

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5

В АРХАНГЕЛЬСКЕ
ПРОШЁЛ ФОРУМ УК

6

ЗА ВОРОВСТВО
ЭЛЕКТРИЧЕСТВА
НАКАЖУТ РУБЛЁМ

7

КАК НЕ ДОПУСТИТЬ
ПОЖАРА?

ООО «Строительно-монтажное предприятие»:

«ВО ГЛАВУ УГЛА СТАВИМ КАЧЕСТВО»



На Ломоносова, 285
работчие СМП
ремонтируют кровлю.
Чинить скатные крыши
можно в любое время года.

Ремонт в многоквартирном доме – событие для каждого из его жителей. От того, насколько быстро и качественно будут выполнены работы, зависит комфорт людей. Найти ответственного подрядчика, способного оперативно, профессионально и, что немаловажно, по адекватной цене произвести ремонт, – первоочередная задача для управляющей компании. УК, входящие в СРО «Гарант», нашли своего надёжного партнёра. Уже семь лет ремонт в многоквартирных домах выполняет ООО «Строительно-монтажное предприятие». Руководитель компании Григорий Зелянин уверен: залог успешной работы в ЖКХ кроется в простом принципе – «нельзя поступаться качеством в угоду цене».



Григорий Александрович Зелянин, директор ООО «Строительно-монтажное предприятие».

► – Григорий Александрович, СМП начало работу в отрасли жилищно-коммунального хозяйства на пике проведения капитальных ремонтов. Фонд содействия реформированию ЖКХ тогда выделял солидные субсидии на восстановление жилого фонда, которые региону необходимо было осваивать в короткие сроки. С окончанием действия программы капремонта в небытие ушли и многие подрядные организации. Однако ООО «Строительно-монтажное предприятие» продолжает успешно работать в отрасли. В чём ваш секрет?

– Думаю, мы сумели найти правильный баланс в соотношении «цена – качество» и зарекомендовали себя как надёжный партнёр для управляющих компаний.

Действительно, объёмы работ после окончания программы капремонта несколько снизились, но к тому времени и сами собственники осознали необходимость вкладывать средства в восстановление своих домов. Так что на самом деле ремонты в многоквартирных домах шли и продолжают идти постоянно.

В 2017 году СМП включилось в новую программу капремонта – производим работы на средства, аккумулярованные собственниками на специальных счетах. Выполняем ремонт кровель, внутридомовых инженерных систем, фасадов, цоколей, восстанавливаем отмостки. Проще сказать, чем не занимаемся.

За прошлый год силами СМП отремонтировано 2,2 тысячи квадратных метров кровель, утеплено более трёх тысяч метров межпанельных швов, заменено более четырёх тысяч метров труб.

На постоянной основе в компании работает 9 бригад, а это порядка 50 человек. У каждой бригады своя профильная специализация. К примеру, ремонт межпанельных швов занимаются рабочие, прошедшие подготовку промышленных альпинистов. Розливы водоснабжения, отопления и канализации монтируют профессиональные газосварщики и мастера сантехнических систем. На кровлях трудятся только специалисты с допуском к высотным работам.

Качество – всегда во главе угла, а оно в первую очередь зависит от опы-

та и квалификации работников. Многие своих сотрудников я знаю лично по 10-15 лет, поэтому могу поручиться за их высокий профессионализм.

– Одним из ключевых критериев при выборе подрядной организации для самих собственников жилья является стоимость работ. Как удаётся удерживать адекватные цены без ущерба качеству ремонта? На чём экономите?

– Всегда стремимся оптимизировать собственную работу, чтобы не нести дополнительных производственных затрат. Важно не допускать длительных простоев, обеспечить своевременную поставку материалов, исправность оборудования.

Ни в коем случае нельзя экономить на качестве материалов и отступать от технологии производства – выйдет себе дороже. В соответствии с Градостроительным кодексом подрядные организации дают пятилетнюю гарантию на свою работу. Устранять возникшие в этот период недостатки придётся за свой счёт. А если ремонт выполнен некачественно, нарушения обязательно проявят себя за эти пять лет.



Этим летом силами СМП отремонтирована часть кровли на Ленинградском проспекте, 356. Средства собственники накопили на специальном счёте.

– И часто приходится устранять недостатки в рамках гарантийных обязательств?

– Не самом деле не часто. Хотя такие случаи, безусловно, есть. Больше всего претензий от жильцов идёт на протечки кровель после ремонта. Но в процессе детального рассмотрения жалобы уже на доме выясняется, что проблема не связана с нарушением целостности кровельного покрытия. Протечки часто образуются по смежным причинам: вода попадает внутрь по ливнепроводам или из-за низкого расположения вентиляционных шахт.

– Многих жильцов волнует вопрос, можно ли выполнять ремонт кровель зимой или в дождливую погоду. Не является ли это нарушением технологии производства?

– Ремонт шатровых кровель с шиферным или, к примеру, стальным покрытием можно производить круглогодично. Мягкие кровли можно чинить при температуре до -15 градусов. Но выполнять работы зимой гораздо дороже, возникают дополнительные затраты на обогрев, очистку поверхности от снега и тому подобное. Так что мы ста-

раемся вести такие ремонты в тёплое время года – с мая по конец октября.

В дождь, даже морозящий, не говоря уже о ливне, «закатывать» кровлю нельзя. На это время поверхность обычно покрывается защитной плёнкой. Однако специалисты могут заниматься сопутствующей работой, а её всегда много. Поэтому если в дождь на кровле трудятся люди, это вовсе не означает, что подрядчик нарушает технологию производства.

– Нередко нам приходится слышать, что прогресс не стоит на месте, стремительно развиваются новые технологии во всех отраслях деятельности. А изменились ли как-то принципиально подходы к ремонту многоквартирных домов за последние годы?

– Безусловно, взять хотя бы материалы. Раньше трубы были металлические, потом на смену пришёл металлопластик, сейчас при ремонтах используется только полипропилен. По своим характеристикам этот материал гораздо прочнее и долговечнее, к тому же упрощается процесс монтажа. Нет необходимости ходить по квартирам со сварочным аппаратом – достаточно компактного аппарата для сварки полипропиленовых

труб. При этом узел спайки на полипропиленовых трубах получается гораздо прочнее сваренного на металле.

Тепловые пункты повсеместно начали оборудовать «автоматикой». При монтаже АТУ мы работаем во взаимодействии с ООО «Архэнергоаудит». Специалисты СМП прокладывают все сопутствующие инженерные коммуникации, а энергетики уже запускают «автоматику».

Что касается кровельного покрытия, то здесь особых изменений нет. Мы много лет используем один материал, который отлично себя показал при северных погодных условиях. Он не самый дешёвый, но стойкий и надёжный. Это как раз тот случай, когда нельзя в угоду цене поступаться качеством.

Но самые большие перемены произошли в отношении к жилью самих собственников. Вкладывая средства в ремонт дома, люди осознают себя хозяевами. Не просто требуют и выражают недовольство, а интересуются ходом ремонтных работ, готовы при необходимости оказать содействие. Благодаря такому отношению стали очевидными положительные перемены как в техническом состоянии многоэтажек, так и в качестве их обслуживания.

СОБЫТИЕ



ФОРУМ УК: БУДЕМ РАБОТАТЬ НА РЕЗУЛЬТАТ!

В столице Поморья 22-23 марта состоялся III ежегодный форум управляющих компаний в сфере ЖКХ Архангельской области. Мероприятие, собравшее в одном зале руководителей УК и ТСЖ, поставщиков коммунальных услуг, представителей органов власти и муниципального жилищного контроля, прошло весьма продуктивно. Участники не просто обозначили проблемы отрасли, но и предложили конкретные пути их решения.

Благоустройство дворов и общественных территорий, капитальный ремонт жилых домов и расселение «аварийки», переход на новую систему обращения с твёрдыми коммунальными отходами, а также борьба с растущими долгами населения – вот основные темы двух дней обсуждений на форуме.

Приветствуя собравшихся, **губернатор Игорь Орлов** отметил, что сфера жилищно-коммунального хозяйства Поморья устойчиво развивается. В том числе немалая заслуга в этом ответственных управляющих компаний, которые много лет работают в регионе.

Ремонт и благоустройство

Набирает темпы программа капитального ремонта: если в 2015 году региональным оператором было выполнено работ на сумму 263 миллиона

рублей, в 2016 – на 697 миллионов рублей, то в 2017 году – уже на 1,2 миллиарда рублей. Собираемость платежей растёт, а к качеству выполнения ремонтов претензий всё меньше.

В 2017 году в Архангельской области успешно стартовала программа благоустройства дворов и общественных территорий. Всего за полгода облагоустроили 150 дворов, 51 общественное пространство и 11 парковых зон.

«В этом году работа продолжается, – подчеркнула **заместитель министра ТЭК и ЖКХ Тамара Лемешева**. – На сегодняшний день завершено рейтинговое голосование в восьми городах региона. Населением определены приоритетные объекты, которые будут благоустроены в 2018 году. После доработки дизайн-проектов и проведения конкурсных процедур муниципалитеты приступят к претворению планов в жизнь».

Работы впереди много, ведь, по статистике, 85% дворовых территорий сегодня нуждается в благоустройстве.

Время расселять

Положительная динамика наблюдается и по другому важному направлению – переселению граждан из аварийного жилья. За пять лет действия программы в регионе расселено 927 домов, квартиры получили 15,5 тысяч человек.

В 2018 году расселят еще 38 домов. Однако своей очереди по-прежнему ожидают более 1,8 тысячи домов. И это только официальные цифры, сотни ветхих объектов официально аварийными не признаны, и управляющие компании вынуждены содержать их на общих основаниях.

«В советское время на северных территориях массово строились

многоквартирные деревянные дома, не рассчитанные на столь длительный срок эксплуатации, – пояснил директор НП «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «Гарант» Алексей Тропин. – Сегодня они стремительно ветшают, а те объекты, что ещё не признаны аварийными, требуют серьёзных затрат для обеспечения безопасности проживания граждан. В то же время установленный размер платы за содержание не всегда позволяет производить ремонты деревянных домов из-за высокой стоимости материалов».

По мнению Алексея Тропина, Архангельская область должна внимательно рассмотреть опыт других регионов в вопросе расселения ветхого жилья. Один из вариантов – пойти по пути Москвы, где функционирует Фонд содействия реновации жилого фонда.

«В любом случае, поиск решений должен выйти за пределы одного субъекта, – считает руководитель СРО «Гарант». – В 2019 году в Архангельске планируется проведение межрегионального форума с привлечением представителей территорий

Арктической зоны. «Круглый стол» в рамках мероприятия может стать дискуссионной площадкой для обсуждения проблемных вопросов ЖКХ на федеральном уровне».

Губернатор идею поддержал и отметил, что в регионе активно работает профессиональное сообщество, с которым можно не только общаться и ставить задачи, но и вместе вырабатывать предложения и пути решения конкретных вопросов.

«Сегодня у нас состоялся предметный диалог по содержанию и реконструкции деревянного жилфонда. Есть алгоритм борьбы со злостными неплательщиками за коммунальные услуги. Сформулированы предложения, которые предстоит реализовать в ближайшие годы. Считаю целесообразным создать в регионе даже не рабочую группу, а профильный проектный комитет, который и выработает конкретный план действий в отрасли ЖКХ», – подчеркнул Игорь Орлов.

По итогам работы форума участники составили резолюцию, которая станет ориентиром для работы областного правительства и министерства ЖКХ на ближайшее время.

Лучших наградили!

В рамках III форума управляющих компаний в сфере ЖКХ Архангельской области прошло награждение работников жилищно-коммунального хозяйства. Благодарностями регионального министерства ТЭК и ЖКХ за многолетний добросовестный труд и эффективную деятельность, направленную на повышение качества обслуживания многоквартирных домов, отмечены пять сотрудников управляющих компаний НП «СРО УН «Гарант».

Среди них диспетчер ООО «УК Майская горка» Светлана Альбертовна Некипелова. Спокойствие, стрессоустойчивость и доброжелательное отношение к людям – вот залог её успешной работы на самом «горячем» участке управляющей компании – в диспетчерской службе.

Специалист, который дорожит качеством своей работы, – именно так коллеги характеризуют плотника ООО «Управдом Варавино» Александра Владимировича Рукшу. В УК он трудится уже семь лет и зарекомендовал себя как настоящий профессионал.

Наградой министерства отмечен также начальник участка ООО «Городская управляющая компания-1» Андрей Валерьевич Сироткин. Энергичный и ответственный, он всегда последователен в координации действий подчинённых и распределении объёмов работы.

Светлана Юрьевна Хандова пять лет трудится управдомом в ООО «УК Южный округ». Благодаря хорошим организаторским способностям Светланы Юрьевны в её родной пятиэтажке по адресу: Воронина, 31, корпус 3, удалось провести комплексный ремонт. А Совет дома под её председательством является одним из лучших в СРО «Гарант».

Отмечен министерством ТЭК и ЖКХ труд монтажника сантехнических систем ООО «УК Южный округ» Сергея Акрамовича Шарипова. За годы работы в управляющей компании он не раз устранял самые сложные аварии, зарекомендовал себя как исполнительный и грамотный специалист.

Поздравляем коллег! И желаем не сбавлять темпы работы, покорять всё новые и новые профессиональные вершины.



Специалисты управляющих компаний СРО «Гарант» А. В. Сироткин, С. А. Шарипов, С. А. Некипелова и А. В. Рукша (слева направо) получили благодарности от министерства ТЭК и ЖКХ Архангельской области за добросовестный труд.

ОСТРЫЙ ВОПРОС



В случае обнаружения факта несанкционированного подключения к электросетям собственнику придётся оплачивать круглосуточную работу всех электрических приборов в доме.

ВОРОВАТЬ – СЕБЕ ДОРОЖЕ!

Жильцы, подключаясь к электрическим сетям в обход счётчиков, сильно рискуют. И в первую очередь содержимым своих кошельков: попытка сэкономить на «коммуналке» выливается для них в солидные штрафы. Управляющие компании СПО «Гарант» наработали практику, в том числе и судебную, по привлечению таких граждан к ответственности, так что воровать безнаказанно не получится.

Безучётное потребление, а простым языком – воровство электроэнергии встречается довольно часто и, вопреки расхожему мнению, не только в деревянном жилом фонде. По словам **инженера технического аудита группы компаний «Управдом Варавино» и «Фактория» Максима Александровича Бобылева**, такие факты выявляются еженедельно. Граждане либо самовольно подключают свет, который «отрубили» за долги, либо пользуются электричеством в обход индивидуальных приборов учёта.

«В управляющих компаниях на каждый многоквартирный дом составлены ведомости, где указано количество электроэнергии, необходимое на общедомовые нужды, - поясняет Максим Бобылев. - Если реальные показатели потребления серьёзно превышают нормативные, ответ очевиден: в доме есть несанкционированные подключения к сетям. Профессионалам обнаружить факт воровства ресурсов особого труда не составляет».

Так, на **Ленинградском, 333, корп. 1** в ходе проверки выявили сразу троих нарушителей. Из шести квартир на одном из этажей в половине бесплатно пользовались электричеством. Теперь собственников ждут солидные штрафы в 44, 50 и 56 тысяч рублей. Согласитесь, дешевле было бы честно платить по счётчику или даже по нормативу.

Такие большие суммы получаются потому, что потребление берётся по максимуму возможного, а не по факту. В соответствии с п. 62 Правил предоставления коммунальных

услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ 06.05.2011 г. №354) перерасчёт размера платы за коммунальную услугу для потребителя осуществляется исходя из объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности всех электрических приборов и их круглосуточной работы за период, начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу счётчика. Проще говоря, платить придётся, как будто все электроприборы в доме работали 24 часа в сутки.

Кроме того, в силу ст. 7.19 Кодекса РФ «Об административных правонарушениях» самовольное подключение к энергетическим сетям влечёт наложение штрафа. Для граждан он составляет от трёх до четырёх тысяч рублей.

«В итоге суммы вырисовываются очень солидные, - говорит Максим Бобылев. - Конечно, далеко не все жильцы добровольно соглашаются платить. В таком случае обращаемся в суд, который однозначно встаёт на сторону управляющих компаний. Некоторые собственники пытаются обжаловать первоначальное решение суда, но также безрезультатно. В жилищном законодательстве чётко прописана ответственность за несанкционированное подключение к электрическим сетям. Так что жить честно, оплачивая реально потреблённые ресурсы, гораздо выгоднее для кошелька».

НЕ ДОПУСТИТЬ ПОЖАРА

После трагедии в Кемерове по стране прокатилась волна проверок пожарной безопасности торговых центров. Но возгорание может случиться абсолютно на любом объекте, в том числе и в жилом доме. Оперативно Минстрой России разработал проект поправок в Жилищный кодекс, предполагающий каждые пять лет проводить техническое обследование многоэтажек. Особое внимание будет уделено именно соблюдению противопожарных норм.

По словам министра строительства и ЖКХ Михаила Меня, главная задача – сделать проверки домов регулярными. Только так можно систематизировать информацию о техническом состоянии жилого фонда в стране.

Авторы инициативы предлагают обследовать дома за счёт средств регионального оператора капитального ремонта, который и будет выступать производителем работ. Осмотреть все дома, находящиеся в программе капремонта, планируется в течение пяти лет с момента вступления поправок в силу. Ещё один год потребуется, чтобы полностью завершить работу и обследовать дома, у которых открыты спецсчета. В новостройках за первичное обследование будут отвечать застройщики.

Профилактические осмотры позволяют выявить нарушения противопожарных норм и, возможно, предотвратить очередную трагедию. В соответствии с Жилищным кодексом РФ ответственность за безопасность многоэтажек возложена на управляющие организации. Кроме того, УК должна следовать Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и соблюдать нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

В «Правилах противопожарного режима в РФ» прописаны действия, которые запрещены. Если внимательно ознакомиться с ними, станет понятно, что жители зачастую игнорируют эти нормы. С такими жильцами управляющие компании

проводят беседы и выдают предписания собственникам об устранении выявленных нарушений. Но если это не помогает, то к делу подключаются участковый и пожарный инспектор.

К примеру, в многоквартирных домах категорически запрещается хранить мебель, детские коляски и прочие вещи на лестничных клетках и под лестничными маршами. В действительности – это одно из самых часто встречающихся нарушений.

Порой среди жителей встречаются и настоящие вредители: на Ленинградском, 271 (ООО «УК «Мой Дом») пожилой мужчина регулярно приносит в подъезд хлам с контейнерной площадки. А на Ломоносова, 181 (ООО «Октябрьский-2») собственники выставляют в коридоры старую мебель и бытовую технику. Сотрудники УК выявляют хозяев имущества и выдают предписание на устранение нарушения, а впоследствии контролируют его исполнение.

Среди серьёзных нарушений пожарной безопасности в домах стоит также отметить самостоятельную модернизацию тамбуров и лестничных клеток, в особенности дверей, предусмотренных проектной документацией. А также загромождение какими-либо предметами дверей, люков на лоджиях и балконах (в том числе и заваривание этих люков), переходов в соседние секции и выходов на наружные эвакуационные лестницы, демонтаж межбалконных лестниц.



Так, на **Выучейского, 28 (ООО «УК Ломоносовский»)** жители повесили замки на двери, ведущие к пожарным выходам. Таким образом они решили ограничить доступ в дом для посторонних, не подумав, что в случае пожара не смогут выйти и сами. Так что убирать препятствия всё же придётся, добровольно или принудительно. О данном нарушении УК уже проинформировала собственников и разъяснила печальные последствия их опрометчивого шага.

На **Ленинградском, 343 и 356 (ООО «Управдом Варавино Фактория»)** другая проблема: курильщики выкидывают непотушенные «бычки» прямо в мусоропровод, в результате происходит возгорание в ящиках мусороприёмника. Жильцы регулярно вызывают пожарных, дым идёт прямо в подъезды. Наверняка хулиганы не подозревают, что могут получить штраф за свои действия.

Пожарная безопасность жильцов и их собственности – это забота двух сторон: и самих жильцов, и управляющей компании. Помните, что несоблюдение правил пожарной безопасности МКД может привести не только к финансовым потерям в виде утраты материальных ценностей и административных штрафов, но и к гибели людей, а значит — к уголовной ответственности. Чтобы избежать подобного рода негативных последствий, следует неукоснительно соблюдать установленные законодательством нормы для профилактики и борьбы с возгораниями.

ВАЖНО ЗНАТЬ

В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС ВНЕСЕНЫ ЗНАЧИМЫЕ ПОПРАВКИ:



Федеральный закон от 31.12.2017 №485-ФЗ обязал управляющие организации вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме (МКД). Требования к содержанию документа чётко прописаны в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ.

В реестре должны быть прописаны сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в МКД: фамилия, имя, отчество, если собственник – физическое лицо, для юридического лица – полное наименование и государственный регистрационный номер. Также номер помещения в доме, сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Чтобы реестр был полным, в него включают реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение. Это поможет сэкономить время при проведении общих собраний собственников – данные будут включены в реестр заранее.

Записи в реестр вносятся на основании свидетельства о праве собственности или других правоустанавливающих документов: дарственная, наследство, постановление органов местного самоуправления. Собственник помещения в течение десяти дней со дня возникновения основания для включения в реестр представляет в управляющую организации необходимые для внесения записи документы.

При этом согласия собственников на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, не требуется (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

Изменён порядок переизбрания членов Совета МКД. Собственники должны переизбирать Совет дома каждые два года. Однако если общее собрание такого решения не приняло, полномочия инициативной группы автоматически продлеваются ещё на два года (ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ).

ВОПРОС-ОТВЕТ

– Кто должен следить за сроком поверки индивидуального прибора учёта, если собственники платят напрямую в ресурсоснабжающую организацию? Могут ли «ресурсники» принимать показания счётчика с истекшим межповерочным интервалом?

Содержать индивидуальный прибор учёта, в том числе поверять его, – обязанность потребителя как собственника помещения. Так определено статьёй 210 ГК, подпункт «д» пункта 34 Правил, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

Если срок поверки квартирного счётчика истёк, исполнитель не вправе начислять по нему плату. Это следует из подпункта «а» пункта 59 Правил №354.

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)

Участок Соломбала: 23-32-56, 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