

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4 ЛЕТО: ВРЕМЯ ДЕЛАТЬ
«КОСМЕТИКУ»

5 КАК ПОСТРОИТЬ
АВТОПАРКОВКУ У ДОМА?

8 ЭКОНОМИМ
НА «КОММУНАЛКЕ»

КОНКУРС «ЛУЧШИЙ ДВОРИК»

НАШИ НЕПОВТОРИМЫЕ ДВОРИКИ!



*Красных
Партизан,
д. 17, корп. 2*



*Советская,
д. 17,
корп. 2*



Этим летом в НП «СРО УН «Гарант» в третий раз стартовал традиционный конкурс «Лучший дворик». Отрадно, что каждый год к нему подключаются новые архангельские многоэтажки. На Севере лето такое долгожданное и такое короткое, что архангелогородцы стремятся максимально насладиться теплыми деньками. В своих двориках активные жильцы разбивают клумбы, высаживают цветники и строят настоящие альпийские горки. Каждому хочется сделать свой двор ярким и оригинальным. Сегодня на страницах нашей газеты мы представляем участников конкурса, которые будут бороться за почетное звание «Лучший дворик»!





*Мещерского,
д. 9*

Многие конкурсанты уже хорошо известны нашим читателям. Их дворники – настоящее произведение искусства. Ранней весной активисты начинают выращивать рассаду, чтобы потом наслаждаться буйством красок под собственными окнами. Радует, что год от года жильцы придумывают что-то новенькое, создают оригинальные инсталляции из подручных материалов, а кто-то воссоздает даже фрагменты сказок! На Советской, 17, к. 2, к примеру, под окошками с комфортом расположились Дед с Бабой и их курочка Ряба. А на Красных Партизан, 17, к. 2 ребят в травке поджидают крокодил Гена и Чебурашка.

Особенно радует, когда преображаются дворники, которые раньше стояли в запустении. К такому можно отнести дворик у дома №19 на улице Мещерского. Год назад многоэтажка перешла в УК «Соломбала», и жизнь ее жильцов в буквальном смысле преобразилась.

«Наш дом постоянно топило канализационными стоками, стоял ужасный запах, подвальные комары не давали покоя, – вспоминает председатель Совета дома и управдом Мещерского, 19 Ольга Николаевна Сараева. – Во дворе из-за комаров просто невозможно было находиться. Естественно, ни о каком благоустройстве в таких условиях и думать не хотелось! После того, как нашим



*Мещерского,
д. 19*



*Беломорской
Флотилии, д. 4*



домом стала управлять УК «Соломбала», все как в сказке переменялось. Инженерные коммуникации привели в порядок, а если подвалы и подтопит, то их тут же осушают. Пропали испарения, запах, комары. Люди вздохнули с облегчением».

Этим летом на Мещерского, 19 завезли землю и воодушевленные переменажи жильцы принялись за благоустройство: разбили палисадники, начали высаживать цветочки. Поливают свой маленький сад всем домом. Малыши гуляют с лейками, пенсионеры несут воду с пятых этажей.

«У нас такой дружный и активный дом, – с гордостью говорит Ольга Сараева, – Помогают все, никого просить не нужно. Когда привезли землю, все вместе ее раскидали. Сейчас ждем песочек, чтобы оборудовать детскую песочницу. Как только закончились наши коммунальные неурядицы, появилось настроение, желание наводить красоту вокруг. Так что у нас большие планы на свой дворик! Уверены, что управляющая компания нас во всех начинаниях будет поддерживать».

Все компании, входящие в СРО «Гарант», с готовностью поддержат инициативы собственников по благоустройству дворов. Дерзайте, придумывайте, воплощайте, и пусть ваш дворик станет самым красивым в Архангельске!



Комсомольская,
д. 9, корп. 2



Полярная,
д. 17



Советская,
д. 35



ЛЕТО: ПОРА ДЕЛАТЬ «КОСМЕТИКУ»



Лето у каждого из нас ассоциируется с отдыхом. У работников ЖКХ все иначе: для них это время года – самая горячая пора, когда в домах проводится максимальное количество ремонтов. Управдом Комсомольской, 10 Елена Михайловна Морозова демонстрирует чистенький подъезд многоэтажки. «Косметику» здесь сделали пару недель назад, еще побелка полностью с пола не оттерлась. И тут же для сравнения ведет в соседний подъезд. Результат, что называется, налицо. Среди грязных обшарпанных стен чувствуешь себя неуютно. На это лето в управляющей компании «УК Центр» большие планы по косметическому ремонту подъездов, работы ведутся на Комсомольской, 10, а следующий на очереди дом по Садовой, 21.

В целом за последние несколько лет было отремонтировано 10 подъездов – для небольшой УК это весьма хороший показатель. Например, в прошлом году приводили в порядок парадные на Комсомольской, 45, к. 1 и Свободы, 31.

Елена Морозова работает управдомом сразу на трех домах – это Комсомольская, 10; 43 и 45, к. 1. Бригада маляров, по ее мнению, отлично справляется со своим делом. А когда видишь результат – настроение сразу улучшается. Все же жить в чистом и красивом подъезде куда приятнее.

Остаются, конечно, нерешенными проблемы по инженерным коммуникациям. Если на Комсомольской дома №10 и 43 попадали в федеральную программу капремонта, то дом №45, к. 1, в котором живет сама Елена Михайловна, много лет капитально не ремонтировался.

«Дом старый, построен еще в 60-х, и с тех пор мало что делалось, – рассказывает Елена Морозова. – Нужно менять электропроводку, стояки, водопроводные сети себя изживают. Слесари регулярно их прочищают, но эффект временный. Радует, что наша многоэтажка попала в первую очередь на капремонт в новой программе. Работы должны провести до 2019 года. Ждем и очень рассчитываем на то, что все сделают качественно».



Так выглядит один из подъездов Комсомольской, 10, в котором еще не проведен косметический ремонт

Управдома сейчас крайне волнует будущее домов в связи с переходом на новую систему капремонта. В ее домах остро стоит вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Где копить деньги: в «общем котле» или на спецсчете дома?

«Когда общаешься с жильцами индивидуально, все активны, понимают, что нужно голосовать за спецсчет. Но когда дело доходит до голосования, многие не принимают в нем участия. Причина одна – люди не верят, что ремонт будет сделан, и при этом качественно», – констатирует Елена Морозова.

Впрочем, денежные вопросы, например о повышении тарифов, по словам Елены Михайловны, вообще для ее домов – большие. Люди требуют качественного содержания многоэтажек, но категорически отказываются платить за это.

«Сейчас тариф на содержание колеблется от 14,50 до 17,50 рубля с квадратного метра, – говорит управдом. – В домах, где денег собирают больше, есть возможность и косметический ремонт провести, и ящики почтовые заменить. Одним словом, содержатся и обслуживаются такие многоэтажки хорошо. А как быть с домами, где средств катастрофически не хватает? Вот и приходится на всем экономить».

Но, к сожалению, оттягивать проведение ремонтов до бесконечности просто невозможно. Тем более, когда речь идет о многоэтажках с возрастом за 40-50 лет! Управляющие компании призывают собственников объединиться и совместно решать судьбу своих домов. Ведь привести в порядок можно любой из них. Пока можно! Лет через пять-десять сделать это будет гораздо сложнее и в разы дороже...

Еще пару лет назад в сезон дождей или таяния снега передвигаться по двору Мещерского, 9 можно было разве что на лодке. Ливневка, вспоминают жильцы, здесь не чистилась десятилетиями, в результате воде было некуда уходить и около дома образовывались огромные лужи. Убить двух зайцев, решив и проблему отвода воды, и проблему нехватки парковочных мест, решили автомобилисты во главе с председателем Совета дома Мещерского, 9 (ООО «Управляющая компания Соломбала-1») Николаем Александровичем Новгородовым. Они построили стоянку для машин таким образом, что вода по специально устроенному уклону стала уходить в вырытую в отдалении от многоэтажки яму.



Парковка у дома на Мещерского, 9 рассчитана на 21 автомобиль. Места получили все желающие

ДОМ ДЛЯ *Как на Мещерского, 9* жильцы построили парковку «ЖЕЛЕЗНЫХ КОНЕЙ»

«Мы сделали уклон от дома к парковке, а от нее уже к дороге, – рассказывает Николай Новгородов. – В результате теперь лишняя вода ручейком утекает в специально вырытую яму. Во дворе стало чисто и сухо, а автомобилистам всегда есть где припарковаться».

Стоянка рассчитана на 21 машину, у каждого места свой хозяин. Правда, такому отличному результату предшествовала серьезная работа. Николаю Александровичу не один месяц пришлось ходить по инстанциям, собирая разрешения на организацию парковки.

Первым делом председатель Совета дома отправился к окружному депутату, тот направил его в департамент градостроительства мэрии Архангельска. Именно этот департамент — отправная точка для любого желающего организовать во дворе парковку.

«После разрешения мэрии мы провели общее собрание собственников жилья, – говорит Николай Новгородов. – «За» проголосовали 96% жильцов. Были, конечно, и недовольные, но единицы. Теперь, когда стоянка построена, и они ничего против не имеют. Увидели, что во дворе стало комфортнее и чище. Ведь раньше ставили машины где попало».

Получив «добро» от собственников, Николай Александрович заказал проект парковки и уже с этим документом отправился по многочисленным инстанциям. Собрать пришлось с десятков согласований (администрации территориального округа, управления дорог и мостов, городской ГИБДД, владельцев подземных и надземных инженерных коммуникаций, проходящих по участку), и только потом на руки выдали заветное разрешение на строительство автостоянки.

Главная сложность в том, что собрать документы нужно в строго отведенное время. Закончился срок действия одной бумажки – начинай все заново. Собственникам Мещерского, 9 удалось провести все согласования вовремя. В результате после двух с половиной месяцев обивания кабинетных порогов они смогли приступить к строительству самой парковки.

«Все делали своими руками, выходили работать в любую погоду, – вспоминает Николай Александрович. – Старались максимально экономить. Например, плитку взяли б/у – помогли знакомые».

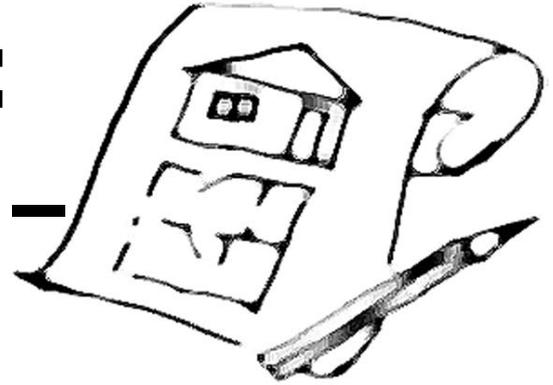
В результате парковочное место обошлось каждому из автомобилистов в 10 тысяч рублей. Учитывая, какой объем строительных работ был проведен, и тот факт, что заказывалась спецтехника, это более чем адекватная цена. По Архангельску стоимость машино-места на таких придомовых парковках доходит до 60 тысяч рублей!

Сейчас все автомобилисты Мещерского, 9 счастливы – перед ними не стоит проблемы, куда поставить «железного коня». А сложности, которые пришлось пройти, вспоминаются с улыбкой.

Для организации парковки во дворе собрать придется с десятков согласований (администрации территориального округа, управления дорог и мостов, городской ГИБДД, владельцев подземных и надземных инженерных коммуникаций, проходящих по участку), и только потом на руки выдается заветное разрешение на строительство автостоянки. Главная сложность в том, что собрать документы нужно в строго отведенное время. Закончился срок действия одной бумажки – начинай все заново.

ЛИКБЕЗ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

КАПРЕМОНТ: СПРАШИВАЛИ — ОТВЕЧАЕМ



– В какой срок собственники помещений многоквартирного дома должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта?

– В соответствии с законом Архангельской области от 02.07.2013 № 701-41-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в течение четырех месяцев после официального опубликования региональной программы (утверждена постановлением Правительства Архангельской области от 22 апреля 2014 г. № 159-пп).

– Какие способы формирования фонда капитального ремонта могут выбрать собственники?

– Собственники могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (этот способ формирования фонда капремонта называют «общий котел») или на специальном счете.

– В чем заключается разница между «общим котлом» и спецсчетом?

– Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Региональный оператор вправе

расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел».

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке). Если управление многоквартирным домом осуществляет УК (ТСЖ, ЖСК), то собственники помещений в МКД вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе владельца специального счета. В этом случае региональный оператор открывает специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам МКД, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии с ЖК РФ. На специальном счете могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (ст. 175, ч. 4). Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на ка-

питальный ремонт других многоквартирных домов (ст. 177). Эти средства фонда капремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

– Что будет, если собственники не успеют проголосовать за выбор способа формирования фонда капитального ремонта в установленные сроки?

– В течение четырех месяцев после утверждения региональной программы капитального ремонта собственники должны выбрать способ формирования фонда капремонта. Если решение не будет принято, то все средства пойдут в «общий котел».

– Можно ли будет выполнять работы по капремонту раньше того срока, который определен региональной программой?

– Это возможно, если МКД открыл спецсчет. В случае недостатка денег на выполнение намеченных работ собственники могут привлечь дополнительные средства: собрать недостающую сумму с жителей дома или взять кредит в банке.

– Возможно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта, если ранее уже был выбран другой способ формирования?

– Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней

после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

В случае если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

– Могут ли жители многоквартирного дома отказаться от сбора средств в фонд капитального ремонта?



– Согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 169) собственники многоквартирных домов обязаны платить за капитальный ремонт общего имущества (в Архангельской области в 2014 году единый взнос на капитальный ремонт составляет 6,10 рубля с кв. м). Если дом включен в программу капитального ремонта, права не платить у собственников нет. В случае неуплаты будет применяться штрафная санкция, которая составляет 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования центрального банка России за каждый день просрочки платежа, что составляет 10 % годовых (ч. 14.1. ст. 155 ЖК РФ).

– Если собственники кроме жилой площади имеют в доме нежилое (гаражи, хоз. помещения, кладовые) – должны ли уплачиваться взносы на капремонт таких помещений?

– Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквар-

тирного дома согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме (т.е. вне зависимости от вида помещения). В соответствии с ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Таким образом, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт наступает с момента возникновения, по любым основаниям, права собственности на любое помещение в многоквартирном доме и не зависит от фактического проживания собственника в таком помещении.

АКТУАЛЬНО

УЕЗЖАЕШЬ ОТДЫХАТЬ – ЭКОНОМЬ НА «КОММУНАЛКЕ»

Уезжаешь в отпуск или живешь все лето на даче – можно сэкономить на квартплате. Рассчитывать на перерасчет платы за коммунальные услуги, которыми не пользовались, можно, если вы отсутствовали дома больше 5 дней подряд (день отъезда и день приезда не учитываются). Главное – взять подтверждающие данный факт документы.



Кстати, уменьшить «коммуналку» вы можете не только на время летнего отпуска, но и в случае, если уезжаете в длительную командировку или отправляетесь, например, поправить свое здоровье в санаторий.

Итак, если вы планируете уехать из дома более чем на пять дней, стоит обратиться в организацию, которая начисляет вам жилищно-коммунальные платежи, и написать заявление о перерасчете. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и день окончания периода его отсутствия.

По возвращении домой в течение 30 дней нужно подать в управляющую компанию письменное заявление и любые документы, подтверждающие факт вашего временного отсутствия. Это может быть даже справка от председателя дачного кооператива или поселкового Совета. А если уезжали за границу, то копия туристического ваучера или проездные билеты. Правда, документы (кроме билетов) должны быть с реквизитами организации, выдавшей документы (то есть с печатью,

пометкой, где и кем выданы, подписями должностных лиц), а справки иностранных государств – переведены на русский язык и заверены нотариально.

Перерасчет проводится в течение пяти рабочих дней. Ему подлежат следующие графы квитанции: холодная и горячая вода, электроэнергия (если в квартире нет индивидуального прибора учета), канализация и газ. А вот за отопление придется платить сполна, как и за наем, содержание и ремонт жилья. Ведь в ваше отсутствие управляющая компания все равно будет убирать лестничные клетки, устранять аварии или проводить текущий ремонт. Не подлежит перерасчету также размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Расчет услуг производится пропорционально количеству полных календарных дней отсутствия, кроме дня отъезда и приезда. Итоговая сумма в квитанции за следующий месяц будет меньше на размер переплаты. Кстати, если в квартире прописаны, к примеру, три человека, а уезжают только двое, то перерасчет все равно сделают.

Какие документы нужны, если вы:

– **выезжали за границу:** именные билеты или паспорт, в котором стоят отметки о пересечении границы, другие документы, подтверждающие, что вы находились за пределами страны;

– **были в санатории или отправляли ребенка в детский лагерь:** справка из санаторно-курортных и иных оздоровительных организаций;

– **уезжали в деревню, на дачу, на учебу в другой город:** справка из сельского, поселкового исполнительного комитета, садоводческого кооператива (товарищества), из учебного заведения, счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;

– **ездили в командировку:** копия командировочного удостоверения или копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справка о служебной командировке с приложением копий проездных билетов;

– **лежали в больнице:** справка о пребывании (сроках пребывания) на стационарном лечении;

– **проходили срочную воинскую службу (военные сборы):** справка из воинской части по месту прохождения срочной воинской службы, сборов.

(Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354

«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)

ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ АРХАНГЕЛЬСКА ПО РЕМОНТУ ЖИЛОГО ФОНДА

Участок Варавино-Фактория: 47-38-47, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

Участок Октябрьский: 46-02-39, 09.00 – 17.00 (пн-пт)

Участок Ломоносовский: 46-08-11, 46-07-81, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

Участок Майская Горка: 46-08-11, 46-07-81, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

Соломбальский округ: 23-07-96, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

ООО «РСК«Метелица+»: 23-32-56, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

Единая аварийная служба: 44-70-88, 17.00 – 08.00 (пн-пт), выходные и праздничные дни – круглосуточно

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: 49-44-79