

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5

**СОВЕТ ДОМА:
АДМИРАЛА
КУЗНЕЦОВА, 2**

6-7

**СЧЁТЧИКИ
ПОМОГУТ
ЭКОНОМИТЬ**

8

**НЕДОВОЛЕН УК.
КУДА ЗВОНИТЬ?**

ДЕНЬ ИЗ ЖИЗНИ ДИРЕКТОРА

В РУТИНЕ ДЕЛ ГЛАВНОЕ ПОМНИТЬ О ЛЮДЯХ



Главный вопрос еженедельной планёрки с сотрудниками УК сегодня – запуск отопления в домах.

Многим жителям рабочий день директора управляющей компании представляется свободным, не особенно обременённым различными делами. На телефоне сидят секретарь и диспетчер, ремонты выполняют рабочие: слесари, сантехники, электрики и т.д., а с важным поручением, к примеру, в надзорные органы всегда можно

и заместителя отправить. Корреспондент газеты «Управдом» провела весь день с директором компаний «ГУК», «Ломоносовский» и «Майская горка» Михаилом Викторовичем Меркуловым, чтобы своими глазами увидеть, как распланирована работа руководителя УК.



Михаил Меркулов:

– Для каждого из нас коммунальные неурядицы – как стихийное бедствие, которое ставит крест на комфортной жизни. А ведь основополагающая задача работников жилищно-коммунального хозяйства – создавать уют в доме.

УТРО, на часах 8.45.

Стучу в дверь управляющей компании, расположенной на Шабалина, 19, корп. 1. Есть опасения, что не откроют, ведь рабочий день официально начинается только в 9.00. Но, как оказалось, директор уже давно на месте. Остальные сотрудники тоже начинают подтягиваться.

«Я, как правило, в 8 утра уже в офисе, – говорит Михаил Викторович. – Использую этот час, чтобы в тишине и покое разобрать корреспонденцию, ответить на электронные письма, читаю заявления жителей, расписываю поручения заместителям, мастерам участков. С началом рабочего дня сосредоточиться на документах сложнее: телефон разрывается, а дверь моего кабинета вообще не закрывается, постоянно с текущими вопросами заглядывают коллеги-подчинённые».

Сегодня, к примеру, пришло письмо от жителей Тимме, 9, корп. 2 с просьбой премировать уборщицу за хорошую работу и в связи с днём рождения. «На

такие обращения всегда реагируем положительно, – отмечает директор УК. – Ведь это прекрасно, когда люди довольны работой сотрудников управляющей компании и хотят их поблагодарить».

Чаще, конечно, руководитель УК получает жалобы от жильцов. К примеру, после обильных дождей, которыми богата архангельская осень, случаются протечки на межпанельных швах и кровлях, где ещё не выполнен ремонт. По заявкам собственников такие работы ведутся регулярно.

ВРЕМЯ – 9.10.

В кабинет директора заходят собственники нежилых помещений с Воскресенской, 112. Главный и единственный вопрос – в досудебном порядке урегулировать спор по задолженности за жилищные услуги. После непродолжительной беседы стороны приходят к соглашению: собственники обязуются выплатить долги и впредь не допускать просрочек платежей.

«Управляющая компания всегда идёт навстречу как предпринимателям, так и рядовым гражданам в вопросах погашения долгов за жилищно-коммунальные услуги, – подчёркивает Михаил Викторович. – Мы считаем суд крайней мерой и применяем её только к злостным неплательщикам, когда все меры убеждения исчерпаны».

Как только посетители покидают кабинет, директор вновь берётся за документы. Через час планёрка с сотрудниками УК, а поручения подчинённым так и не расписаны. Плюс необходимо рассмотреть несколько смет от подрядчиков. Ремонтный сезон в управляющих компаниях в самом разгаре, до наступления морозов нужно ещё многое успеть сделать по утверждённым собственниками планам работ.

ВРЕМЯ – 10.30.

Насущный вопрос сегодняшней планёрки – запуск отопления. «В нынешнем году отопительный сезон в Архангельске начали, на мой взгляд, слишком рано, – поясняет Михаил Меркулов. – Сами видите, какая на улице погода, днём до +17, а в квартирах батареи включены. Нужно понимать, что в некоторых домах отсутствует техническая возможность регулировать подачу теплоносителя. Проще говоря, какую температуру энергетики выдают, так батареи и греют. В связи с этим в УК поступает очень много жалоб от населения. В отдельных квартирах стрелка термометров до +35 поднимается».

Управдомы подтверждают ситуацию: во многих квартирах действительно жарко. Парадоксально, но одновременно с жалобами от жильцов поступают благодарности, что тепло дали раньше обычного.

«Люди буквально на два лагеря разделились, – говорит заместитель директора Мария Ивановна Ильина. – Много зависит от привычек самого человека: насколько он любит жару, и, конечно, от расположения квартиры. Если окна выходят на солнечную сторону, дома жарко. А на первых этажах, как правило, повышенная влажность, и здесь включение отопления воспринимают с радостью. Одним словом, угодить всем никак не получается».

ВРЕМЯ – 11.40.

Выезжаем на Воскресенскую, 112. На днях здесь проводили плановую проверку лифтов сотрудники Ростехнадзора. «Выдали несколько предписаний по устранению текущих неисправностей, но в целом серьёзных проблем в работе



Представители Совета дома Урицкого, 49 А.М. Князева и Н.В. Белькова на встрече с директором управляющей компании М.В. Меркуловым

подъёмников не зафиксировано», – рассказывает главный инженер ООО «Северлифт» Юрий Викторович Смирнов.

Директор УК Михаил Викторович Меркулов вместе с заместителем Эдуардом Валентиновичем Гнездовым на месте оценили, какие работы нужно сделать по предписанию Ростехнадзора. Заодно лично проверили и работоспособность системы переговорной связи лифтов: нажав «тревожную» кнопку, поговорили с диспетчером.

Следующий час мы провели в разъездах по городу. Нужно было подписать и заверить печатями документы в НП «СРО «Гарант», заехать к судебным приставам.

«На взаимодействие с надзорными органами: государственной жилищной инспекцией, прокуратурой, судебными приставами, Роспотребнадзором, Ростехнадзором – уходит очень много времени, – признаётся Михаил Викторович. – Помимо этого мы плотно работаем с органами местного самоуправления, полицией. В итоге львиная доля рабочего дня сотрудников УК уходит на подготовку документов, составление различных отчётов, ответов и объяснительных. С другой стороны, мы прекрасно понимаем значимость государственного контроля в такой непростой сфере, как ЖКХ».

ВРЕМЯ – 13.30

На обед остаётся только полчаса, ведь в 13.30 в офисе директора запланирована встреча с представителями Совета дома Урицкого, 49. Надежда Васильевна Белькова и Александра Михайловна Князева – главные активистки в доме – всеми силами стараются объединить собственников в заботе о родной многоэтажке.

На приём к директору они всегда приходят подготовленными, говорят чётко и по делу. В сентябре на Урицкого, 49 заканчивается действие повышенный тариф на ремонт кровли, и члены Совета дома предлагают провести новое голосование. Это позволит и дальше выполнять на доме ремонтные работы.

В многоэтажке необходимо с фасада пропиливать дверь в подвал, заменить скоростной водоподогреватель, а затем приниматься за замену квартирных стояков.

Собственными силами председатель Совета дома Александра Михайловна Князева сделала ремонт на первых этажах в подъездах, а сейчас предложила управляющей компании покрасить тамбуры.

«Для людей большая работа, которая ведётся по трубам и кровле, часто остаётся незамеченной, – подтверждает Надежда Васильевна Белькова. – А любой косметический ремонт воспринимается с большой благодарностью. Тамбуры у нас не ремонтировались 30 лет, так что приводить их в порядок просто необходимо».

Михаил Викторович с доводами согласился и пообещал выделить средства.

Вторник в УК «Ломоносовский» – приёмный день. Любую жителя может встретиться с директором и обсудить волнующие его вопросы по обслуживанию дома. Сегодня на приём записались пять человек.

ВРЕМЯ – 16.00

Приходит первый посетитель. Житель с Выучейского, 28 сам работает в сфере ЖКХ, поэтому хорошо понимает, как

нужно качественно обслуживать дом и как составлять сметы на ремонт. В целом работой управляющей компании он удовлетворён, но выразил свои пожелания по очередности проведения ремонтных работ. Как специалист ЖКХ, он уверен, что первым делом в доме нужно менять розливы, а затем заниматься наведением красоты в подъездах.

Жительницу с Шабалина, 22 волнуют протечки межпанельных швов после дождя. Михаил Меркулов успокаивает посетительницу: подрядчика уже направили на дом, и к работам он приступит не позднее пятницы. (На момент вёрстки газеты межпанельные швы на Шабалина, 22 по заявкам жителей были отремонтированы).

Приём длится ещё два часа. С каждым посетителем директор ведёт обстоятельный разговор. В основном жильцы уходят довольными: их выслушали и обещали помочь.

«В рутине дел главное – помнить о людях и самому оставаться человечным, – убеждён Михаил Меркулов. – Для каждого из нас коммунальные неурядицы – как стихийное бедствие, которое ставит крест на комфортной жизни. А ведь основополагающая задача работников жилищно-коммунального хозяйства – создавать уют в доме».

За время приёмных часов офис управляющей компании пустеет: рабочий день у рядовых сотрудников заканчивается в 17.00. Уходя, я оставляю директора среди стопок бумаг, накопившихся за день. Свой кабинет он покинет ещё не скоро, чтобы утром вновь приступить к работе раньше остальных...

Ксения ЯРЦ



Директор управляющей компании М.В. Меркулов вместе с заместителем Э.В. Гнездовым и главным инженером ООО «Северлифт» Ю.В. Смирновым проверяют работоспособность лифтов на Воскресенской, 112.

Адмирала Кузнецова, 2

НА БЛАГО ДОМА РАБОТАЕМ С ЭНТУЗИАЗМОМ!



Представители Совета дома С.А. Мальгина, Г.Г. Талецкая и Н.С. Зайцева обсуждают, какие работы нужно проводить в первую очередь.

Ещё четыре года назад пятиэтажка на Адмирала Кузнецова, 2 (управляющая компания ООО РСК «Метелица+»), построенная в конце 70-х, как и сотни других советских домов, медленно приходила в негодность под напором времени. Особой активности в части проведения ремонтов собственники не проявляли, ведь это влечёт дополнительные расходы, а между тем Жилищный кодекс уже переложил на их плечи ответственность за судьбу многоэтажки. Многие изменилось с появлением здесь Совета дома.

Инициативу взяла на себя Светлана Александровна Мальгина – сейчас управдом и председатель Совета дома на Адмирала Кузнецова, 2.

«Я регулярно обращалась в управляющую компанию с предложениями по текущему и капитальному ремонту в доме, но заручиться поддержкой соседей удавалось редко,

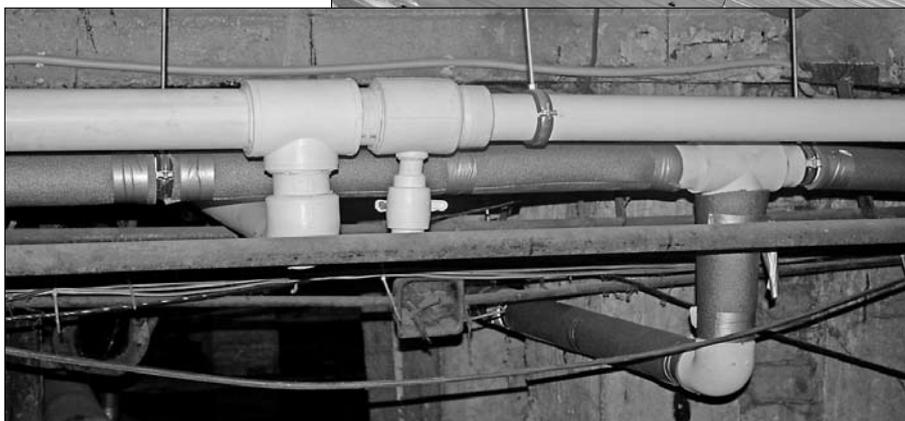
– вспоминает Светлана Александровна. – Многие жильцы, особенно старшего поколения, до последнего были уверены, что именно государство обязано ремонтировать дом. Убедить людей в обратном было крайне сложно. А без согласия и поддержки большинства невозможно приводить дом в порядок».

Впрочем, нашлись и активисты, которые с энтузиазмом взялись за работу по управлению многоэтажкой. Они и составили костяк Совета дома: Галина Григорьевна Талецкая, Надежда Сергеевна Зайцева, Марина Ростиславовна Хромцова, Раиса Григорьевна Фефелова.

«Хотелось бы привлечь в Совет дома и мужчин, но никто желания не изъявляет, – улыбается председатель. – Так что пока все коммунальные проблемы в нашем доме на женских плечах».

Это, однако, не мешает Совету дома продуктивно работать. Три года назад здесь отремонтировали кровлю. Старая крыша настолько прохудилась, что протечки стали настоящей головной болью для жильцов пятых этажей.

Три года назад здесь отремонтировали кровлю, а в прошлом году заменили розливы горячего и холодного водоснабжения.



В этом году собственники квартир на Адмирала Кузнецова, 2 начали благоустраивать подъезды. Взамен старых потрескавшихся рам на лестничных клетках установлены пластиковые окна, следующий этап – косметический ремонт во всех шести подъездах.

В прошлом году заменили розливы горячего и холодного водоснабжения. Так что теперь «аварийка» по данному адресу выезжает крайне редко.

«Остро у нас продолжает стоять вопрос с колодцами МУП «Водоканал», – рассказывают члены Совета дома. – Они регулярно встают на подпор, в результате подвалы заливаются стоками. «Водоканал», конечно, заявки выполняет и регулярно свои колодцы чистит. Но бригада приезжает, когда канализация уже подтапливает дом. К примеру, неделю назад колодцы откачали, а сейчас в подвалах опять сыро».

Собственников беспокоит и то, что из-за постоянного подпора канализации может осложниться работа по установке и обслуживанию автоматического теплового пункта. Пока АТУ в доме нет, но в планах его монтаж стоит одним из главных пунктов.

«В этом году отопление подключили очень рано и в квартирах с окнами на солнечную сторону просто невозможно находиться, – говорит Галина Талецкая. – Отапливаем улицу! Будь у нас АТУ, температура теплоносителя регулировалась бы автоматически исходя из погодных условий. И в квартирах было бы комфортно, и переплачивать бы не пришлось».

Планов по благоустройству своего жилища у собственников ещё много. К примеру, в доме давно пора отремонтировать систему вентиляции, а в квартирах неплохо бы заменить стояки ХВС, ГВС и канализации.

«Мы уже проводили предварительные беседы с жильцами о замене квартирных стояков, – отмечает Светлана Александровна. – Практически все понимают, что трубы старые и износились, но многие категорически отказываются их менять, боясь испортить ремонт. Вот и получается, что постоянно лапаем дыры».

По словам членов Совета дома, жильцы хоть и стали за последние пару лет ответственнее относиться к своим обязанностям собственников, но голосуют за ремонты всё



равно плохо. Любой дополнительный сбор воспринимается в штыки, и стоит больших усилий переубедить людей в крайней и безотлагательной необходимости проводить те или иные работы.

В этом году собственники квартир на Адмирала Кузнецова, 2 начали благоустраивать подъезды. Взамен старых потрескавшихся рам на лестничных клетках установлены пластиковые окна, следующий этап – косметический ремонт во всех шести подъездах.

«Косметику» у нас очень давно не делали, стены облупились, побелка посерела, а хочется жить в красивом подъезде, гулять в ухоженном дворе», – отмечает Надежда Зайцева.

Кстати, по благоустройству двора у инициативной группы тоже есть идеи. В доме живёт много детишек, а нормальной детской площадки как не было, так и нет. Скамейки около подъездов приходят в негодность. И, конечно, под окнами хорошо бы разбить палисадники. Одним словом, работ на перспективу хоть отбавляй. Сил и желания, признаются члены Совета дома, у них хватит, главное – чувствовать поддержку остальных жильцов.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЁТА ПОМОГУТ ЭКОНОМИТЬ

По закону собственники домов и квартир, в которых есть техническая возможность установить приборы учёта, обязаны это сделать. Разберём подробно, зачем нужен индивидуальный счётчик, как его правильно выбрать, установить и нужно ли пломбировать.

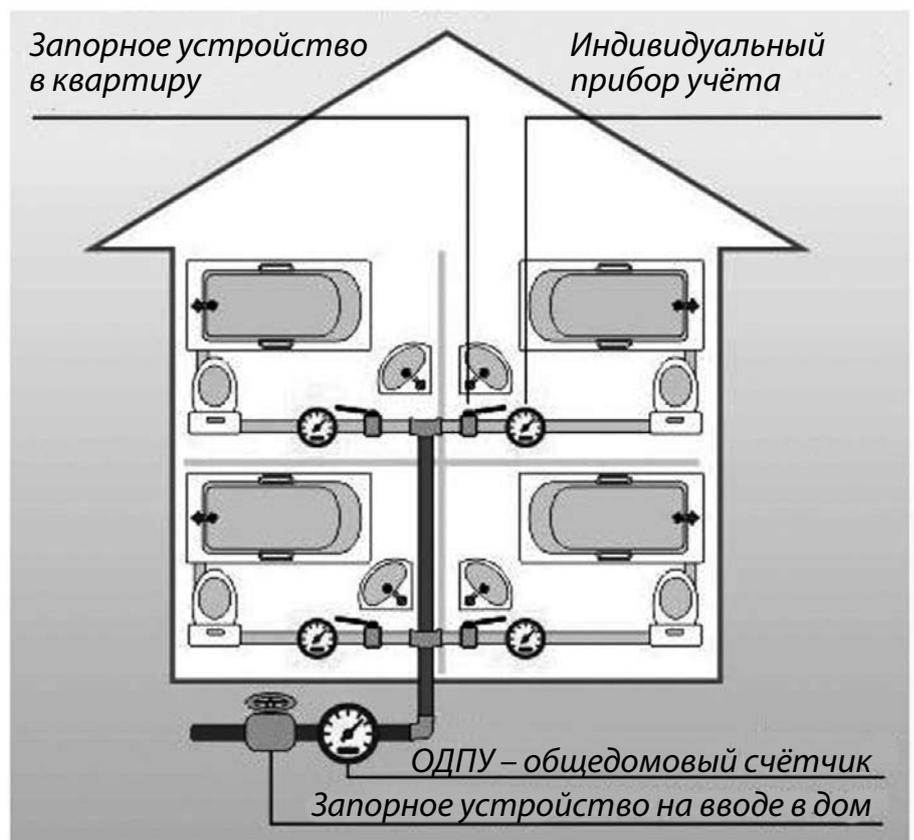
Зачем нужны квартирные счётчики?

Благодаря счётчикам появляется реальная возможность экономии содержимого вашего кошелька. А это значит: всем, кто хочет знать, сколько и за что он платит, хочет быть хозяином в своем доме и не переплачивать, такой прибор необходим.

Иметь счётчик – это не просто право, а обязанность согласно Федеральному закону от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении, повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Порядок установки индивидуальных приборов учёта в квартирах

- Внутриквартирные приборы расхода воды и газа приобретаются, устанавливаются и проходят поверку (срок поверки указан в техническом паспорте) за счёт собственников и нанимателей жилых помещений;
- Приборы устанавливаются, как правило, в квартирах после запорной арматуры.



Какие приборы можно устанавливать?

Для регистрации и допуска в эксплуатацию внутриквартирных приборов горячей и холодной воды, газа необходимо обратиться в свою управляющую компанию или организацию, с которой заключён договор предоставления соответствующей коммунальной услуги.

Приобретаемый прибор должен быть включён в Государственный реестр средств измерения РФ, иметь сертификаты соответствия и клеймо

государственной поверки. В техническом паспорте на прибор должен стоять специальный знак.

Рекомендации по установке счётчика

1. Счётчики ГВС и ХВС можно установить, обратившись в свою управляющую компанию или специализированную организацию. Счётчики на газ устанавливаются только специализированной организацией.
2. Для того чтобы счётчик ГВС и ХВС работал дольше, обязательно установите перед ним фильтр грубой очистки

КТО ДОЛЖЕН ОПЛАЧИВАТЬ ВНУТРИДОМОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ГАЗОВЫХ СЕТЕЙ?

воды (продаются в розничной сети отдельно или вместе со счётчиком). При установке прибора необходимо руководствоваться требованиями Правил и технических требований завода – изготовителя прибора учёта.

3. При установке счётчика необходимо помнить, что прибор с указанной в паспорте периодичностью подлежит проверке в организации, имеющей соответствующую лицензию. Срок до проверки исчисляется с даты изготовления, а не с даты продажи прибора, поэтому старайтесь приобрести недавно изготовленный прибор.

Помните, что прибор необходимо установить таким образом, чтобы его можно было легко снять и обеспечить поступление воды к раздаточным кранам во время нахождения прибора на проверке.

4. После установки приборов необходимо пригласить представителей управляющей домом организации для составления акта допуска прибора в эксплуатацию. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остаётся у собственника или нанимателя жилого помещения.

Нужно ли пломбировать счётчики?

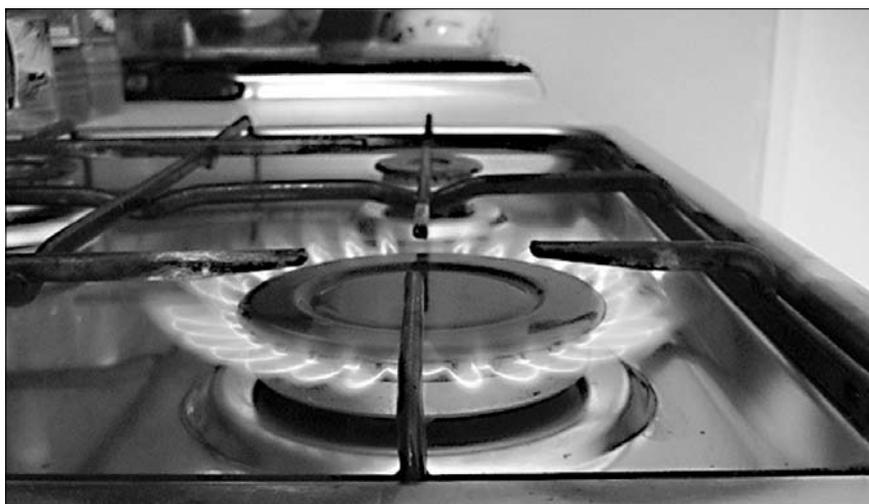
Опломбировка счётчиков проводится с целью предотвращения несанкционированного доступа к деталям прибора и изменения его показаний.

Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года предусмотрена бесплатная пломбировка счётчиков при первичном монтаже измерителя, после ремонта или проверки. Это значит, что при введении в эксплуатацию водомера оплата взиматься не должна.

Если пломба нарушена по вине пользователей или иных лиц, повторное опломбирование придётся оплачивать из своего кармана, а количество потреблённого ресурса будет рассчитываться по нормативу.

**По материалам портала ЖКХ
Архангельской области
и НП «Национальный центр
общественного контроля
в сфере жилищно-коммунального
хозяйства «ЖКХ Контроль»**

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации в структуру платы за жилое помещение для нанимателя и собственника помещения в многоквартирном доме входит плата за его содержание и ремонт, в том числе услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме.



Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, предусмотрено, что данная плата устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения.

Таким образом, стоимость технического обслуживания внутридомового газового оборудования для нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирных домах подлежит включению в плату за ремонт и содержание жилья. В соответствии с частью 3 статьи 154 Жилищного кодекса РФ собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, в том числе на техническое обслуживание и ремонт.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» работы по техническому использованию и ремонту выполняются специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, заключённого между заказчиком и исполнителем.

**По материалам
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации**

НЕДОВОЛЕН УК. КУДА ЗВОНИТЬ?

Сегодня в Архангельске практически нет домов, чьё техническое состояние было бы близко к идеальному. Где-то требуется серьёзный ремонт, где-то небольшой текущий. Кроме того, часто настроение портят мелкие, казалось бы, коммунальные неурядицы: перегоревшая на лестничной площадке лампочка, сломанный замок почтового ящика или плохо закрывающаяся входная дверь. Важно знать, что решать все эти и многие другие жилищные проблемы обязана управляющая компания. А для жителей, недовольных работой своей УК, работает телефон «горячей линии»:

43-22-11.

Каждый житель должен знать, какая организация обслуживает его дом. Адрес и телефон УК размещаются на информационном стенде на первом этаже дома, а также указаны в квитанциях за содержание и текущий ремонт. Первым делом звонить нужно именно в свою управляющую компанию. Вполне вероятно, что там просто не знают о случившейся в доме неприятности. После того как диспетчер зафиксировал заявку, управляющая компания должна на неё отреагировать.

Если даже после звонка в УК ничего не происходит, нужно обратиться в НП «СРО УН «Гарант» по телефону «горячей линии» **43-22-11**. Специалисты информационной службы тщательно анализируют каждый звонок, обращаются за разъяснениями в управляющую компанию, в расчётный центр, в подрядную организацию, выясняют все аспекты возникшей ситуации. В случае необходимости к решению вопроса привлекаются руководители НП «СРО УН «Гарант», проводятся соответствующие внеплановые проверки. А управляющая компания может быть привлечена к дисциплинарной ответственности.

Так, на телефон «горячей линии» НП «СРО «УН Гарант» обратилась жительница с **Суворова, 6** (ООО «Октябрьский-2») с жалобой на шум льющейся в подвале воды. Как выяснилось, там действительно образовалась течь. В управляющей компании об этом знали и на тот момент уже приступали к устранению аварии. Вскоре работы были завершены, а проблема, соответственно, решена.

Схожая ситуация произошла на **Воронина, 33** (ООО «Управдом Варавино»). По одному из стояков в доме не поступала горячая вода. В управляющей компании о проблеме знали, но из-за отсутствия хозяев не могли попасть в квартиру и произвести сварку.

Если проблема остаётся, то, вероятнее всего, её решение лежит за пределами зоны ответственности управляющей организации или возникли крайне серьёзные технические сложности. К примеру, УК при всём желании не может самостоятельно проложить ливневую канализацию, если таковая не была предусмотрена при застройке района, обеспечить нормативное давление теплоносителя на вводе в дом или снять подпор канализации.

Из-за подпора канализации на **Дзержинского, 7** (ООО «Архангельская Управляющая Компания») чуть не сорвали начало отопительного сезона. УК подавала заявки в МУП «Водоканал» с конца июля, выполнены работы были только в сентябре. Всё это время слесари элементарно не могли попасть в подвал, чтобы подготовить тепловые пункты к зиме и предъявить их энергетикам. Как результат, потептели батареи на неделю позже и до сих пор в доме, который является конечным на теплотрассе, устраняются неполадки в системе отопления.

При поддержке СРО управляющие компании делают всё возможное, чтобы ресурсоснабжающие организации качественно оказывали услуги потребителям. При необходимости подаются заявления в ГЖИ, прокуратуру и департамент городского хозяйства мэрии Архангельска. Но и сами жильцы иногда вынуждены обращаться в надзорные органы с требованием обеспечить им комфортные условия проживания.

К примеру, собственники квартир на **пр. Троицкий, 160** совместно со своей управляющей компанией ООО «Архангельская Управляющая Компания» судятся с МУП «Водоканал». Заявление в суд они подали с требованием обязать муниципальное предприятие провести ремонт на наружном коллекторе, который регулярно переполняется, в результате чего стоки идут в подвал многоэтажки, портится общедомовое имущество.

Но нужно понимать, что обращение **в надзорные органы – мера крайняя, прибегать к которой стоит только в очень серьёзном случае**. Мелкие бытовые проблемы есть и будут в каждом жилище, будь то отдельная квартира или целый дом. Решаться они должны на уровне управляющей организации.

И сами жильцы должны помнить, что в соответствии с Жилищным кодексом РФ общедомовое имущество – их собственность наравне с квартирой, а поэтому его нужно не просто беречь, но и качественно содержать, а значит, при необходимости голосовать на общедомовых собраниях за ремонт пришедшего в негодность оборудования.