

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

3 АВАРИЯ ЛИКВИДИРОВАНА! **4 «СЮРПРИЗЫ» ДЛЯ ДОЛЖНИКОВ** **6 ЛУЧШИЕ ДВОРИКИ АРХАНГЕЛЬСКА** **8 ОТВЕТ ЮРИСТА**

ГЛАВНАЯ ТЕМА

СОЛОМБАЛА К ЗИМЕ ГОТОВА

В Архангельске полным ходом идет подготовка жилфонда к началу отопительного сезона. В группе управляющих компаний «Соломбала» на 30 августа встретиться лицом к лицу с холодами готовы уже 95% многоэтажек. В этом году энергетики несколько усложнили процесс приема тепловых узлов, добавив к существующим 22 пунктам еще несколько требований. Но директор УК «Соломбала» Михаил Викторович Меркулов уверен, что проблем с подключением домов к отоплению не возникнет. О том, какие работы по подготовке к зиме уже проведены в соломбальских многоэтажках и какие еще предстоит выполнить в ближайшее время, он рассказал в интервью нашей газете:

– Михаил Викторович, директором УК «Соломбала» вы работаете с 1 июля 2011 года. Уже успели освоиться в новой должности?

– Да, конечно, я вошел в курс дел. Тем более что сфера ЖКХ для меня хорошо знакома. Прежде я работал в муниципальном коммунальном предприятии Северного округа.

В настоящее время силы компании сосредоточены на подготовке жилфонда к отопительному сезону. Хочется заметить, что практически все тепловые пункты находятся в удовлетворительном техническом состоянии, видно, что прежнее руководство компании подходило к данному вопросу ответственно.

– Но в этом году в «ТГК-2» несколько усложнили процесс приема тепловых узлов. Какие наибо-

лее значимые требования добавили энергетики, и сможет ли их своевременно выполнить управляющая компания?

– Действительно, энергетики добавили ряд дополнительных требований к сдаче тепловых пунктов. Наиболее значимые из них: изоляция скоростных водоподогревате-

Все требования, которые выставляют энергетики к тепловым пунктам, на мой взгляд, оправданны, и управляющая компания сможет их выполнить.



лей и необходимость проведения промывки систем отопления непосредственно в присутствии представителей «ТГК-2». Во многих многоэтажках УК «Соломбала» промывка систем отопления была проведена еще до выхода новых требований.

Еще в прошлом году энергетики настаивали на обязательном оборудовании тепловых узлов регуляторами давления и температуры. Но так как данный вид работ относится к категории капитального ремонта, провести его без согласия собственников жилья управляющая компания не может. Сейчас согласие на установку регуляторов давления и температуры дали жильцы 13 многоэтажек. В скором времени в домах уже начнутся монтажные работы.



Практически все тепловые пункты в домах, обслуживаемых УК «Соломбала», находятся в удовлетворительном техническом состоянии.

Все требования, которые выставляют энергетики к тепловым пунктам, на мой взгляд, оправданны, и управляющая компания сможет их выполнить. Поэтому я уверен, что особых проблем с подключением отопления в наших многоэтажках не возникнет. Батареи начнут греть сразу после наступления первых заморозков.

– Известно, что лето – самая жаркая пора для управляющих компаний. Нужно не только подготовить тепловые пункты к сдаче энергетикам, но и провести колоссальное количество ремонтов в целом на домах, чтобы каждая многоэтажка была по-настоящему готова к встрече с северными морозами. Расска-



Энергетики настаивают на обязательном оборудовании тепловых узлов регуляторами давления и температуры.

жите, что делает УК «Соломбала» в данном направлении?

– Нами проведен значительный объем работ по текущему и капитальному ремонту. На ул. Гагарина, 7 заменен скоростной водоподогреватель. По ул. Советской в домах №№ 37; 33, к.1 и 41 выполнен ремонт козырьков над входами в подъезды, в домах №№ 29; 33, к.1; 37 и 41 заменены водосточные трубы. Косметический ремонт части подъездов вы-

Сейчас согласие на установку регуляторов давления и температуры дали жильцы 13 многоэтажек. В скором времени в домах начнутся монтажные работы.

полнен в многоэтажках по адресам: ул. Красных партизан, 15; 17, к. 2 и ул. Советская, 41.

Ведется работа по замене инженерного оборудования. В частности, на ул. Полярная, 25, к.1 произведена замена стояков горячего и холодного водоснабжения. По адресу ул. Красных партизан, 17, к. 2 заменены розливы горячего и холодного водоснабжения.

Конечно, на этом управляющая компания не останавливается. Перечень запланированных работ довольно большой, это ремонты кровель, стояков и розливов водоснабжения, остекление лестничных клеток, установка общедомовых счетчиков учета электроэнергии.

Единственный фактор, который серьезно мешает работе УК, – растущие долги населения. По группе компаний «Соломбала» (122 дома, включая деревянный жилфонд) эта цифра уже приблизилась к 10 млн рублей. Работа с должниками ведется ежедневно, и она, безусловно, дает свои результаты: часто взыскать средства удается с самых злостных неплательщиков. Но одновременно с этим увеличивается количество новых должников. Летом многие жильцы забывают своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги и тем самым добровольно лишают себя и свой дом, возможных ремонтов.

Ксения ЯРЦ

АВАРИЙНАЯ «СКОРАЯ ПОМОЩЬ»

Что делать, если ночью прорвало трубу? А если с горячей водой? Верный ответ: не поддаваться панике и звонить по телефону 44 – 70 – 88 в Аварийно-ремонтное предприятие, которое обслуживает все дома управляющих компаний, входящих в НП «СРО УН «Гарант».

Аварийно-ремонтное предприятие (АРП) работает ежедневно с 17.00 до 8.00. А в выходные и праздничные дни – круглосуточно. Предприятие обслуживает все дома управляющих компаний, входящих в НП «СРО УН «Гарант», а также иные дома и организации, с которыми у АРП заключен договор.

Главная задача предприятия – быстро и качественно устранить аварийную ситуацию на системах водоснабжения, водоотведения и электроснабжения в вверенных предприятию домах. «Мы пытаемся провести некоторую аналогию между работой АРП и оказанием скорой медицинской помощи, – рассказал генеральный директор АРП Андрей Дмитриевич Кирилин. – В данном случае помощь оказывается трем домовым системам. Наша цель и основная задача – свести к минимуму промежуток между поступлением вызова от жильцов и прибы-

тием на место аварии дежурной бригады. Каждый новый «рекорд» я оцениваю как успех предприятия».

АВАРИЯ ЛИКВИДИРОВАНА

Гордиться предприятию действительно есть чем. Вот только несколько последних примеров. 24 июня в АРП поступил вызов от жильца дома по ул. Красных Партизан, 28 – сильная течь стояка. Вызов поступил в 00.15, в 00.30 бригада «спасателей» была на месте, а уже в 00.35 специалисты АРП аварию устранили. Одна из наиболее неприятных проблем – засор канализации. Как раз такой вызов принял диспетчер АРП 11 марта от жильца дома по ул. Литейная, 3. Проблему также решили оперативно: звонок поступил в 21.48, в 22.10 дежурная бригада прибыла на место, в 22.50 – авария была ликвидирована. К наиболее опасным авариям специалисты АРП относят прорыв трубы



В АРП работает 34 специалиста. Из них три специалиста-электрика. Четыре диспетчера. И десять сантехников, причем большинство из них имеет вторую квалификацию газосварщиков.

горячего водоснабжения. Что и понятно – кипятик, заполняющий квартиру не только причиняет существенный вред имуществу, но и представляет серьезную угрозу для здоровья проживающих людей. Именно такую аварию пришлось устранять специалистам АРП 14 марта. Задача была решена в оперативные сроки – за 5 минут бригада оценила ситуацию, приняла решение о перекрытии стояка и наложила хомуты на трубу.

БРИГАДА «СПАСАТЕЛЕЙ»

Сегодня в АРП работает 34 специалиста. Из них три специалиста-электрика. Четыре диспетчера. И десять сантехников, причем большинство из них имеет вторую квалификацию газосварщиков. «У нас очень дружная и высококвалифицированная команда, – рассказывает Андрей Кирилин. – Про каждого могу сказать: отличный работник, профессионал и чуткий человек». Имеет АРП и собственный парк автотранспорта.

Предприятие и управляющие компании НП «СРО УН «Гарант» выстроили четкую схему работы. В частности, в АРП ведется журнал аварийных вызовов. Причем в двух видах – рукописный и электронный. Каждое утро электронная версия журнала рассылается директорам управляющих компаний. Ведь всегда нужно знать, что происходит в вверенном доме, какие возникают проблемы, что нужно для их окончательного устранения, и главное – как оперативно и эффективно они решаются.



Основная задача АРП – быстро и качественно устранить аварийную ситуацию на системах водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

В ОТПУСК БЕЗ ДОЛГОВ!

Когда в кармане уже лежит билет на самолет в «теплые края», меньше всего хочется думать о таких прозаических вещах, как плата за квартиру. Тем не менее, забота о своем жилье должна быть на первом месте даже во время «предотпускной лихорадки» и дачного сезона. Ведь коммунальные неурядицы могут омрачить впечатление даже от самого замечательно проведенного отдыха.

Так произошло с жительницей дома №112 по ул. Воскресенской. Вернувшись домой с курорта, женщина обнаружила, что в ее квартире нет электричества. Свет отключили с подачи управляющей компании, так как собственница квартиры полгода не платила за жилищно-коммунальные услуги. Долг накопился приличный – почти 30 тысяч рублей.

Еще неделю женщине пришлось жить в условиях каменного века. Ведь из отпуска она, как и большинство наших соотечественников, вернулась с пустыми карманами. Благо, управляющая компания пошла навстречу и после составления графика погашения коммунального долга, подключила в квартире электричество.

«Чтобы ничто не омрачало отдых, оплачивать услуги ЖКХ необходимо своевременно, – говорит директор ООО «Северный юридический центр» Александр Журавлев. – Жильцам, которые летом покидают свои квартиры на несколько месяцев, я советую оплатить «коммуналку» авансом, самостоятельно посчитав примерную сумму начислений за ЖКУ. А потом спокойно отдыхать или же заниматься личными делами, не опасаясь попасть в списки должников. По возвращении – обязательно прийти в расчетный центр и произвести перерасчет: ведь авансовая плата за некоторые услуги, например за воду, если не установлены счетчики, начисляется исходя из среднемесячных показателей».

НЕПРИЯТНЫЕ СЮРПРИЗЫ ДЛЯ ДОЛЖНИКОВ

Своевременная оплата коммунальных счетов особенно актуальна для тех, кто планирует провести отпуск за рубежом. Наличие долга может привести к различного рода недоразумениям при пересечении границы, вплоть до отказа в выезде из страны.

Но и тех, кто не собирается покидать Архангельск, долги за «коммуналку» могут ограничить в передвижении. Так, у жителя дома №23 по ул. Почтовой судебные приставы арестовали автомобиль Ауди. Мужчина накопил долг свыше 60 тысяч рублей и отдавать его «похорошему» не собирался. 1 августа приставы вынесли постановление о запрете регистрационных действий и задержании транспортного средства. Автомобиль оставили самому владельцу на ответственное хранение. Таким образом, теперь провинившийся не может пользоваться машиной до момента погашения долга.



Все больше в Архангельске случаев, когда в счет погашения задолженности по квартплате арестовываются транспортное средство или банковские счета неплательщиков.

Наличие долга может привести к различного рода недоразумениям при пересечении границы, вплоть до отказа в выезде из страны.

Все больше в Архангельске случаев, когда в счет погашения задолженности по квартплате арестовываются банковские счета неплательщиков. Почти всегда это становится неприятным сюрпризом для людей, ведь о списании средств со счетов их не уведомляют.

Ну и конечно, отработана практика, ежемесячного взыскания половины официального дохода должника. Примеров, когда долг высчитывают из зарплаты или пенсии в Архангельске очень много. Люди, конечно, недовольны. Ведь многие лишаются

половины и без того мизерного дохода. Но закон есть закон, и для всех он един. Так что злостным неплательщикам не стоит даже надеяться, что долг будет прощен.

СУДЕБНОЕ ВЗЫСКАНИЕ

«Возможно, некоторые жильцы-должники полагают, что УК не найдет способа взыскать эти средства. В таком случае они сильно ошибаются. Юристы отработали эффективные схемы судебного взыскания дол-

Помимо самого долга за «коммуналку», неплательщику придется оплатить судебные издержки и пени, которые порой достигают нескольких тысяч рублей, а также исполнительский сбор за «услуги» судебных приставов по принудительному взысканию задолженности

гов. От обязательств по оплате ЖКУ не удастся уйти даже крупным компаниям с собственным штатом юристов, что уж говорить об обычных горожанах», – отмечает Александр Журавлев.

По словам юриста, примеров, когда юристы не смогли добиться погашения долга, – единицы (как правило, это когда сам должник отсутствует, или умер). При этом после того, как управляющая компания выигрывает суд, сумма платежа для собственника жилья серьезно вырастет. Помимо самого долга за «коммуналку», оплачивать приходится судебные издержки и пени, которые порой достигают нескольких тысяч рублей, а также исполнительский сбор за «услуги» судебных приставов по принудительному взысканию задолженности (данный сбор на сегодня составляет 7% от общей суммы задолженности).

Так что лучше не доводить дело до суда, а добровольно и вовремя оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

Ксения ЯРЦ

ПОЗОР ДОЛЖНИКАМ

(задолженность на 26.08.2011г.)

пр. Дзержинского, 25, к. 2
ООО «Архангельская
Управляющая Компания»
Общий долг дома:
302 тыс. 757 руб.

в том числе:

кв. 132 – 132 529 руб.
кв. 8 – 31 820 руб.
кв. 62 – 23 915 руб.
кв. 213 – 21 510 руб.
кв. 49 – 21 118 руб.
кв. 166 – 19 685 руб.
кв. 79 – 19 198 руб.

ул. Галушина, 4
ООО «УК Майская горка»
Общий долг дома:
954 тыс. 761 руб.

в том числе:

кв. 123 – 67 579 руб.
кв. 143 – 65 820 руб.
кв. 81 – 58 287 руб.
кв. 155 – 57 443 руб.
кв. 159 – 48 073 руб.
кв. 33 – 46 434 руб.
кв. 85 – 45 452 руб.
кв. 124 – 44 172 руб.
кв. 141 – 44 119 руб.
кв. 63 – 42 676 руб.
кв. 53 – 42 532 руб.
кв. 153 – 41 648 руб.
кв. 151 – 39 574 руб.
кв. 139 – 37 430 руб.
кв. 45 – 29 490 руб.
кв. 82 – 28 084 руб.
кв. 27 – 24 715 руб.
кв. 43 – 23 276 руб.
кв. 47 – 19 829 руб.
кв. 67 – 19 238 руб.

пр. Никольский, 148
ООО «Управляющая
Компания Соломбала - 1»

кв. 8 – 67 445 руб.
кв. 7 – 66 758 руб.
кв. 14 – 65 873 руб.
кв. 7 – 62 409 руб.
кв. 12 – 58 319 руб.
кв. 10 – 42 561 руб.
кв. 8 – 41 131 руб.
кв. 5 – 35 660 руб.
кв. 31 – 26 120 руб.
кв. 18 – 22 313 руб.
кв. 1 – 20 414 руб.
кв. 1 – 20 097 руб.
кв. 17 – 19 938 руб.



пр. Ломоносова, 90
ООО «Городская
Управляющая Компания-3»
Общий долг дома:
576 тыс. 142 руб.

в том числе:

кв. 35 – 167 310 руб.
кв. 162 – 60 479 руб.
кв. 8 – 54 785 руб.
кв. 6 – 47 132 руб.
кв. 87 – 41 886 руб.
кв. 27 – 37 668 руб.
кв. 75 – 27 631 руб.
кв. 32 – 22 416 руб.
кв. 150 – 20 479 руб.
кв. 51 – 20 230 руб.

пр. Сов. Космонавтов, 35
ООО «Архангельская
Управленческая Компания»
Общий долг дома:
492 тыс. 963 руб.

в том числе:

кв. 119 – 107 573 руб.
кв. 227 – 90 276 руб.
кв. 71 – 45 861 руб.
кв. 54 – 42 793 руб.
кв. 84 – 32 692 руб.
кв. 148 – 29 233 руб.
кв. 72 – 23 993 руб.
кв. 162 – 23 112 руб.
кв. 87 – 21 087 руб.
кв. 1 – 19 982 руб.

ул. Самойло, 10
ООО «Октябрьский»
Общий долг дома:
311 тыс. 917 руб.

в том числе:

кв. 124 – 110 012 руб.
кв. 98 – 70 622 руб.
кв. 7 – 29 180 руб.
кв. 136 – 23 355 руб.
кв. 12 – 17 535 руб.
кв. 48 – 17 915 руб.

КОНКУРС

КОНКУРС «ЛУЧШИЙ ДВОРИК»: II ЭТАП – 4 ПОБЕДИТЕЛЯ!

Завершился второй этап конкурса «Лучший дворик». Выбрать было непросто – так много инициативных жильцов откликнулось в этом году на предложение об участии в конкурсе!

Но все-таки управляющие компании смогли назвать четыре дома-победителя. Представляем самые «Лучшие дворики» домов, обсуживаемых управляющими компаниями, входящими в Некоммерческое партнерство «СРО УН «Гарант».

Поздравляем всех жителей этих домов с победой во втором этапе! Особенно хочется поблагодарить всех инициативных жильцов, своими руками и с такой заботой создающих красоту на радость себе и другим!

Теперь из четырех лучших двориков НП «СРО УН «Гарант» выберет одного главного победителя – его мы назовем в сентябрьском номере газеты.



ул. Шабалина, 26, к. 1





ул. Красных партизан, 17, к. 2



пр. Ленинградский, 273, к. 1



ул. Комсомольская, 9, к. 2



ОТВЕТ ЮРИСТА

Наша газета продолжает отвечать на вопросы читателей.

У нас новый дом. Особо крупного ремонта не требуется. Правомерны ли действия управляющей компании, включающей в стоимость квартиры плату за текущий ремонт в полном объеме?

– По Жилищному кодексу ежемесячное и своевременное внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения является обязанностью собственника. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

К текущему ремонту относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа. Для этого проводятся профилактические мероприятия для устранения мелких повреждений и неисправностей. Поэтому, если у вашего дома заключен договор с управляющей компанией и определена сумма ежемесячной оплаты на содержание и ремонт, то плата должна производиться в полном объеме, даже если дом новый.

Как рассчитывается плата за вывоз твердых бытовых отходов – с 1 человека или с 1 кв. м общей площади? Как она взимается с квартиры, в которой никто не зарегистрирован и не проживает?

В соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, в структуру платы за жилое помещение включается плата за содержание и ремонт жилого помещения. Согласно п. 11 Правил

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя сбор и вывоз твердых бытовых отходов, а согласно п. 28, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме регламентируется ст. 37 Жилищного кодекса РФ, которая устанавливает долю собственника в праве на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

Кроме того, ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности на

общее имущество, т.е. на 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

Скажите, входит ли балкон и лоджия в отопливаемую площадь? А ванная и туалет?

Согласно статье 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, при расчете размера платы за отопление учитывается общая площадь жилого помещения.

Таким образом, балкон и лоджия не входят в отопливаемую площадь жилого помещения, а ванная и туалет – входят.

ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ АРХАНГЕЛЬСКА ПО РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО 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
Солombальский округ	23 07 96
Круглосуточная аварийная служба	44 70 88
Единая диспетчерская служба по ремонту лифтов	47 54 77, 47 54 78

ПОЛЕЗНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

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