

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

3

**ГРАФФИТИ
НА СТЕНАХ:
ЧЕМ ГРОЗИТ?**

4-5

**В АРХАНГЕЛЬСКЕ
ПРОШЁЛ ФОРУМ УК**

6-7

**ЖИТЕЛИ
СПРОЕКТИРОВАЛИ
СВОЙ ДВОР**

ТЕМА НОМЕРА

ВЕСНА – ВРЕМЯ ПЛАНИРОВАТЬ РЕМОНТЫ

В управляющих компаниях НП «СРО УН «Гарант» начали активно проводить собрания собственников жилья, на которых люди сами решают, какой ремонт необходим дому. Для одних на первом месте чистота в подъездах и сухие подвалы. Другие стремятся рационально расходовать коммунальные ресурсы и экономить, поэтому голосуют за автоматизацию тепловых пунктов. Отрадно одно: большинство жителей понимает, что без их деятельного участия мало что удастся сделать на благо дома.



Автоматизация тепловых пунктов становится всё востребованнее среди жителей многоквартирных домов. Такой АТУ установили у себя собственники на Красных Партизан, 17, корп. 2 и не жалеют о затраченных средствах.

Мещерского, 9

Раиса Евгеньевна Шишкина впервые проводит собрание с членами совета дома на Мещерского, 9. С 1 марта 2017 года она помимо РСК «Метелица+» возглавляет группу управляющих компаний «Соломбала», которая обслуживает эту многоэтажку. Сейчас самое время познакомиться с инициативными жильцами, тем более что весной традиционно утверждаются планы ремонтов на год вперёд.

Мещерского, 9 без малого 10 лет находится на обслуживании ООО «Управляющая компания Соломбала-1». За эти годы удалось проделать колоссальный объём работ: заменены все розливы и стояки, установлена новая электрика, покрашен фасад, регулярно ремонтируются межпанельные швы. Кроме того, благодаря активности председателя совета дома Николая Александровича Новгородова около пятиэтажки была даже построена парковка на два десятка автомобилей.

В этом году собственники решили не изменять традициям и продолжить благоустройство своего дома. На собрание жильцы пришли со сметами и чётким пониманием, какие работы важно провести. В первую очередь нужно установить в подвале современную насосную станцию, чтобы обеспечить хороший напор воды во всех квартирах, и начать замену аварийных выпусков канализации – таких в доме сейчас два.

Кроме того, члены совета дома подсчитали стоимость установки пластиковых стеклопакетов в подъездах. Сумма получилась приемлемая – около 130 тысяч рублей, поэтому решили и эти работы включить в план на текущий год. Средства на ремонт, как и раньше, жиль-



Собственники на Мещерского, 9 планируют установить современную насосную станцию и пластиковые стеклопакеты в подъездах.

цы продолжают собирать дополнительно, плюс к основному тарифу.

Из масштабных работ на Мещерского, 9 останется починить кровлю и отремонтировать систему отопления. Оба вида работ очень дорогостоящие, поэтому их будут планировать по мере накопления средств капремонта на спецсчёте.

Ленинградский, 271

А вот на Ленинградском, 271 тянуть с ремонтом системы отопления никак нельзя. На собрании собственников директор УК «Мой Дом» Андрей Александрович Артамонов высказал опасения, что скоростники могут не выдержать очередной промывки и опрессовки при подготовке к следующему отопительному сезону. Так что решение о ремонте нужно принимать как можно скорее.

Лучшим вариантом будет установка в доме автоматического теплового пункта. Работы эти хоть и достаточно дорогие, но жильцы сразу почувствуют

разницу. Автоматика позволит равномерно отапливать все квартиры в доме, включая угловые. За счёт экономии ресурсов снизится и плата за тепло.

Но смогут ли собственники провести голосование и собрать средства на АТУ, пока не понятно. В доме проживает много неплательщиков, только управляющей компании они задолжали около 400 тысяч рублей. Эти деньги очень быгодились сейчас.

Никитова, 14

Жильцов «свечки» на Никитова, 14 больше всего волнует состояние подъезда. Косметику здесь действительно давно не делали, так что эти работы стоят первым пунктом в планах ремонтов. Одновременно с покраской и побелкой собственникам предложили заменить тамбурные двери, установить новые почтовые ящики и датчики освещения.

Жильцы высказывали опасения по поводу работы лифта: подъёмник не менялся с момента установки. Однако проверка специализированной организацией показали, что лифт исправен и им можно пользоваться без страха.

В целом состояние многоэтажки оценивается как удовлетворительное: в подвалах сухо, кровля не течёт. Не плохо бы отремонтировать систему отопления и розлива водоснабжения, но на эти цели логично пустить средства капремонта. А в этом году самое время обновить подъезд.

Намеченные планы работ собственникам предстоит утвердить на голосовании, поэтому управляющие компании призывают жильцов активно высказывать свое мнение. В конечном итоге от общего решения будет зависеть, насколько комфортнее станет жить в доме.



Жители Ленинградского, 271 хотят установить в доме автоматический тепловой узел.



НАДПИСИ УРОДУЮТ ФАСАДЫ ДОМОВ

Ущерб от действий вандалов, которые разрисовывают стены жилых домов, исчисляется сотнями тысяч рублей. И оплачивать устранение этой «наскальной живописи» приходится нам – собственникам. Управляющие компании обязаны следить за фасадами жилых домов, поэтому они регулярно закрашивают надписи и рисунки «горе-художников». Краска уходит ведрами! Зачастую это деньги, выброшенные на ветер, потому что спустя пару дней граффитчики возвращаются.

«На центральной улице Солombsалы – Советской – стены домов постоянно разрисовывают и расписывают, – рассказывает директор ООО «РСК «Метелица+» Раиса Евгеньевна Шишкина. – Закрашиваем эти художества каждые три месяца, летом – ещё чаще. В результате средства, которые могли бы пойти на ремонт подъездов или благоустройство дворов, тратятся на очистку стен. Приходится регулярно покупать краску, оплачивать труд рабочих».

Чаще всего расписывают стены подростки. Покупают баллончики с краской и творят, а вернее, вытворяют. При этом мало кто из художников задумывается о возможном наказании за свои действия. А между тем за рисунки на стенах вполне реально попасть под административную и даже уголовную ответственность.

В областном законе № 172-22-ОЗ «Об административных правонарушениях» есть статья 7.12, которая как раз определяет наказание за самовольное нанесение надписей и рисунков. Приведём дословно текст статьи: «Самовольное нанесение с использованием окрашивающих материалов, размещение иным способом не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и не содержащих сведений рекламного характера надписей и рисунков на объекты благоустройства, стены зданий, строений, сооружений,

временных построек, киосков, навесов и других подобных построек без разрешения собственников указанных объектов (...) влечёт наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей».

За несовершеннолетних придётся раскошелиться родителям. Поэтому, чтобы семейный бюджет не пострадал, нелишним будет провести со своими детьми разъяснительную беседу. Большинство подростков считают себя

неуловимыми, но многих всё-таки ловят, как говорится, за руку. И уж тут от наказания не отвертеться.

За безобидные каракули – штраф, а если надписи и рисунки несут негативный посыл, например, содержат экстремистскую символику, оскверняют чувства верующих и т.д., могут завести и уголовное дело по статье «хулиганство» или даже «вандализм». Вандализмом признаётся осквернение зданий или иных сооружений, порча имущества на общественном транспорте или иных общественных местах.

Можно получить солидный штраф до 40 тысяч рублей, исправительные работы и даже арест. Об испорченной биографии и говорить не стоит: уголовная статья автоматически закрывает двери во многие сферы профессиональной деятельности.

5 тысяч рублей

– такой штраф можно получить за граффити на стенах домов



ПОВЫСИТЬ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ НА СЕВЕРЕ

В середине марта в Архангельске прошёл II ежегодный форум управляющих компаний в сфере ЖКХ Архангельской области. В течение двух дней три сотни участников: представители УК, ТСЖ, ресурсоснабжающих организаций, надзорных органов и органов власти, депутаты, общественники – обсуждали самые актуальные вопросы жилищно-коммунального хозяйства. Задача у всех одна – сделать города и поселения в нашем регионе комфортными для жизни.

«По данным опросов, сегодня чуть более трети жителей Архангельской области удовлетворены качеством услуг ЖКХ, – отметил **председатель правительства Архангельской области Алексей Алсуфьев**. – Наша общая задача – обеспечить качественный рост в данной сфере, сделать так, чтобы в регионе жить стало комфортнее. Поэтому я очень надеюсь, что в ходе диалога мы сможем найти точки взаимодействия в такой важной и социально-резонансной отрасли, как жилищно-коммунальное хозяйство».

Министр ТЭК и ЖКХ Архангельской области Андрей Поташев в своём выступлении признал, что работникам ЖКХ приходится трудиться в тяжелейших, часто авральных условиях. Высока степень износа коммунальных сетей и жилого фонда, давно морально устарело и инженерное

оборудование во многих домах. При этом продолжают расти долги населения. Только благодаря системной и слаженной работе всех участников отрасли можно с успехом решать текущие проблемы жилого фонда.

«Повышение уровня удовлетворённости потребителей качеством услуг – общая задача как властей всех уровней, так и управляющих компаний, – подчеркнул Андрей Поташев. – Решению этой задачи во многом будет способствовать ежедневное взаимодействие с населением, вовлечение граждан в процесс управления своим имуществом, формирование ответственных и эффективных собственников».

Без инициативы жильцов, к примеру, невозможна реализация федерального проекта «ЖКХ и городская среда»,

в рамках которого Архангельская область получает из федерального бюджета 234 миллиона рублей на благоустройство общественных и дворовых территорий и восемь миллионов рублей на обустройство мест массового отдыха населения – городских парков. Софинансирование со стороны области составляет 15%.

«Этот проект – начало нового этапа развития жилищно-коммунального хозяйства. Он подразумевает вдумчивый и творческий подход к процессу формирования комфортной городской среды, при котором муниципалитеты и жители должны разделять и усилия, и ответственность. Именно от граждан должна исходить инициатива, какой парк или какую дворовую территорию благоустроить, как это в итоге будет выглядеть. Жители участвуют и в приёмке работ», – подчеркнула **заместитель министра ТЭК и ЖКХ Тамара Лемешева**.

По словам **заместителя председателя комитета областного Собрания депутатов по жилищной политике и коммунальному хозяйству Виктора Зари**, который курирует программу благоустройства дворов в регионе, важно не просто освоить средства федеральной казны, а добиться нужного жителям результата.

Основную организационную работу берут на себя муниципалитеты, а непосредственными участниками формирования комфортной городской среды должны стать управляющие компании. Перед УК стоит задача максимально быстро и эффективно включиться в процесс разработки проектов муниципальных программ по благоустройству, принять на себя значительную часть работы с населением.

В своём выступлении **директор НП «СРО УН «Гарант» Алексей Тропин** отметил своевременность и значимость проекта по благоустройству придомовых территорий и сообщил, что управляющие компании, входящие в СРО, уже активно работают с собственниками и даже подготовили несколько проектов дворов.

«Важно подходить к вопросу подготовки дизайн-проектов и смет со всей серьёзностью, – отметил Алексей Тропин. – От того, насколько грамотно составлены документы, во многом зависит, будет ли реализован проект благоустройства в конкретном дворе. Я советую не экономить и, по возможности, обращаться к профессионалам-проектировщикам, которые учтут все «подводные камни».

Не обошли стороной участники форума и вопросы капитального ремонта многоквартирных домов. Темпы выполнения работ постепенно наращиваются, что, безусловно, радует. К примеру, в нынешнем году в программу дополнительно был включён ремонт трёх сотен лифтов. Проблемы были и остаются: это и недобросовестные подрядчики, и собственники, которые отказываются впускать рабочих в квартиры для проведения ремонтов на общедомовом имуществе. Но ремонты идут, и это главное.

Подводя итоги форума, хочется отметить главную мысль, красной нитью прошедшую через все выступления экспертов: добиться роста качества жизни можно только совместными усилиями власти, управляющих компаний и самих собственников.



БЛАГОДАРНОСТЬ ОТ МИНИСТРА

В ходе II регионального форума управляющих компаний благодарностями министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области были награждены четверо сотрудников управляющих компаний, входящих в НП «СРО УН «Гарант». Поздравляем:

- АРЗУБОВА Андрея Александровича – электрогазосварщика ООО «Городская Управляющая Компания»;
- БОДНАР Лидию Анатольевну – начальника участка ООО «Управляющая жилищная компания «Город»;
- ГАЗИЗОВУ Надежду Васильевну – управдома ООО «Городская Управляющая Компания-2»;
- ШУПИК Людмилу Анатольевну – дворника ООО «Городская Управляющая Компания-2».

Желаем дальнейших успехов в работе!



ЖИТЕЛИ СПРОЕКТИРОВАЛИ СВОЙ ДВОР

Размеру придомовой территории около пятиэтажки на пр. Дзержинского, 3, корп. 1 можно только позавидовать. Во дворе с лёгкостью можно разместить игровой комплекс для детей, спортивную площадку, большую парковку, и ещё место останется. Но пока территория около дома заброшена и неухожена. Жители очень надеются попасть в федеральный проект «ЖКХ и городская среда», в рамках которого на благоустройство архангельских дворишек выделяются немалые деньги. Тем более что дизайн-проект благоустройства уже готов, а собственники не против и сами рублём вложиться в ремонт.



Члены совета дома Л.В. Симакова и С.А. Перекопская обсуждают проект благоустройства двора.

Управдом и председатель совета дома Любовь Васильевна Симакова демонстрирует толстую папку бумаг. Здесь дизайн-проект нового дворика, планы, чертежи, необходимые сметы. К делу собственники квартир подошли серьёзно. К примеру, сам проект заказали в специализированной организации, чтобы впоследствии не было проблем с согласованиями. Ведь под землёй проложены коммуникации, и грамотно спланировать благоустройство территории без учёта этих данных невозможно.

Сейчас двор на Дзержинского, 3, корп. 1 выглядит вполне в духе Архангельска. Большая часть территории заставлена машинами, повсюду последствия выгула собак. Есть, впрочем, здесь и неплохая на первый взгляд детская площадка. Игровой комплекс лет восемь назад подарил жителям местный депутат. Но с тех пор за площадкой

никто не следил, в итоге малышня на ней появляется крайне редко, хотя рядом детский сад, да и поблизости много ребят живёт.

«Получается, площадка есть, а дети на ней практически не играют, – вздыхает Любовь Васильевна. – Всё потому, что место совсем не ухожено».

В дизайн-проекте предлагается в первую очередь рационально спланировать элементы благоустройства на придомовой территории. Сделать двор комфортным для всех категорий жильцов, уютным и притягательным для отдыха как детей, так и взрослых.

Центром дворика, безусловно, останется детская площадка. Место расположения решено не менять, только игровой комплекс будет гораздо больше, а стало быть, интересней для детворы. Не забыли и о ребятах постарше. Для них напротив подъездов

предлагается обустроить спортивную площадку.

Естественно, будет выделено место под парковку. А для выгула собак отсыплют гравием специальные дорожки, чтобы поддерживать чистоту во дворе. Скамейки, урны, заборчики – само собой разумеющееся.

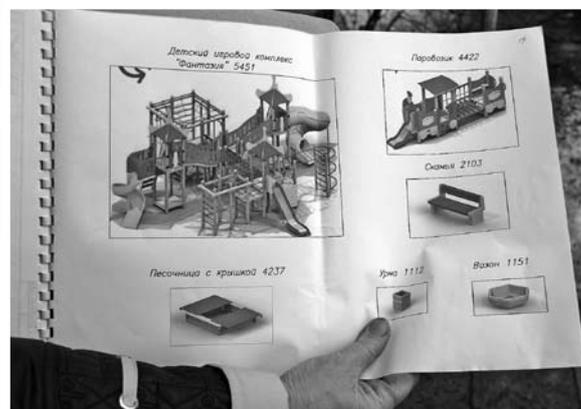
«Очень важно в рамках проекта благоустройства построить около нашего дома пешеходный тротуар, – отмечает **член совета дома Светлана Александровна Перекопская**. – Сейчас приходится ходить по проезжей части, это неудобно и небезопасно. Проезд довольно оживлённый из-за того, что во дворе детский сад. И пешеходов много: ребята идут в школу мимо нашего дома, родители ведут малышей в садик».

Костяк совета дома на Дзержинского, 3, корп. 1 составляют три женщины: Любовь Васильевна Симакова, Светлана Александровна Перекопская



Такой игровой комплекс может появиться здесь летом, если двор получит федеральное финансирование.

В то время как жители многих домов думают, куда бы во дворе втиснуть пару лавочек и небольшую детскую площадку, на Дзержинского, 3, корп. 1 пустуют десятки квадратных метров земли.



и Галина Никаноровна Мохнаткина. На них, как на трёх китах, всё и держится: добиваются ремонтов, радуют за чистоту, обивают пороги инстанций.

«Наш дом построен в 1978 году и с тех пор практически не ремонтировался, – рассказывает Любовь Симакова. – Положение изменилось в последние полтора года, после того как мы перешли в управление РСК «Метелица+». За это время мы провели столько работ, сколько не было выполнено за десять лет».

Первым делом после смены управляющей компании собственники проголосовали за повышение тарифов, чтобы была финансовая возможность приводить дом в порядок. Результаты не заставили себя долго ждать. Вскоре в пятиэтажке заменили розлив горячего водоснабжения в двух подъездах,

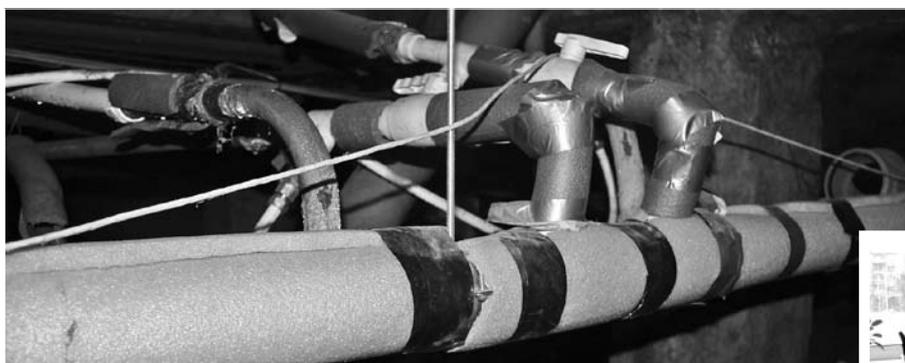
провели ревизию электрических сетей, отремонтировали тепловой пункт. В подвалах теперь сухо и чисто.

Во всех четырёх подъездах провели косметический ремонт, заменили тамбурные двери и установили новые почтовые ящики. На лестничных клетках рамы заменили на современные пластиковые окна. Теперь на общественных подоконниках, как и дома, красуются цветочки. Кроме того, починили крыльца и козырьки над подъездами.

«И наконец-то нам установили насос на воду, – добавляет управдом. – Это был ужас какой-то: последние десять лет люди на 4-м и 5-м этажах жили практически без воды. Днём текла тонкая струйка, а ночью вообще не было. Теперь напор одинаково хороший на всех этажах. Жильцы, конечно, почувствовали разницу и довольны работой УК».

Впереди большой объём работ: местами протекает кровля, и одним текущим ремонтом проблему в корне не решить, нужно менять розлив холодного водоснабжения, проржавели стояки в квартирах. Дом небольшой по площади, поэтому средства в рамках капитального ремонта собираются медленно. Вся надежда на понимание собственников и их желание и дальше участвовать в ремонтах.

«Цены на всё вокруг растут, а пенсии и заработные платы – нет, – рассуждает Любовь Васильевна. – Людям, конечно, сложно выделять средства на ремонт, повышать тарифы. А с другой стороны, если мы сейчас не позаботимся о доме, то что с ним будет через пять-десять лет? В программе на капремонт мы стоим в самом конце очереди. Вот и приходится самим проявлять инициативу, но при этом не упускать и возможности, которые даёт государство, как в случае с благоустройством дворов. Пусть мы и сами вложимся, но получить сможем в разы больше. Так маленькими шажками со временем наведём порядок в доме, чтобы ещё долгие годы жить в комфорте».



Во всех четырёх подъездах на Дзержинского, 3, корп. 1 провели косметический ремонт, установили современные пластиковые окна. Кроме того, в пятиэтажке заменили розлив горячего водоснабжения.



ЛИКБЕЗ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

НЕ ОБЖЕЧЬСЯ НА СЧЁТЧИКАХ!

В редакцию газеты «Управдом» позвонила пенсионерка Мария Антоновна. В своём почтовом ящике она обнаружила уведомление об обязательной поверке счётчиков воды. Но приборы учёта она установила всего год назад. Женщина недоумевает, кто такие правила придумал, ведь процедура поверки не бесплатная.

Вероятнее всего, уведомление Марии Антоновне, впрочем, как и всем её соседям, прислала частная компания, которая зарабатывает деньги на невнимательности собственников. Управляющие и ресурсоснабжающие организации подобных листовок по почтовым ящикам не распространяют и уж тем более не обзванивают жильцов.

Да, поверка счётчиков – обязательная процедура, которая выполняется для определения корректности работы прибора учёта через определённые временные интервалы и призвана обеспечить постоянную точность его данных. Однако выполняется она раз в четыре-шесть лет (интервал зависит от производителя счётчика и его модели – уточнить можно в паспорте прибора).

Как правило, межповерочный интервал для приборов учёта горячей воды – четыре года, холодной воды – шесть лет. При этом важно понимать, что начало отсчёта идёт с момента первичной поверки счётчика на заводе-изготовителе (в паспорте прибора ставится соответствующая пометка).

Поверка индивидуальных счётчиков проводится исключительно по инициативе собственников жилья. Если жилец вовремя не выполнил такую процедуру, то без воды его не оставят. МУП «Водоканал» в течение шести месяцев продолжит выставлять счета по средним показателям потребления за последний год, а затем перейдёт на норматив. Как правило, плата по нормативу значительно выше, чем по показаниям счётчиков.



В Архангельской области одна-единственная государственная организация аккредитована на право поверки приборов учёта воды – региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний. В городе Архангельске центр располагается на ул. Шабалина, 3.

Стоимость поверки одного счётчика без демонтажа прибора с выездом на дом составляет 500 рублей, без выезда – 410 рублей. Подать заявку можно, позвонив по телефону **23-71-81** или через сайт организации www.arkhscsm.ru.

Остерегайтесь мошенников, которые раскладывают листовки по почтовым ящикам и предлагают свои услуги по поверке счётчиков по телефону. Как правило, их цель – продать водосчётчик по цене в 2-3 раза выше реальной. И они всеми правдами и неправдами убеждают жильцов это сделать.

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:

ОАО «Архангельскоблгаз» – 04, 104 (с мобильного телефона), аварийно-ремонтная служба +7 964 298-19-84;

МУП «Водоканал» – диспетчерская: 63-60-99;

ПАО «Архэнергосбыт» – справочная: 49-44-79