельская Управленческая Компания»
4. **Некипелова Светлана Альбертовна**, диспетчер ООО «Майская горка»
5. **Матросова Ирина Алексеевна**, заместитель генерального директора ООО «УК Соломбала»
6. **Шисебарова Елена Евгеньевна**, управдом ООО «Управдом Варавино»
7. **Дорофеев Геннадий Алексеевич**, заместитель председателя правления ТСЖ «Ломоносовский»



Если вы сомневаетесь в правильности выставленных счетов за ЖКУ, если у вас есть претензии к работе ваших управляющих компаний, – звоните в Информационную службу НП «СРО УН «Гарант». Мы вам поможем! 43-22-11

НАГРАЖДЕНИЕ

НАГРАДЫ – ДОСТОЙНЫМ ЛЮДЯМ



ГРАМОТЫ ОТ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ:

1. **Карамышева Галина Васильевна**, управдом ООО «УК Южный округ»
2. **Шемякина Валентина Васильевна**, управдом ООО «УК Южный округ»
3. **Виноградова Марина Николаевна**, управдом ООО «Управдом Варавино Фактория»
4. **Рукебуш Оксана Георгиевна**, заместитель генерального директора ООО «Управляющая Компания Соломбала-1»
5. **Осипова Галина Александровна**, управдом ООО «Управляющая Компания Соломбала»
6. **Пономарёва Татьяна Александровна**, управдом ООО «Архангельская Управляющая Компания»
7. **Лобзова Галина Ильинична**, управдом ООО «Октябрьский»

8. **Шарыгина Юлия Сергеевна**, офис-менеджер ООО «Октябрьский»
9. **Людкевич Алексей Миронович**, начальник участка ООО «Зодчий»
10. **Сертакова Нина Вениаминовна**, управдом ООО «Архангельская Управляющая Компания»
11. **Новиков Виктор Николаевич**, заместитель директора ООО «Городская Управляющая Компания»
12. **Охалов Сергей Александрович**, начальник участка «Архангельская Управленческая Компания»

ГРАМОТЫ ОТ ООО «АРХАНГЕЛЬСКИЙ РАСЧЕТНЫЙ ЦЕНТР»

1. **Петрова Екатерина Аркадьевна**, заместитель начальника отдела расчетного обслуживания ООО «Архангельский Расчетный Центр»
2. **Корнелиюк Любовь Викторовна**, инженер по охране труда и технике безопасности ООО «Архангельский Расчетный Центр»



НА ФОТО: Представители мэрии г. Архангельска, НП «СРО УН «Гарант» и управляющих компаний вручают работникам грамоты и благодарности за добросовестный труд, творчество и инициативу, проявленные в работе с жильцами.



Если вы сомневаетесь в правильности выставленных счетов за ЖКУ, если у вас есть претензии к работе ваших управляющих компаний, – звоните в Информационную службу НП «СРО УН «Гарант». Мы вам поможем! 43-22-11

ПОДАРОК ДЕТЯМ

В начале января 2011 г. управляющие компании, входящие в состав НП «СРО УН «Гарант», организовали традиционные Новогодние ёлки во дворах. Несмотря на мороз, ребяташки весело водили хоровод вместе с Дедом Морозом и Снегурочкой.



**ПР. ЛЕНИНГРАДСКИЙ,
Д. 273, К. 1**



**ПР. ДЗЕРЖИНСКОГО,
Д. 25, К. 2**



**ПР. ЛЕНИНГРАДСКИЙ,
Д. 343**



Если вы сомневаетесь в правильности выставленных счетов за ЖКУ, если у вас есть претензии к работе ваших управляющих компаний, – звоните в Информационную службу НП «СРО УН «Гарант». Мы вам поможем! 43-22-11

 ФОТОРЕПОРТАЖ

К НОВОМУ ГОДУ



**ПР. СОВ.КОСМОНАВТОВ,
Д. 35**



УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ, Д.9, К. 2



УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д.33



Если вы сомневаетесь в правильности выставленных счетов за ЖКУ, если у вас есть претензии к работе ваших управляющих компаний, – звоните в Информационную службу НП «СРО УН «Гарант». Мы вам поможем! 43-22-11



ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

СЧЕТЧИК – В КАЖДЫЙ ДОМ

Начало на стр. 3

Законом также предусмотрен штраф от 15 до 30 тысяч рублей для ослушавшихся его требований. Поэтому для кошелька и нервов будет лучше установить все счетчики добровольно.

ДАТЧИКИ ДВИЖЕНИЯ

Помимо установки приборов учета, в домах управляющих компаний, входящих в СРО НП «Гарант», проводится и ряд других мероприятий по повышению энергоэффективности: утепляются трубопроводы систем отопления и горячего водоснабжения, регулярно производится герметизация межпанельных швов.

«В декабре 2010 года для экономии электроэнергии в местах общего пользования в доме на пр. Дзержинского, д. 25, к. 2, была установлена система автоматического управления освещением, в каждом подъезде появились датчики движения, – рассказывает Дмитрий Орловский. – Так вот, только за первые две недели работы приборов, экономия составила 6 тысяч кВт!»

Систему планируется постепенно внедрять и в других многоэтажных домах Архангельска.

АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ ТЕПЛОПУНКТЫ

Но, пожалуй, самые затратные, но перспективные в плане экономии энергии, работы на сегодня – модернизация тепловых пунктов с установкой в них систем автоматизации. Сейчас всё регулирование в тепловых пунктах сводится к простому воздействию на запорно-регулирующую арматуру, которое время от времени проводят работники управляющих компаний вручную.

Понятно, что ручная регулировка не совсем эффективна, ведь в каждом теплоузле посадить такого «регулирущика», который ежечасно бы контролировал параметры теплоносителя, просто не возможно. Выход – системы автоматического регулирования тепловой нагрузки, например «с погодной компенсацией» или каким-либо другим законом регулирования.

Опыт установки подобных систем показывает, что величина экономии тепла составляет порядка 15-20% зимой и 35-45% осенью и весной за счет периодических потеплений.

По словам Игоря Панова, один автоматический пункт учета тепла стоит от 300 до 600 тысяч рублей. Поэтому пока системами автоматизации похвастаться могут лишь единицы жилых домов Архангельска (Обводный, 22, Новгородский 32, к.1).

Ксения ЯРЦ

ИНФОРМАЦИЯ НА ЗАМЕТКУ

ВОПРОС ЮРИСТУ:

Каким образом сегодня жители дома могут контролировать деятельность своей управляющей компании?

ОТВЕТ:

Если управляющая компания является членом саморегулируемой организации, жители домов могут обращаться туда с жалобой на бездействие УК либо с заявлением о проведении проверки в отношении управляющей компании.

Для этих целей, в соответствии с федеральным законом № 315-ФЗ от 01.12.2007 г. «О саморегулируемых организациях», в СРО должен быть сформирован Комитет по контролю за деятельностью членов, отслеживающий правомерность действий управляющей компании в отношении собственников и нанимателей жилья, обоснованность расходов федеральных, муниципальных средств и средств граждан, качество и объем жилищно-коммунальных услуг, оказываемых управляющими компаниями.

Граждане города Архангельска, дома которых находятся в управлении УК, являющихся членами НП «СРО УН «Гарант», имеют возможность обратиться в **Информационный центр СРО «Гарант» (тел. 43-22-11)**, а также направить в НП «СРО УН «Гарант» заявление с указанием конкретной информации и фактов, требующих проверки. Адрес для письменных заявлений: **г. Архангельск, пл. Ленина, д. 4, оф. 1806.**

ТЕЛЕФОНЫ

ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ АРХАНГЕЛЬСКА ПО РЕМОНТУ ЖИЛОГО ФОНДА

Участок	
Варавино-Фактория	47-38-47
Участок Октябрьский	46-02-39
Участок Ломоносовский	46-08-11, 23-61-84
Участок Майская горка	46-08-11, 66-85-78
Соломбальский округ	23-03-59
Круглосуточная аварийная служба	44-70-88

ПОЛЕЗНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Горгаз – аварийная	04, 23-62-87
Водоканал – диспетчерская	68-46-59
Энергосбыт – справочная	21-79-79

