

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5

КАПРЕМОНТ:
ВОПРОС-ОТВЕТ

6-7

ЛУЧШИЕ ДВОРИКИ
СОЛОМБАЛЫ

8

БЕЗ СЧЕТЧИКА -
ДОРОГО!

ДОМА К ЗИМЕ ГОТОВИМ ЛЕТОМ!

В управляющих компаниях дан старт ремонтным работам



На Воронина, 39 рабочие монтируют козырёк над 3-м подъездом.

Традиционно летом работа в управляющих компаниях кипит: за короткие тёплые месяцы нужно успеть подготовить дома к отопительному сезону, провести текущие ремонты на инженерных коммуникациях и благоустроить территории дворов. Параллельно с выполнением запланированных работ формируется перечень необходимых ремонтов на следующий сезон. Собственники понимают, что средства капитального ремонта, которые собираются в рамках региональной программы, на дома придут не скоро, а значит, дело нельзя пускать на самотёк.

«Как директора управляющей компании, меня не может не радовать активность собственников, – отмечает **руководитель группы компаний «ГУК», «Ломоносовский» и «Майская горка» Михаил Викторович Меркулов.** – Сегодня из 66 многоквартирных домов, находящихся под управлением наших УК, только в шести домах тарифы на текущий ремонт и содержание остаются критично низкими. В остальных многоэтажках ▶



На Садовой, 40 полным ходом идёт косметический ремонт в 1 и 2-м подъездах.

► собственники планируют работы и в соответствии с необходимыми затратами утверждают тарифы».

Конечно, мало кого из жильцов радует необходимость и платить взносы в Фонд капитального ремонта, и собирать совместно с управляющей компанией. Но выбора, к сожалению, нет.

«Мы предлагаем людям и делаем только те работы, которые невозможно отложить на год-два, – поясняет Михаил Меркулов. – Если кровля течёт или розлив не простоит ещё одну зиму, надо ремонтировать сегодня. Иначе страдать будут сами жильцы».

Впрочем, собственники за несколько лет такой плановой работы на перспективу привыкли к тому, что они и только они хозяева в своём доме. Осознали жильцы и то, что помимо собственной квартиры следить нужно за состоянием общедомового имущества. Управляющие компании не подводят: как только появляются деньги – приглашают подрядчиков и начинают работать.

На **Урицкого, 49** собственники собрали деньги и заменили розлив горячего водоснабжения, а по плану в доме предстоит отремонтировать кровлю и частично заменить стояки в 1 и 3-м подъездах. На **Урицкого, 49/1** заменены кухонные стояки во всех подъездах, в планах – ремонт циркуляционного розлива ГВС. На **Урицкого, 51** собственники утвердили

работы по замене розлива холодного водоснабжения.

На **Сов. Космонавтов, 37** запланирован монтаж автоматического теплового пункта. На **Садовой, 36** поменяли розлив ГВС. В соседнем доме на **Садовой, 40** сейчас идёт косметический ремонт в 1 и 2-м подъездах. Ранее здесь уже заменили стояки холодного и горячего водоснабжения.

Автоматические тепловые пункты будут устанавливать на **Ленинградском, 109** и на **Почтовой, 23**. На **Московском, 4/1** запланирована замена розливов ГВС и ХВС.

На **Шабалина, 22** отремонтировали розлив горячего водоснабжения в 4, 5 и 6-м подъездах. В доме также будет смонтирован автоматический тепловой пункт.

На **Розе Люксембург, 21** поменяют розлив ГВС. А на **Новгородском, 32/1** розлив горячего водоснабжения уже новый, в планах здесь теперь ремонт кровли. Заменили розлив ГВС и на **Новгородском, 41**, на очереди – розлив ХВС. На **Воскресенской, 112** запланирована замена розлива отопления.

Полным ходом идут работы и в округе Варавино-Фактория. По словам **директора УК Андрея Александровича Артамонова**, собственники также самостоятельно утверждают планы работ и собирают средства на их проведение.

Так, на **Воронина, 31/1** в 4, 5 и 6-м подъездах отремонтировали систему электроснабжения. На **Воронина, 31/3** смонтирован автоматический тепловой узел, запланирована замена козырьков и прочистка вентиляции. На **Воронина, 43/1** будут заменены розливы ГВС и ХВС.

В июле подрядчик приступит к ремонту кровли на **Ленинградском, 356/1**. На **Ленинградском, 273/1** заменили розлив горячего водоснабжения, а на **Ленинградском, 279** – розлив ГВС. На **Никитова, 8** подрядчики также приступили к работам по ремонту розлива ХВС.

На **Ленинградском, 343** привели в порядок систему канализации во всём доме. Пластиковые окна на лестничных клетках на **Ленинградском, 356** начали устанавливать ещё в прошлом году, сейчас работы завершают. На **Ленинградском, 267** и **271** сделали косметику – по одному подъезду в каждом доме. На **Ленинградском, 271/1** также над третьим подъездом установили козырёк. Аналогичные работы выполнены на **Воронина, 39**.

На **Почтовом тракте, 24** и **Ленинградском, 341/1** подъезды оборудовали светильниками с датчиками движения и звука. Опыт других домов показывает, что система довольно эффективно позволяет экономить на общедомовом электричестве. Ведь свет загорается только тогда, когда в подъезде кто-то есть.



На Воронина, 31/1 в 4, 5 и 6-м подъездах отремонтировали систему электроснабжения.

На Шабалина, 22 заменили розлив горячего водоснабжения в 4,5 и 6-м подъездах. В доме также будет смонтирован автоматический тепловой пункт.

Большой объём работ выполнен по благоустройству придомовых территорий. В частности, на Ленинградском 265/2 вдоль всего дома поставили забор, сделали «косметику» в двух подъездах, козырьки и розлив ГВС. Постоянно ведётся работа по текущему ремонту в рамках подготовки к зиме: по заявкам жильцов рабочие чинят кровлю, ремонтируют межпанельные швы.

Это далеко не полный список всех выполненных работ, а лишь наиболее крупные из них. Ежедневно работники управляющих компаний выполняют десятки заявок от жильцов, делая всё возможное, чтобы обеспечить ком-

фортное проживание в архангельских домах.

К сожалению, остаются дома, где тарифы крайне низкие. Обслуживать данные многоэтажки в соответствии с высокими стандартами качества просто невозможно – денег не хватает катастрофически. Экономически обоснованный тариф на содержание сегодня 18-20 рублей с кв. метра площади. УК выполняют минимальный обязательный перечень работ для безопасного проживания граждан – и точка. Между тем как раз в этих домах самый обширный перечень ремонтных работ, которые проводить нужно безотлагательно.

К примеру, на **Розе Люксембург, 37** необходимо ремонтировать кровлю. Голосование собственников запущено, но будет ли положительный результат? Для того чтобы выполнить жизненно важный ремонт, жильцам необходимо повысить тариф, а делать это они на протяжении уже нескольких лет категорически не хотят.

Схожая ситуация и в других домах с мизерными тарифами. В преддверии зимы здесь стоит один вопрос: смогут ли коммуникации без ремонта выдержать минусовые температуры, защитить своих жильцов от холода и обеспечить всеми коммунальными ресурсами? Решение – как жить – всегда остаётся за собственниками.

Время повышать тарифы!

АДРЕС (УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ)	«СОДЕРЖАНИЕ» (руб./кв. м)	«ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ» (руб./кв. м)
Ленинградский, 271/1 (ООО «УК «Мой Дом»)	6,68	3,60
Октябрьская, 18 (ООО «УК «Мой Дом»)	6,68	2,90
Воронина 32/1 («ООО «Южный округ»)	6,38	2,90
Ленинградский, 387 (ООО «Управдом Варавино– Фактория»)	4,48	2,90
Ленинградский, 391 (ООО «Управдом Варавино– Фактория»)	4,48	2,90
Ленинградский, 381/4 (ООО «Управдом Варавино– Фактория»)	4,48	2,90
Ломоносова, 9/2 (ООО «Городская Управляющая Компания»)	8,94	5,00
Розы Люксембург, 37 (ООО «Городская Управляющая Компания-3»)	6,68	4,50
Обводный, 22 «ООО («УК Ломоносовский»)	5,45	3,60
Розы Люксембург, 7 (ООО «Ломоносовский»)	5,45	3,60
Новгородский, 46 «ООО («Ломоносовский»)	5,44	3,48
Ф. Абрамова, 19 (ООО «УК Майская горка»)	5,45	3,60

РЕМОНТ НЕЛЬЗЯ ОТЛОЖИТЬ!



Большинству многоэтажек Архангельска очереди на капитальный ремонт по региональной программе ждать от 10 до 30 лет. Совершенно очевидно, что чинить кровли, фасады и инженерные коммуникации в домах придётся гораздо раньше. Как быть в такой ситуации? На вопросы собственников отвечают специалисты Фонда содействия реформированию ЖКХ.

– С какого момента возможно осуществить зачёт средств, потраченных на выполнение работ по капитальному ремонту в рамках реализации региональной программы капремонта, в счёт будущего исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт?

– В соответствии с частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта, в том числе и раньше срока, установленного в программе. При этом в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте собственники могут выполнить предусмотренные программой работы по капитальному ремонту за счёт средств фонда капитального ремонта. Средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, всегда доступны для собственников, у них нет необходимости привлекать дополнительные средства.

В случае если собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счёте регионального опера-

тора, хотят провести работы по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, они могут выполнить такие работы только за счёт дополнительных средств, без использования средств фонда капитального ремонта.

Для таких собственников предусмотрена процедура зачёта средств в соответствии со статьёй 181 Жилищного кодекса. Так, в случае если до наступления установленного программой срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном доме, предусмотренные программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в доме повторного выполнения этих работ в срок, установленный программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше размера их предельной стоимости, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счёт исполнения на

будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в домах, формирующих фонды капитального ремонта на счёте (счетах) регионального оператора.

Также следует отметить, что при определении в программе перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту должно учитываться техническое состояние дома, в том числе и ранее выполненные работы по капитальному ремонту (до утверждения программы).

С учётом изложенного, зачёт средств в отношении работ по капитальному ремонту, указанный в статье 181 Жилищного кодекса, возможен в случае проведения таких работ после утверждения программы, в которую включён дом.

– Многоквартирный дом включён в региональную программу капитального ремонта на 2023 год. Кровля дома требует капитального ремонта уже сейчас. Собственники помещений на общем собрании принимают решение об уплате дополнительных взносов на капитальный ремонт кровли в управляющую организацию. Правомочно ли решение собрания и действия управляющей организации, выполняющей работы по капитальному ремонту кровли?

– В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта МКД по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора, могут принять решение о проведении отдельных работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, за счёт дополнительных взносов. В этом случае определение порядка уплаты

дополнительных взносов и порядка использования этих средств относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

– Кто несёт обязанность по оплате взносов за квартиры, находящиеся в собственности города? Регламентирован ли порядок и сроки оплаты этих взносов?

– Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника жилищного фонда. Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, взнос на капитальный ремонт не входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 1 статьи 154 ЖК РФ).

Лицо, определённое собственниками при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, выставляет муниципалитету (как и другим собственникам) счёт на оплату взносов на капитальный ремонт исходя из величины взноса на капитальный ремонт и площади помещения, находящегося в собственности, который оплачивается муниципалитетом в соответствии с законодательством.

Взносы на капитальный ремонт переводятся на специальный счёт в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно части 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

**По материалам сайта
www.fondgkh.ru**

Средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, всегда доступны для собственников, у них нет необходимости привлекать дополнительные средства.

В случае если собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора, хотят провести работы по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, они могут выполнить такие работы только за счёт дополнительных средств, без использования средств фонда капитального ремонта.

«ЛУЧШИЙ ДВОРИК – 2015»



СОЛОМБАЛА –

Соломбала всегда отличалась от других районов Архангельска своей самобытностью и особенным поморским укладом. Здесь живут душевные люди, соседи знают друг друга не только в лицо, они частенько выходят во двор пообщаться. Наверное, поэтому в Соломбале много не просто опрятных, а необычайно ухоженных и оригинально оформленных дворишков. Каждый из них претендует на звание лучшего в традиционном конкурсе НП «СРО УН «Гарант!»



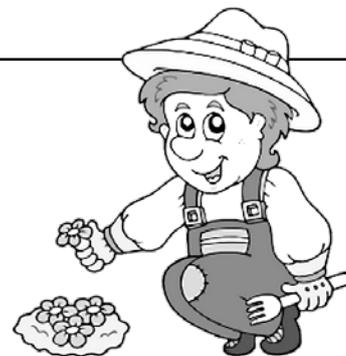
Беломорской флотилии, 8



Красных партизан, 17/2



КРАСАВИЦА!



Мещерского, 19



Полярная, 17



Советская, 17/2



ОЗЕЛЕНЕНИЕ

НА ВАРАВИНО ПОСАДИЛИ ДЕРЕВЬЯ

Жители многоквартирных домов округа Варавино-Фактория и представители управляющих компаний ООО «УК Южный округ», ООО «Управдом Варавино», ООО «Мой дом», ООО «Управдом Варавино-Фактория» высадили во дворах саженцы деревьев в рамках акции «Международный день соседей».



Организаторами мероприятия выступили министерство ТЭК и ЖКХ Архангельской области, региональное отделение всероссийской политической партии «Единая Россия», некоммерческое партнёрство «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «Гарант» и «Школа грамотного потребителя», сообщает пресс-служба губернатора и Правительства Архангельской области.

Управдом дома № 273, корп. 1 на пр. Ленинградский Елена Евгеньевна Шишебарова рассказала, что в результате акции новый облик обрели территории семи многоквартирных домов.

«В общей сложности в мероприятии приняли участие 30 человек. На мой взгляд, эту традицию – отмечать Международный день соседей – нужно обязательно продолжить в будущем. Во время посадки деревьев соседи не только познакомились друг с другом и сообща облагородили территорию, но и задали проблемные вопросы представителям управляющих компаний. В следующем году будем просить больше деревьев!» – подвела итог Елена Шишебарова.

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

ТАРИФЫ

БЕЗ СЧЁТЧИКА ДОРОГО!

Жильцам, которые до сих пор не установили в своих квартирах счётчики на свет и воду, придётся платить за коммуналку гораздо больше. Каждые полгода квитанция будет «расти» на 10%. Соответствующие поправки в Жилищный кодекс уже приняты Госдумой.

С января 2015 года в России действуют повышающие коэффициенты к нормативу – счета россиян без счётчиков растут на 10% каждые полгода, сообщает «Российская газета». И так до тех пор, пока приборы учёта не установят. Эти повышающие коэффициенты будут полностью оплачивать даже льготники, для которых вводится 50%-ная скидка на коммунальные услуги.

«Цифры небольшие, но это некий сигнал забывчивым собственникам квартир, что потреблять и платить нужно на основании показаний приборов учёта, – отметил зам. министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. – Более того, это выгодно самим людям – платить только за то, что они потребили. А не оплачивать квитанцию, рассчитанную из условных усреднённых нормативов потребления».

Как объясняют авторы законопроекта, коэффициенты вводятся для борьбы с теми, кто нелегально сдаёт квартиры или пускает к себе жить непрописанных квартирантов. Эти граждане специально не устанавливают счётчики, чтобы невозможно было вычислить, сколько людей реально живёт в квартире.

Стоит отметить, что, по оценкам экспертов, в России счётчики на воду сегодня установлены в 60% всех домов и квартир. С электросчётчиками ситуация гораздо лучше – они есть в 95% квартир.