

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

**2-3****ДВОРЫ
ПРЕОБРАЖАЮТСЯ****4-5****ДОЛЖНИКОВ
ОСТАВЯТ
БЕЗ КРЕДИТОВ****6****СОВЕТ ДОМА,
ГАЙДАРА, 27**

ТЕМА НОМЕРА

ОТОПЛЕНИЕ В РЕЖИМЕ ЭКОНОМИИ

*В архангельских многоэтажках
автоматизируют тепловые пункты*



*На Галушина, 9, корп. 1
автоматический тепловой
узел смонтировали
в 2016 году. Жильцы
смогли оценить плюсы
уже пару месяцев спустя.*

Жить в комфорте, но при этом не переплачивать за коммунальные услуги, хотя все без исключения жители многоквартирных домов. Самая затратная статья в наших квитанциях – отопление, ведь зима на Севере долгая и суровая. Именно поэтому всё больше собственников принимают решение автоматизировать тепловые пункты в своих домах. АТУ позволяет экономить ресурсы, одновременно повышая качество жизни. «Автоматика» оперативно подстраивается под изменения температуры наружного воздуха, а значит, о проблеме «перетопов» можно забыть раз и навсегда.

«В нашем доме квартиры по центру всегда страдали от жары, в морозы температура доходила до +30 градусов, – рассказывает **управдом и житель дома на Ленинградском, 265, корп. 2 (ООО «Управдом Варавино») Владимир Рудольфович Гребнев.** – Кто-то скажет: радуйтесь, тепло – не холодно, всегда можно проветрить. Но на самом деле жить в таких условиях очень некомфортно. К тому же мы фактически из собственного кармана платили за отопление улицы. Хотелось добиться равномерного прогрева всего дома и снизить плату.

Продолжение на стр. 8

ДВОРОВ ПРЕОБРАЖЕНИЕ

В Архангельске продолжается реконструкция придомовых территорий

Работа по благоустройству придомовых территорий в рамках федерального проекта «ЖКХ и городская среда» набирает обороты. Совсем скоро жители многих архангельских многоэтажек смогут в полной мере оценить преимущества современных игровых площадок, ровных дворовых проездов и вместительных парковок. Редакция газеты «Управдом» проинспектировала ход ремонтных работ на Ленинградском проспекте, 273, корп. 1 и совместной площадке пяти соломбальских домов на улице Красных Партизан: 16; 16, корп. 1; 18; 20 и 22.

Жильцам пятиэтажки на Ленинградском проспекте, 273, корп. 1 (ООО «Управдом Варавино») очень повезло. Хотя их дом не вошёл в число счастливиц, отобранных для ремонта с первого раза, но благодаря экономии бюджетных средств по другим проектам здесь всё же будет новый двор.

Масштаб работ впечатляет! Сейчас вся территория перед домом перекопана, рабочие готовятся расширять проезжую часть и оборудовать новые тротуары для пешеходов. Со стороны 1-го и 6-го подъездов построят две парковки для личного автотранспорта жильцов. А на оставшейся территории разместятся детская площадка и спортивная зона с прорезиненным покрытием. Не забыли авторы проекта и о красоте: во дворе высадят газоны и кустарники.

«Многих жителей дома волновало отсутствие парковочных мест и узкий проезд, – рассказывает **управдом**

дома на Ленинградском, 273, корп. 1 Елена Евгеньевна Шишебарова. – Обе проблемы решаются проектом реконструкции дворовой территории. Так что нам удалось заручиться поддержкой людей ещё на этапе подготовки к участию в программе благоустройства. Голосование провели в рекордные сроки: за три дня. Сейчас ремонт в самом разгаре, пытаемся по максимуму контролировать работу подрядчика. Для жильцов важно качество, ведь в будущем придётся содержать новый двор за свой счёт».

Один из самых масштабных проектов в рамках программы реализуется в Соломбале. Здесь благоустраивают территорию пяти домов площадью два гектара. Три из пяти многоэтажек обслуживают управляющие компании НП «СРО УН «Гарант»: **Красных Партизан, 16 – РСК «Метелица+», Красных Партизан, 18 – ООО «УК Соломбала», а Красных Партизан, 20 – ООО «Управляющая Компания Соломбала».**

В настоящее время здесь выкорчёвывают старые деревья, подготавливают территорию для обустройства парковок, детской и спортивной площадок, а также места для хозяйственных целей. Во дворах отремонтируют тротуары, обустроят пешеходные дорожки, а главное – починят дворовый проезд. Проектом предусмотрено также озеленение территории, установка скамеек и урн.

«Большая часть территории нашего двора была заставлена машинами, – говорит **председатель Совета дома на Красных Партизан, 16 Лилия Николаевна Уемлянина.** – Автомобили парковали хаотично, поэтому казалось, что места мало. Теперь

Как попасть в программу по ремонту двора?

- 1 Выбрать инициативную группу и провести общее собрание собственников, на котором принять решение:**
 - об участии в отборе дворовых территорий МКД на проведение работ по благоустройству;
 - об обязательном финансовом соучастии собственников помещений в реализации работ по благоустройству. Размер такого соучастия не может быть менее 5% от сметной стоимости работ;
 - об обязательном последующем содержании и текущем ремонте за счёт средств собственников объектов благоустройства.

ВАЖНО! Земельный участок, где будет выполняться благоустройство, должен быть сформирован и поставлен на государственный кадастровый учёт.

- 2 Подготовить дизайн-проект благоустройства дворовой территории.**

На нем отметить как существующие объекты, так и те, что предстоит построить. В проект обязательно должны войти работы по ремонту дворовых проездов, обеспечению освещения, установке скамеек и урн, а также обустройству новых детских игровых и спортивных площадок.

- 3 Подать заявление в свободной форме**

с приложением схемы благоустройства в департамент градостроительства администрации города на согласование: **пл. Ленина, 5, каб. 516, тел. 607-461.**



На Ленинградском проспекте, 273, корп. 1 оборудуются парковки и расширяется проезжая часть.

около каждого из пяти домов появится личная стоянка. Также радует, что будет оборудована современная игровая зона для малышей и спортивная площадка для ребят постарше. Та детская площадка, которая у нас была, давно устарела, ведь построили её много лет назад. После ремонта двор должен преобразиться, стать удобным для всех жильцов. Наша главная забота – проконтролировать качество выполнения работ. Приближается зима, а подрядчик многое ещё не успел сделать. Очень надеюсь, что погода не повлияет на реализацию проекта».

Все ремонтные работы должны завершиться до конца октября. А сейчас уже начался приём заявок от жителей на участие в программе благоустройства в 2018 году.

Первое, что нужно сделать горожанам, претендующим на получение финансирования на благоустройство своего двора, – провести общее собрание, на котором определиться с решением об участии в программе и – самое главное – положительно проголосовать за софинансирование предстоящих расходов в размере не менее 5%. Те дворы, которые обеспечат софинансирование более 5%, получат дополнительные баллы при ранжировании заявок, сообщает пресс-служба мэрии Архангельска.

При отборе дворовых территорий будет также учитываться дата подачи заявки, продолжительность эксплуатации многоквартирного дома, количество МКД, находящихся на территории, подлежащей благоустройству, и наличие в составе заявки проектно-сметной документации.

Для того чтобы абсолютно все территориальные округа могли поучаствовать в программе, каждому округу будет определён лимит финансирования в рамках выделенной городу суммы. По предварительным расчётам, в 2018 году Архангельск ожидает получить средств из федерального и областного бюджетов на благоустройство придомовых территорий примерно на уровне нынешнего года, то есть порядка 70 миллионов рублей, с учётом средств бюджета муниципального образования и средств собственников в 2018 году на эти цели планируется направить более 90 миллионов рублей.

Подать заявку необходимо в срок с 10 октября по 10 ноября в администрацию соответствующего территориального округа (по месту нахождения дворовой территории, подлежащей благоустройству):

Администрация территориального округа	Адрес
Октябрьского	пр. Троицкий, 61
Ломоносовского	пр. Ломоносова, 30
Соломбальского	пр. Никольский, 92
Варавино-Фактория	ул. Воронина, д. 29, корп. 2
Майская Горка	ул. П. Осипенко, д. 5, корп. 2

4 Заявку со всеми прилагаемыми документами направить в администрацию своего округа.

Перечень необходимых документов:

- 1) заверенные копии протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с принятыми решениями: о выборе способа управления многоквартирным домом; об участии в отборе дворовых территорий МКД на проведение работ по комплексному благоустройству.
- 2) выписка из технического паспорта МКД с указанием срока эксплуатации жилого дома.
- 3) акт обследования дворовых территорий МКД, который обязательно должен содержать отметку уполномоченного должностного лица администрации вашего территориального округа.
- 4) копия документа, удостоверяющего личность, для претендента на участие в отборе – физического лица.
- 5) копии устава, свидетельства о государственной регистрации и о постановке на налоговый учёт для участника отбора – юридического лица.
- 6) Схема благоустройства дворовой территории.

5 Общественная комиссия после рассмотрения всех заявок примет решение, какие дворовые территории попадут в программу на 2018 год.

Критерии отбора: срок подачи заявки; продолжительность эксплуатации МКД; размер финансового соучастия собственников; доля собственников, подавших голоса за решение об участии в отборе дворовых территорий МКД; количество МКД, находящихся на территории, подлежащей благоустройству; наличие в составе заявки проектно-сметной документации.

ДОЛЖНИКОВ ОСТАВЯТ БЕЗ КРЕДИТОВ

Сегодня большинство граждан пользуются такой услугой банков, как кредит. Однако далеко не все знают, что долги за жилищно-коммунальные услуги могут стать серьёзным препятствием при получении займа. Управляющие компании имеют полное право передать данные злостных неплательщиков в Национальное бюро кредитных историй (НБКИ). А это значит, что взять в банке заём, предварительно не погасив долг за «коммуналку», будет весьма проблематично.

Бюро информацию о таких должниках собирает уже два года. С момента, когда Федеральным законом №218 «О кредитных историях» было введено право включать в кредитные истории сведения о долгах за жилищно-коммунальные услуги. Однако в последнее время поток информации по «коммуналке» резко увеличился. С начала 2017 года база таких неплательщиков выросла в два раза и сейчас составляет более 22 тысяч человек.

Мера, как показывает практика, довольно действенная, ведь кредиты россияне берут часто и охотно. А кредитная история является, по сути, документом о состоянии финансовой репутации гражданина.

Наличие делопроизводства по долгам говорит о том, что человек не способен выполнять свои обязательства, и это, скорее всего, будет распространяться и на платёжную дисциплину по кредитам. Поэтому внесение записи о неисполненном решении суда по оплате услуг ЖКХ означает фактически не только запрет на получение новых кредитов, но и значительное ухудшение их условий (ставки, срока, суммы и прочее).



Любые записи в кредитных историях хранятся в течение десяти лет. И всё это время информация о не погашенной по решению суда задолженности граждан за услуги ЖКХ будет доступна всем кредиторам – банкам, микрофинансовым организациям, ломбардам.

Как сообщает «Российская газета», на 1 сентября на постоянной основе в Национальное бюро кредитных историй передавали сведения о неплательщиках УК почти из половины регионов страны. Задолженность физических и юридических лиц, попавших в список бюро, к сентябрю составила 1,2 миллиарда рублей. А средний размер долга равен 50 тысячам рублей.

Важно отметить, что данные о просроченной «коммуналке» вносятся в кредитные истории без предупреждения и согласия её владельца в случае, если человек не погасил долг в течение десяти дней после решения суда.

В целом по стране, и Архангельск не исключение, долги по ЖКХ растут, причём в основном их генерируют не те граждане, которые находятся в стеснённых финансовых обстоятельствах, а сознательные злостные неплательщики, которые пытаются обойти закон. Конечно, далеко не все должники бу-

дут обращаться в банки за кредитами, но хотя бы некоторая часть из них задумается о необходимости соблюдать платёжную дисциплину. Тем более что эта мера работает в комплексе с другими, такими как арест имущества, списание средств с банковских карт неплательщиков, запрет на выезд за границу. Все это происходит после того, как управляющая компания выигрывает суд и в дело включаются судебные приставы. УК постоянно ведут тяжбы со злостными неплательщиками. Например, ООО «Фактория 1» и ООО «Фактория-1» за май, июнь и июль 2017 года подали в суд 276 заявлений на общую сумму более 400 тысяч рублей. За этот же период было взыскано около 300 тысяч рублей. Многие оплачивают задолженность, как только получают из суда копию приказа.

ООО «Управляющая жилищная компания «Город» за те же три месяца направила 320 заявлений на 526 тысяч рублей. Сейчас готовятся ещё иски на общую сумму около 200 тысяч рублей.

Летом работа по принудительному возврату долгов идёт медленнее, ведь неплательщика нужно застать дома, чтобы произвести тот же арест имущества. Но важно понимать, что долг не простят, о нём не забудут и платить всё равно придётся.

Группой управляющих компаний «Соломбала» в текущем году подано в суд порядка 100 заявлений на общую сумму более 1,5 млн рублей. Примерно столько же заявлений – от РСК «Метелица+», по ним взысканию подлежит 1,1 млн рублей. По заявлениям ООО «Деревянный город» идёт работа по долгам на 800 тыс. рублей, практически готовы к передаче в суд ещё 200 заявлений на такую же сумму.

Оплатите долги!

(задолженность на 30.09.2017 г.)

ул. Воронина, 33
(ООО «Управдом Варавино»)

Общий долг дома:
458 тыс. 795 рублей, в том числе:

кв. 5 – 14 720 руб.
кв. 5 – 11 152 руб.
кв. 7 – 37 876 руб.
кв. 10 – 23 048 руб.
кв. 28 – 31 325 руб.
кв. 59 – 20 219 руб.
кв. 130 – 34 398 руб.
кв. 150 – 14 737 руб.
кв. 177 – 41 170 руб.
кв. 193 – 11 773 руб.

ул. Воронина, 32, корп. 3
(ООО «УК Южный округ»)

Общий долг дома:
962 тыс. 933 рубля, в том числе:

кв. 10 – 16 272 руб.
кв. 11 – 52 859 руб.
кв. 12 – 54 276 руб.
кв. 25 – 20 658 руб.
кв. 33 – 23 952 руб.
кв. 48 – 46 350 руб.
кв. 50 – 30 474 руб.
кв. 59 – 58 145 руб.
кв. 62 – 63 165 руб.
кв. 63 – 64 901 руб.
кв. 64 – 17 404 руб.
кв. 70 – 110 584 руб.
кв. 76 – 43 687 руб.
кв. 87 – 36 894 руб.
кв. 94 – 38 873 руб.
кв. 98 – 17 218 руб.
кв. 153 – 39 417 руб.
кв. 163 – 30 194 руб.
кв. 171 – 12 394 руб.
кв. 190 – 50 122 руб.

пр. Ленинградской, 271
(ООО «УК Мой Дом»)

Общий долг дома:
450 тыс. 22 рубля, в том числе:

кв. 14 – 13 070 руб.
кв. 18 – 70 917 руб.
кв. 29 – 137 503 руб.
кв. 54 – 24 343 руб.
кв. 63 – 24 534 руб.
кв. 89 – 98 015 руб.

ул. Воронина, 39
(ООО «Управдом Варавино-Фактория»)

Общий долг дома:
967 тыс. 39 рублей, в том числе:

кв. 10 – 14 291 руб.
кв. 12 – 10 072 руб.
кв. 18 – 97 656 руб.
кв. 20 – 16 976 руб.
кв. 23 – 13 414 руб.
кв. 78 – 17 576 руб.
кв. 131 – 116 058 руб.
кв. 132 – 20 109 руб.
кв. 134 – 46 256 руб.
кв. 183 – 14 521 руб.
кв. 197 – 37 607 руб.
кв. 202 – 101 379 руб.

ул. Воронина, 25, корп. 2
(ООО «УК Мой Дом»)

Общий долг дома:
284 тыс. 624 рубля, в том числе:

кв. 14 – 17 896 руб.
кв. 23 – 34 004 руб.
кв. 30 – 27 276 руб.
кв. 31 – 22 661 руб.
кв. 33 – 13 136 руб.
кв. 58 – 18 847 руб.
кв. 62 – 13 793 руб.
кв. 64 – 27 478 руб.
кв. 73 – 19 046 руб.
кв. 80 – 10 692 руб.
кв. 84 – 10 322 руб.
кв. 90 – 12 037 руб.
кв. 104 – 16 544 руб.
кв. 114 – 25 413 руб.

пр. Дзержинского, 7
(ООО «Архангельская Управляющая Компания»)

Общий долг дома:
164 тыс. 879 рублей, в том числе:

кв. 16 – 10 036 руб.
кв. 79 – 17 606 руб.
кв. 96 – 15 198 руб.
кв. 111 – 15 110 руб.
кв. 122 – 23 876 руб.
кв. 142 – 14 705 руб.
кв. 178 – 34 624 руб.
кв. 204 – 14 684 руб.

пр. Обводный канал, 20
(ООО «Ломоносовский»)

Общий долг дома:
282 тыс. 221 рубль, в том числе:

кв. 3 – 11 209 руб.
кв. 23 – 107 278 руб.
кв. 41 – 19 895 руб.
кв. 45 – 51 701 руб.
кв. 61 – 46 582 руб.
кв. 68 – 45 553 руб.

пр. Сов. Космонавтов, 35
(ООО «Архангельская Управленческая Компания»)

Общий долг дома:
587 тыс. 521 рубль, в том числе:

кв. 1 – 18 202 руб.
кв. 4 – 14 825 руб.
кв. 23 – 12 606 руб.
кв. 24 – 38 328 руб.
кв. 34 – 38 592 руб.
кв. 54 – 86 865 руб.
кв. 72 – 11 852 руб.
кв. 73 – 12 862 руб.
кв. 76 – 31 327 руб.
кв. 119 – 10 809 руб.
кв. 123 – 69 717 руб.
кв. 143 – 17 749 руб.
кв. 148 – 11 074 руб.
кв. 155 – 16 242 руб.
кв. 227 – 155 579 руб.



СОВЕТ ДОМА

Главным поводом для встречи представителей Совета дома на Гайдара, 27 с директором ООО «Октябрьский» Михаилом Викторовичем Меркуловым стало обсуждение смет по предстоящим ремонтам, а также утверждение перечня услуг управляющей компании и размера их оплаты. Разговор получился предметным и продуктивным, обосновали каждую цифру. По итогам члены Совета дома сошлись во мнении, что повышение платы за содержание неизбежно, если собственники хотят роста качества жизни.

Гайдара, 27:



Члены Совета дома на Гайдара, 27 вместе с руководителем ООО «Октябрьский» Михаилом Викторовичем Меркуловым детально обсудили представленный управляющей компанией перечень работ и услуг по обслуживанию многоэтажки.

«ПРОВЕРЯЕМ КАЖДУЮ ЦИФРУ»

В последние несколько лет на **Гайдара, 27** постоянно ведутся ремонты. Установлен автоматический тепловой узел, заменены циркуляционный розлив и розлив горячего водоснабжения. Собственники понимают, что ремонт инженерных коммуникаций важно продолжить. В первую очередь нужно заменить розлив холодного водоснабжения. Смета на данный вид работ уже подготовлена, остаётся вынести вопрос на общее голосование собственников и принять положительное решение.

Откладывать вопрос нельзя: сети изношены, поэтому регулярно происходят аварии. Зима, особенно если она выдастся суровой, ещё больше обострит проблему. Тем более что средства, необходимые для выполнения ремонта, уже накоплены на специальном счёте дома. Дело за малым: заручиться поддержкой большинства, снять деньги капремонта и приступить к работе.

Кроме розлива ХВС жильцам предлагается выполнить косметический ремонт во всех четырёх подъездах, а также заменить кабины трёх оставшихся лифтов. В первом подъезде новое купе подъёмника установили в прошлом году.

Члены Совета дома детально рассмотрели сметы на предложенные работы и сошлись во мнении, что цена «косметики» оправданна, а вот кабины лифтов можно поставить более простые и дешёвые.

«Ремонт одного подъезда равен 180 тысячам рублей, то есть по 18 тысяч на этаж, – цена разумная, – считает **председатель Совета дома на Гайдара, 27 Дмитрий Сергеевич Сивков** – Мы, в первую очередь, хотим, чтобы работы выполнили качественно, а это стоит денег».

Собственно, финансовый вопрос стал ключевым на встрече с директором УК. Детально члены Совета дома обсуждали представленный компанией перечень работ и услуг по обслуживанию многоэтажки. Просили обосновать каждую цифру. В итоге нашли варианты для экономии средств, а по отдельным статьям сошлись во мнении о необходимости повысить плату.

Прежде всего увеличение коснулось заработных плат уборщицы, дворника и мусорокамерщика. Сегодня они получают мизерные деньги, соответственно, и требовать с них качественной работы сложно.

Помимо зарплат работникам, Совет дома предложил скорректировать

в сторону повышения затраты на механизированную уборку придомовой территории от снега в зимнее время и на покос травы летом.

Так, средств, заложенных в действующем тарифе, хватает только на два покоса травы за сезон. По мнению жильцов, этого явно недостаточно, придомовая территория быстро зарастает. Значит, следует увеличить финансирование этой статьи расходов и косить 3-4 раза в год.

Обсудили члены Совета дома и возможность заварить мусорокамеры на лестничных клетках. Такая мысль давно обсуждается, и, если две трети собственников поддержат идею, можно будет на законных основаниях отказаться от мусоропровода.

«Мне нравится обстоятельный подход членов Совета к решению насущных вопросов обслуживания их дома, – отмечает **директор ООО «Октябрьский» Михаил Викторович Меркулов**. – Инициатива жильцов – это то, за что ратует наша управляющая компания. Работая совместно, мы сможем достичь хороших результатов: провести ремонты, поднять на качественно новый уровень содержание дома».



В ЖКХ ВАЖНО БЫТЬ ЧЕЛОВЕКОМ СЛОВА

Андрей Валерьевич Сироткин в жилищно-коммунальном хозяйстве трудится более двух десятков лет. Начиная простым сантехником в государственном жилуправлении, со временем стал мастером, а потом и начальником участка в группе компаний «ГУК». Ответственный, спокойный и собранный, Андрей Валерьевич при этом душа любого коллектива. Начальство уважает его за профессионализм, а коллеги ценят как доброго друга и наставника.

«В ЖКХ пришёл по воле случая, успев перед этим потрудиться на «Красной кузнице», в пожарной службе и даже в милиции, – вспоминает Андрей Сироткин. – По образованию я судовой слесарь-монтажник, так что с инженерными коммуникациями был на «ты». На дворе стояли 90-е годы, времена трудные. Платили через раз, а работать приходилось в очень тяжёлых условиях. Вот когда в полной мере пригодилась наша русская смекалка: сантехнику и трубы чинили в буквальном смысле из подручных материалов, ведь ничего не было. Зато какой практический опыт получил!»

Андрей Валерьевич до сих пор убеждён, что залог профессионализма в ЖКХ – светлая голова и золотые руки, умноженные на опыт. Он и сейчас, перейдя на руководящую должность, время от времени сам выезжает на аварии, помогает выполнить ремонт в сложных случаях.

«Бывают ситуации, когда элементарно рук не хватает, а порой и что-то подсказать кому-нибудь из ребят нужно, – говорит Андрей Сироткин. – В основном, конечно, они справляются сами. Коллектив сейчас в управляющей компании стабильный, работники ответственные. Став начальником участка, я позаботился, чтобы ленивые и пьющие сотрудники надолго не задержались».

Рабочий день Андрея начинается в 7.30 утра. Первым делом начальник участка получает заявки от диспетчера аварий-

ной службы, которые поступили за ночь. Затем распределяет их между подчинёнными. Как правило, график работ каждого специалиста расписан на несколько дней вперёд, поэтому при возникновении аварий плановые работы сдвигаются.

«На самом деле аварийных ситуаций сейчас не так уж много, – отмечает Андрей Сироткин. – Ремонты проводятся регулярно, значительная доля инженерных коммуникаций в многоквартирных домах заменена. И работа продолжается, многое удалось сделать нынешним летом. Управляющая компания не экономит на строительных материалах, отдавая предпочтение качественным и долговечным, что также является большим плюсом».

Андрей Валерьевич лично заказывает необходимое для работы оборудование и материалы. Самые ходовые берёт с запасом каждый месяц, а редко используемые держит в наличии, докупая по мере необходимости.

И, безусловно, одна из главных задач начальника участка – контроль за качеством и скоростью выполнения заявок. Андрей Сироткин всегда знает, чем заняты его работники. А когда сроки выполнения ремонта затягиваются, лично общается с жильцами, успокаивает людей, объясняя, чем вызвана задержка.

«В моей профессии важно сохранять спокойствие в любой ситуации, – считает начальник участка. – Иначе никаких нервов не хватит. Жильцы порой ведут себя агрессивно, не хотят слушать разумных доводов. Чаще всего конфликты случаются на вновь пришедших под наше управление домах. Их, как правило, обслуживала ранее не вполне добросовестная компания, раз они приняли решение уйти. По инерции люди продолжают не верить и нам. Однако спустя некоторое время, видя, что ремонты проводятся, заявки выполняются оперативно, даже самые недовольные успокаиваются, порой и благодарят. Главное – держать слово: дал обещание – выполни. Любые отношения, в том числе между жильцами и управляющей компанией, должны строиться на доверии».

УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ТРЕБУЮТСЯ СПЕЦИАЛИСТЫ

Резюме принимаются по электронной почте: info@gkhgarant.ru

НАЧАЛЬНИК УЧАСТКА

Зарплата от 26 000 руб.

Требования: образование среднеспециальное; опыт работы в сфере ЖКХ от 2-х лет.

Обязанности: организация работы по содержанию и эксплуатации многоквартирных домов.

ТЕПЛОЭНЕРГЕТИК

Зарплата от 30 000 руб.

Требования: образование высшее; опыт работы не менее 3-х лет; знание инженерных систем многоквартирных домов, тепловых узлов; наличие автомобиля.

Обязанности: учёт тепловой энергии в многоквартирных домах; контроль за работой теплотехнического оборудования в МКД; взаимодействие с контролирующими органами, отчётность.

Продолжение. Начало на стр. 1

А так как тепловой пункт давно требовал модернизации, большинством голосов собственники приняли решение установить «автоматику».

Автоматический тепловой узел (АТУ) на **Ленинградском, 265, корп. 2** смонтировали этой осенью. Средства капитального ремонта на специальном счёте оказалось достаточно, чтобы провести работы.

Сейчас оборудование запущено, но специалисты продолжают его отладку. Как показывает практика, первое время после установки АТУ могут наблюдаться незначительные сбои, которые оперативно устраняются. Оборудование хоть и универсальное, но должно быть настроено с учётом всех малейших особенностей конкретного дома.

«Нынешняя зима покажет, насколько эффективно будет работать автоматический тепловой узел, – говорит Владимир Гребнев. – На кратное снижение платы за отопление мы, конечно, не рассчитываем, будем рады и небольшой экономии. Главное, чтобы во всех квартирах была комфортная температура, соответствующая установленным нормативам».

Дело в том, что погода в Архангельске нестабильна, порой наблюдаются значительные перепады температуры наружного воздуха в течение одной недели. Централизованная система теплоснабжения (от Архангельской ТЭЦ) отследить температурные скачки не успевает, необходим достаточно большой период времени, чтобы «подстроиться» под новые погодные условия. Вот и получается: на улице резко потеплело, а ТЭЦ ещё выдаёт теплоноситель по «вчерашней» температуре наружного воздуха, как следствие, возникает проблема «перетопа» помещений.

Работой современных тепловых узлов руководит автоматика. Например, параметры отопительной воды регулируются автоматически согласно передаваемым датчиком данным о наружной



Автоматический тепловой узел на Ленинградском, 265, корп. 2 смонтировали этой осенью, специалисты продолжают его отладку.

температуре воздуха. На улице резко потеплело – батареи остыли, похолодало – наоборот. Именно на такой эффект и рассчитывают жильцы, устанавливая АТУ.

Стоит сказать, что собственники квартир на **Ленинградском, 265, корп. 2** достаточно разумно подходят к управлению домом, понимая собственную ключевую роль в данном процессе. Установили экономически обоснованную плату на содержание и текущий ремонт, утверждают планы ремонтов. Как результат, помимо «автоматики» в доме заменён розлив горячего водоснабжения, выполнен ремонт подъездных козырьков и «косметика». Во всех восьми подъездах многоэтажки установлены пластиковые окна на лестничных клетках, на освещении смонтированы датчики движения и звука.

«В целом состояние дома, учитывая солидный возраст, хорошее, – считает Владимир Гребнев. – Задача №1 на перспективу – заменить стояки в квартирах. Вопрос сейчас обсуждаем совместно с нашей **УК «Управдом Варавино»**. Следующей на очереди, наверное, станет кровля. Пока ее состояние удовлетворительное, но далеко от идеального».

По словам управдома, главное – заручиться поддержкой жильцов. «Важно понимать, что решения о ремонте при-

нимаем мы сами», – подчёркивает Владимир Гребнев.

На **Галушина, 9, корп. 1** автоматический тепловой узел смонтировали ещё в прошлом году. Жильцы здесь также страдали от «перетопов». Положительный эффект почувствовали спустя пару месяцев – температура в квартирах пришла в норму, а затем и квитанции порадовали снижением платы за отопление.

«Экономия не была огромной, но тем не менее платить мы стали меньше, – отмечает **управдом и жительница дома на Галушина, 9 корп. 1 Тамара Николаевна Братаева**. – Но для жильцов, постоянно страдающих от жары, главным плюсом, конечно, стала нормальная температура в квартирах. У нас по-прежнему тепло, но жить стало можно без постоянно открытых форточек».

Теперь собственники ратуют за ремонт отмостки около дома и «косметику» в подъездах. Правда, оплачивать работы не хотят. Голосования проходят довольно сложно, большинство жильцов пожилые люди и любое повышение платы воспринимают в штыки. Но решения принимать придётся, благо теперь есть ещё и средства капитального ремонта, которые при наличии спецсчёта можно пустить в дело.

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 «Архэнергобыт» – справочная: 49-44-79

Учредитель и издатель – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «Гарант»
Главный редактор – А. В. Варакина. **Дизайн, верстка** – В. Граф
Адрес редакции, издателя – 163000, г. Архангельск, пл. Ленина, 4, оф 1806.
 E-mail: info@gkhgarant.ru Телефон 65-34-52.

Свидетельство о регистрации ПИ N ТУ 29-00225 от 09.11.2010 г. выдано Управление Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Отпечатано в ООО «Типография «Правда Севера».
 г. Архангельск, пр. Новгородский, 32. E-mail: gazeta@atnet.ru.
 Заказ 5834. Тираж 22 500 экз. Подписано в печать 17.10.2017 г.
 по графику – в 20.00 час., фактически – 20.00. Выход в свет 18.10.2017 г.
 Распространяется бесплатно.