

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5

КАПРЕМОНТ:
ПЛАТИТЬ ПРИДЁТСЯ

7

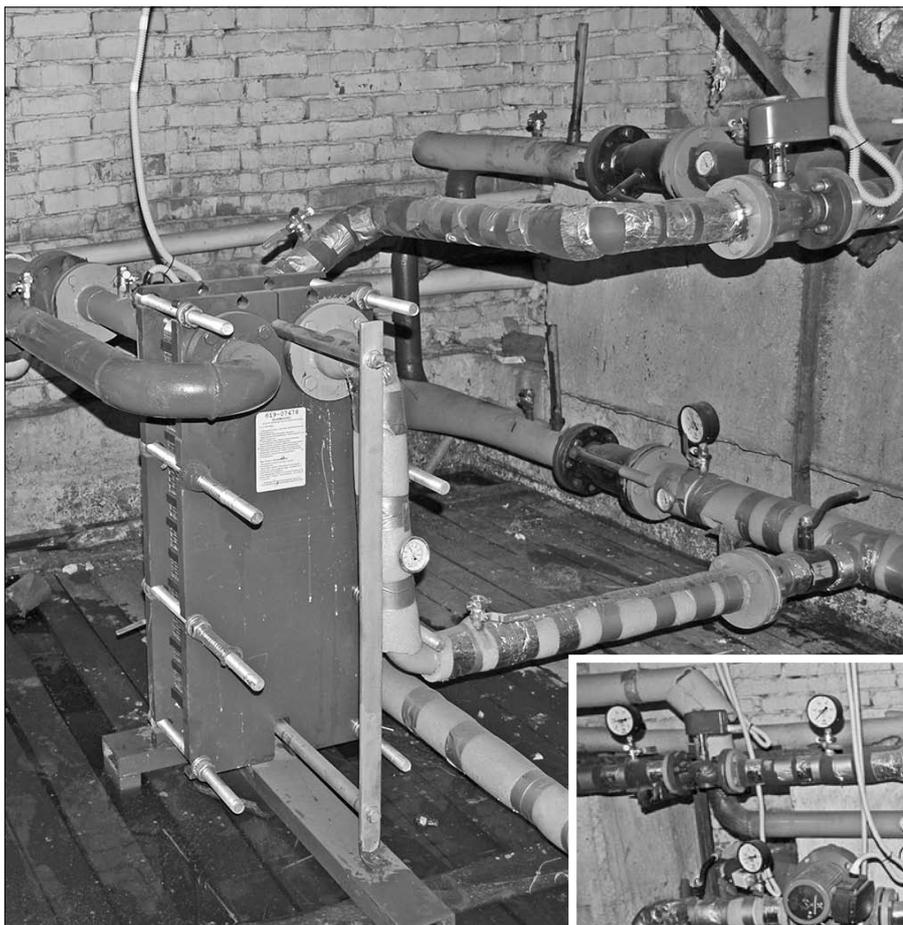
НАЗВАН «ЛУЧШИЙ
ДВОРИК – 2015»

8

КАК СДЕЛАТЬ
ПЕРЕРАСЧЁТ?

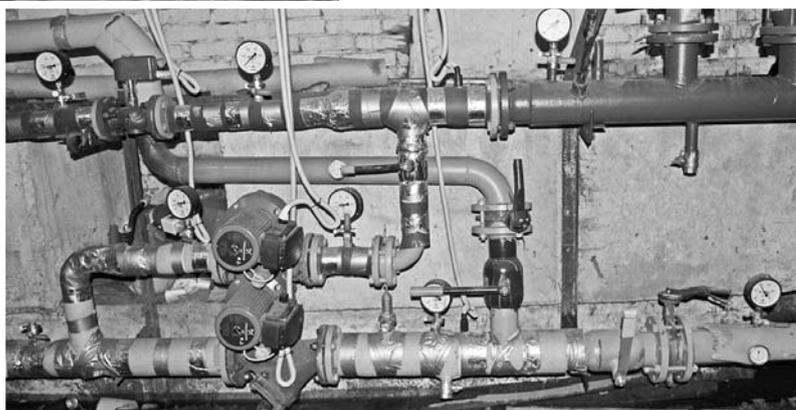
МОРОЗАМИ НЕ ИСПУГАТЬ

*Подготовка
к отопительному
сезону выходит
на финишную
прямую*



В группе управляющих компаний «Соломбала» завершается подготовка домов к отопительному сезону. Тепловые узлы промыты и опрессованы, заменены задвижки, проведена проверка приборов контроля: манометров и термометров. В некоторых домах собственники не ограничились простым ремонтом, а полностью заменили инженерное оборудование – установили автоматические тепловые пункты. Все работы по подготовке к зимнему периоду в УК «Соломбала» проходят точно в срок, никаких задержек и нареканий. Это значит, что жители многоквартирных домов встретят в полной боевой готовности!

На Красных Партизан, 17/2 смонтированы автоматические тепловые узлы. Так что этой зимой жильцы дома рассчитывают на комфортную температуру в квартирах и снижение платы за отопление.



Группу управляющих компаний «Соломбала» весной 2015 года возглавил новый директор – Валерий Петрович Пашкевич. Стоит отметить, что положение дел в жилищно-коммунальном хозяйстве Соломбальского округа Валерию Петровичу хорошо знакомо: последние три года он трудился именно в Соломбале в должности заместителя директора управляющей компании ООО «РСК «Метелица+».



Два новеньких автоматических тепловых пункта (АТУ) установили на **Красных Партизан, 17/2**. Средства на выполнение работ собственники многоэтажки собирали дополнительно, прекрасно понимая, что в преддверии холодов это крайне важная работа для дома.

«Установка автоматики позволит не только добиться оптимально комфортных условий проживания в доме, но и снизить «коммуналку», – поясняет **директор группы компаний «Соломбала» Валерий Петрович Пашкевич**. – Экономия достигается также за счёт автоматизации отпуска тепловой энергии в зависимости от погодных условий».

Погода в Архангельске, особенно в межсезонье, бывает совершенно непредсказуема, значительные перепады температуры наружного воздуха могут наблюдаться несколько раз в течение одной недели. Система теплоснабжения в нашем городе (от Архангельской ТЭЦ) отследить все эти температурные скачки просто не успевает, необходим достаточно большой период времени, чтобы «подстроиться» под новые погодные условия. Вот и получается: на улице резко потеплело, а ТЭЦ ещё выдает теплоноситель по «вчерашней» температуре наружного воздуха,

как следствие, возникает проблема «перетопа» помещений.

В случае с АТУ параметры теплоносителя регулируются автоматически согласно передаваемым датчиком данным о наружной температуре воздуха. На улице потеплело – батареи остыли, похолодало – наоборот. И никакого человеческого фактора.

Как показывает практика, установка автоматики позволяет снизить плату за тепловую энергию на 20-30%.

«Жители, правда, не всегда замечают такое снижение, – отмечает директор УК. – Ведь тарифы на коммунальные ресурсы, в том числе и тепловую энергию, постоянно растут. Без АТУ плата бы начала повышаться, а за счёт снижения потребления

теплоносителя сумма в квитанциях пусть немного, но уменьшается».

Помимо работы непосредственно в тепловых пунктах управляющие компании по заявкам жителей проводят ремонт межпанельных швов, совместно с подрядными организациями выполняют работы в рамках текущего ремонта.

На **Красных Партизан, 19/1** заменили розлив холодного водоснабжения, на **Гагарина, 7** и **Советской, 33** – розлив горячего водоснабжения, на **Мещерского, 7** отремонтировали розливы ХВС и ГВС. Работы по замене розлива ГВС продолжатся на **Красных Партизан, 15** и **28**.

На **Гагарина, 13** отремонтировали кровлю. На **Советской, 29**, в двух подъездах на **Гагарина, 11**, трёх подъездах на **Красных Партизан, 12**

В случае с АТУ параметры теплоносителя регулируются автоматически согласно передаваемым датчиком данным о наружной температуре воздуха. На улице потеплело – батареи остыли, похолодало – наоборот. И никакого человеческого фактора. Как показывает практика, установка автоматики позволяет снизить плату за тепловую энергию на 20-30%.

и пяти подъездах на **Советской, 33** сделали «косметику».

Продолжается работа по установке светильников с датчиками движения и звука, которые позволяют экономить общедомовое электричество. Такими светильниками оборудованы дома на **Никольском, 148, Мещерского, 5, Кедрова, 15, Советской, 37 и Красных Партизан, 19**.

«В сентябре – октябре, когда большинство жителей вернутся с дач и из отпусков, мы приступим к замене квартирных стояков холодного и горячего водоснабжения, – рассказал Валерий Пашкевич. – Такие работы запланированы и согласованы с собственниками на **Гагарина, 7, Красных Партизан, 20 и Адмирала Кузнецова, 27**».

Пока завершаются утверждённые на общих собраниях собственников ещё в 2014 году ремонты, жители уже планируют новые работы. После весенних осмотров домов в управляющих компаниях прошли традиционные отчётные собрания собственников, на которых составлен новый план по текущему ремонту.

Так, на **Красных Партизан, 17/2** будет меняться выпуск канализации, на **Красных Партизан, 28** – электрооборудование в подвале многоэтажки. Масштабные работы по установке автоматических тепловых

пунктов пройдут на **Мещерского, 7 и Кедрова, 15**.

Не прекращаются ремонты на **Никольском, 148**, в 2016 году здесь планируют заменить розлив горячего водоснабжения. Аналогичные работы проведут на **Красных Партизан, 14/1 и 19/1**.

На **Мещерского, 19** помимо розлива ГВС будут менять лежаки канализации в подвале. На **Красных Партизан, 15** собственники проголосовали за установку новых стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации в квартирах. На **Советской, 41** скоростник заменят на новый теплообменник.

Будет продолжен косметический ремонт подъездов с установкой новых почтовых ящиков. На очереди **Адмирала Кузнецова, 27 и Красных Партизан, 19**.

«Сегодня мы тесно сотрудничаем с активными жильцами, как правило, входящими в Советы домов, что

серьезно облегчает работу управляющей компании, – подчёркивает Валерий Петрович. – Жилищное законодательство построено так, что без доброй воли и инициативы собственников УК мало что может сделать. Поэтому так важно на этапе планирования и выполнения работ иметь взаимопонимание с жильцами».

Действительно, за последние два года отношение собственников к своему жилью серьёзно поменялось. Люди осознали, что от их решений зависит будущее, и намного охотнее стали принимать участие в управлении домом. Видя, как работает УК, собственники сами изъявляют желание дополнительно собрать средства на те или иные ремонты. Жильцы понимают, что вкладывают эти деньги исключительно в свой комфорт, а при желании могут получить отчёт о расходовании каждой копейки.



На **Красных Партизан, 19/1** заменили розлив холодного водоснабжения и провели косметический ремонт в первом подъезде.

КАПРЕМОНТ: ДОЛЖНИКОВ ОБЯЖУТ ПЛАТИТЬ ЧЕРЕЗ СУД



В регионах России, где программа капитального ремонта стартовала раньше остальных, приняты первые судебные решения по взысканию с должников взносов за капремонт. Вскоре судебное преследование неплательщиков начнут и в Архангельской области. До сих пор многие собственники считают, что не обязаны платить за ремонт, которого 30 лет ждать. Однако практика показывает, что на законных условиях избежать уплаты взносов всё же не удастся.

«Платить придётся, платить нужно, это требование закона, – подчеркнул в интервью «Российской газете» заместитель министра, главный жилищный инспектор РФ Андрей Чибис. – Оплачивать взносы на капремонт должны все собственники помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на эти помещения до 10-го числа каждого месяца. Платёжка приходит либо вместе с оплатой за ЖКУ, либо отдельной бумагой. Согласно закону в случае непогашения задолженности Фонд

капремонта будет вынужден обратиться в суд для взыскания суммы основного долга и пени за каждый день просрочки, при этом все судебные расходы будет нести должник. Такой порядок распределения судебных расходов между сторонами предусмотрен процессуальным законодательством РФ».

Нужно понимать, что в случае неуплаты по решению суда документы неплательщика также могут быть переданы судебным приставам, которые в рамках исполнительного про-

изводства могут запретить выезд за пределы РФ, наложить арест на банковские счета или имущество и даже изъять его с целью последующей реализации. В общем, всё как и с другими долгами за жилищно-коммунальные услуги.

В Архангельской области тариф на капремонт на 2015 год составляет 6,37 рубля с квадратного метра, на 2016 год – 6,66 с «квадрата». Фактически программа стартовала в ноябре 2014 года, но платёжки собственники начали получать только в начале 2015 года. Кстати, до сих пор остаются дома, куда квитанции по той или иной причине не приходят. В этом случае стоит обратиться к региональному оператору или в свою управляющую организацию и уведомить о сложившейся ситуации.

Но даже те, кто счета получает исправно, зачастую оплачивают их не полностью. Собираемость платежей за капремонт в регионе остаётся крайне низкой. Среди населения, по словам министра ТЭК и ЖКХ Архангельской области Игоря Годзиша, самая высокая собираемость по области в Архангельске и составляет она всего-то 65,5% (данные на июль 2015 года). Следом идёт Приморский район с показателем в 63,3%. В Мирном собираемость взносов с физических лиц составляет 58%, в Новодвинске – 54%, в Коржаме – 48%.

Большинство должников считают, что обязанность по ремонту домов должно нести государство, а они могут попросту его не дожидаться, ведь программа составлена на 30 лет вперёд.

Впрочем, по словам Андрея Чибиса, такая постановка вопроса в корне неверна: «Крыша, лифты, лестницы и фасад – это общее имущество, то есть долевая собственность каждого жильца дома. А за своей собственностью должны следить хозяева, что подтверждает вековая практика крупных европейских государств. Почему люди, которые живут в сельской местности, сами строят свои дома и поддерживают их в рабочем состоянии за собственный счёт? Они никогда не скажут: государство, налогоплательщики, все остальные, дайте мне деньги на капремонт моей кровли в индивидуальном доме или на даче. И возьмём городских собственников квартир, 80% из которых получили когда-то жильё бесплатно в порядке приватизации,

а теперь отказываются его содержать за свой счёт. Это значит, что они фактически требуют возложить обязанности по ремонту крыши в этом доме на того крестьянина, который платит налоги».

Главный жилищный инспектор страны подчеркнул, что финансирование капитального ремонта продолжается и из бюджетов: деньгами из казны по-прежнему оплачивается около 30% работ. Но поднимать эту планку, как предлагают некоторые эксперты и депутаты, сегодня в России нет никакой возможности.

Низкая собираемость платежей, между тем, может поставить под угрозу выполнение самой программы капремонта. Так, в 2015 году в Поморье запланировано проведение капитального ремонта в 192 многоквартирных домах (МКД). Общая стоимость работ составит около 600 миллионов рублей, из которых 422,1 миллиона – это взносы, которые будут накоплены фондом капремонта.

В 48 домах работы уже завершены: это 32 дома в Северодвинске, четыре в Вельском, пять в Приморском, четыре в Вилегодском, по одному – в Красноборском, Каргопольском и Ленском районах. Более чем по ста домам заключены договоры подряда.

Основные работы, которые выполняются на объектах, – ремонт систем холодного водоснабжения, крыш, фундаментов, тепловых и электрических систем. В приёмке домов принимают участие не только представители регионального фонда капремонта, но и сами жильцы.

ХАЛТУРИТЬ НЕ ПОЗВОЛЯТ

По инициативе Минстроя был принят закон, по которому все работы по капремонту будут приниматься специальной комиссией. Кто в неё входит и кто гарантирует, что после официальной приёмки работ по капремонту через год, к примеру, не протечёт крыша из-за того, что рабочие где-то схалтурили?

– Эта специальная комиссия создаётся в каждом субъекте РФ, – подчеркнул Андрей Чибис. – По закону предполагается обязательная 5-летняя гарантия на проведённые работы, причём подрядчик отвечает перед региональным оператором, а последний несёт ответственность перед собственниками. И если даже по каким-то причинам комиссия приняла ремонт, но дожди пошли, и оказалось, что крыша протекает, то у жильцов есть все основания обратиться в государственную жилищную инспекцию, которая придёт, проверит, выдаст соответствующее предписание. И региональный оператор будет исправлять обнаруженные недостатки.

ЛИКБЕЗ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

ЧТО МОЁ, ЧТО ОБЩЕЕ?

На телефон «горячей линии» НП «СРО «Гарант» часто поступают вопросы, какое инженерное оборудование относится к общему имуществу дома и должно меняться за счёт управляющей компании, а какое является непосредственной собственностью владельца квартиры.

Инженерные коммуникации признаются общим имуществом в многоквартирном доме при наличии единственного, но очень важного признака: они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме.

Это могут быть:

- система отопления;
- внутридомовая система водоснабжения со всеми устройствами: стояками, ответвлениями от них (до первого отключающего устройства). Кроме того, общим имуществом считаются коллективные приборы учёта холодной и горячей воды и всё механическое, электрическое и прочее оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система водоотведения со всеми устройствами – до первых стыковых соединений;
- внутридомовая система газоснабжения со всеми устройствами – до запорного крана (отключающего устройства);
- внутренняя система электроснабжения со всеми устройствами – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии;
- внутридомовые информационно-коммуникационные сети.

Полный перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме можно прочитать в пп. 2–9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491

**По материалам учебника
«Азбука для потребителей услуг ЖКХ»**

ПОРТРЕТ

МОЯ ПРОФЕССИЯ – НАВОДИТЬ ЧИСТОТУ

Несколько месяцев назад собственники квартир на Воронина, 33 сменили управляющую компанию – выбрали ООО «Управдом Варавино». «Я перешла вместе с домом по наследству», – смеётся уборщица Ольга Васильевна Лучко. Многоэтажку женщина обслуживает уже два года, но об условиях работы, которые для неё созданы сейчас, раньше могла только мечтать.

«При прежней управляющей компании дом убирался один раз в пять дней, – рассказывает Ольга Васильевна. – Никакого инвентаря, даже самого элементарного типа тряпок и порошка, не выдавали. Приходилось нести из дому: работать-то надо. Жители, естественно, выражали недовольство, ведь для пятиэтажки без лифтов уборки раз в пять дней было явно недостаточно».

Так что за мизерную зарплату Ольга Лучко ещё и регулярно выслушивала критику от жильцов. Сейчас ситуация в корне изменилась и вместо недовольства Ольга Васильевна всё чаще стала получать слова благодарности.

«Управляющая компания составила для меня новый график работы: сухую уборку подъездов теперь делаю через день, влажную – два раза в месяц, – говорит Ольга Лучко. – На днях закончила генеральную уборку: вымыла стены в подъездах. Всё необходимое для работы выдали в управляющей компании, даже спецодежду. Я о таком и думать не могла раньше».



Но особенно ценно, по признанию женщины, то, что сейчас она сама видит результаты своего труда и кроме материального вознаграждения получает ещё и моральное удовлетворение от качественно выполненного дела.

Помимо Воронина, 33 Ольга Васильевна убирает ещё два дома – Никитова, 8 и 14. На «боевое дежурство» заступает с первыми лучами солнца – в 4-5 утра. А к 9 часам, когда для большинства трудовой день только начинается, она уже заканчивает работу.

«Я «жаворонок», всегда рано просыпаюсь, к тому же по семейным обстоятельствам сейчас не могу работать полный день, так что для меня такой график просто идеален», – отмечает Ольга Лучко.

К физическому труду Ольга Васильевна привычна, работы не боится, но порой, признаётся, бывает жалко собственного труда: «Заканчиваешь подметать лестницу и слышишь, как на верхнем этаже кто-то уже трясёт коврик. Вся моя работа идёт насмарку. А почему бы не выйти на улицу и там его не вытрясти? Жители должны не только требовать, но и сами чистоту соблюдать».

Пустые бутылки, окурки, выброшенные прямо на пол из почтовых ящиков рекламные газеты – таковы, к сожалению, будни большинства уборщиц управляющих компаний. От лица редакции газеты «Управдом» хотим призвать жителей быть аккуратнее в подъездах, которые являются частью нашего дома. Не мусорьте сами, подавайте собственным примером уроки чистоты детям, и тогда мы все будем жить в красивом и ухоженном городе.

В НП «СРО УН «Гарант» подвели итоги конкурса «Лучший дворик – 2015». Как и в прошлом году, победу одержал соломбальский дворик дома на Советской, 17, корп. 2 (управляющая компания ООО «РСК «Метелица+»). Здесь у каждого подъезда разбит оригинальный палисадник, можно подумать, что жители соревнуются в мастерстве цветоводства и творческой выдумке. В действительности нет никакой конкуренции, просто это глубоко небезразличные люди, болеющие душой за общее дело и стремящиеся раскрасить мир вокруг яркими красками.



Директор ООО «РСК «Метелица+» Р.Е. Шишкина вручает от НП «СРО УН «Гарант» благодарность и денежную премию за активное участие в благоустройстве придомовой территории дома на ул. Советской, 17, корп. 2 управдому Р.Е. Майзеровой и жительнице дома И.И. Ненашевой.

НЕПОВТОРИМЫЙ

ДВОРИК



Участок Ирины Ивановны Ненашевой находится в тенистой части двора. Солнце здесь почти не появляется, а потому вырастить прекрасные цветы, как у соседей, просто не получается. Но женщина вовсе не унывает, она превратила свой кусочек дворика в сказочную поляну, где есть маленький пруд, озеро с лебедем, живут разные зверята и спешит по делам волшебный паровозик.

«Четыре года назад на этом месте трава росла по пояс, – вспоминает Ирина Ивановна. – Шаг за шагом я приводила участок в порядок. Использовала подручные материалы и собственную фантазию. Благо последнего у меня, мамы пятерых детей, предостаточно».

Так на полянке поселились сказочные персонажи, разные зверята, птицы, жучки, бабочки. Ирина Ива-

новна регулярно обновляет свои композиции: уставших от времени героев убирает, а им на смену приходят новые.

«Около моего палисадника часто останавливаются родители с малышами, изучают на примере представленных персонажей голоса животных или просто рассматривают с интересом. Для меня это большая радость, значит, мой труд приносит пользу», – отмечает Ирина Ненашева.

Сейчас Ирина Ивановна ломает голову, чем же засадить свой участок, ведь голая земля выглядит совсем не привлекательно. Цветы здесь приживаются плохо, многие не успевают распуститься без солнца. Клевер, вместо того чтобы стелиться мягким ковром, вымахал ввысь – опять же в поисках тёплых лучей.

Уверены, что победа в конкурсе на звание лучшего дворика прибавит жителям этого дома энтузиазма в поиске новых творческих решений!

Назвать активистов хочется поименно: Татьяна Николаевна Гаврилова, Лариса Олеговна Квашнина, Ангела Владимировна Протопопова, Светлана Анатольевна Галашева, Галина Сергеевна Улизько, Галина Ивановна Стасюк, Зинаида Степановна Блинова, Ольга Анатольевна Орлова, Любовь Васильевна Ионина, Ирина Ивановна Ненашева, Ирина Васильевна Фудакова, Елена Николаевна Рагуева, Роман Жаринов с дочерью Дарьей и, конечно же, управдом и старожил дома Раиса Егоровна Майзерова.

От лица НП «СРО УН «Гарант» выражаем каждому огромную благодарность за труд!

ДЕЛАЕМ ПЕРЕРАСЧЁТ ЗА «КОММУНАЛКУ»

На дворе лето, а значит, пора отпусков и длительных поездок на дачу. Если вы отсутствовали в квартире более пяти дней подряд, то имеете право потребовать перерасчёта платы за коммунальные услуги (исключение составляют отопление и газоснабжение).



услуг о том, что их не будет с такого-то по такое-то число, перерасчёт им должны сделать в течение пяти рабочих дней после подачи заявления. Но одного заявления мало: к нему нужно приложить документы, которые подтвердят, что жители действительно всё указанное время будут находиться в другом месте. Если таких документов нет, перерасчёт производить не будут. Жители могут подать заявление на перерасчёт и после своего возвращения, но в течение первых тридцати дней, не позднее.

Случается, что жильцы уезжают надолго, к примеру на год-два, и заранее уведомляют об этом исполнителя коммунальных услуг. В таком случае сначала исполнитель производит перерасчёт на шесть месяцев, после которых, убедившись, что жители не вернулись (и от них есть соответствующее заявление с просьбой продлить перерасчёт) вновь производит его ещё на шесть месяцев.

Необходимость просить у исполнителя подобный перерасчёт возникает только в том случае, если в квартире не установлены приборы учёта и жители платят по нормативам. Если же счётчики стоят, они автоматически покажут, что ни воды, ни газа, ни электричества израсходовано не было — соответственно, и платить лишнего жильцам не придётся.

Перерасчёт услуги «водоотведение» логичным образом производят только после того, как пересчитают плату за холодную и горячую воду. А вот плата за ОДН, отопление и жилищные услуги не пересчитывается, даже если жители отсутствовали больше месяца или двух.

Если жильцы заранее напишут заявление исполнителю коммунальных

возможен и такой вариант: уезжая надолго, жители квартиры просят исполнителей коммунальных услуг отключить у них электричество и воду и опломбировать запорную арматуру. Если после их возвращения сотрудники компании-исполнителя удостоверятся, что пломбы целы, то никаких документов, подтверждающих отсутствие жильцов, уже не требуется.

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