

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

# управдом

**ПРОФЕССИОНАЛИЗМ  
КАЧЕСТВО  
НАДЕЖНОСТЬ**

саморегулируемая организация  
управляющих недвижимостью

**10** ЛЕТ

# гарант



## ПОЗИЦИЯ

Для НП «СРО УН «Гарант» 2018 год – знаменательный. Организация отмечает первый солидный юбилей. На протяжении десяти лет Партнёрство участвует в процессе профессионального регулирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства нашего региона, отстаивает интересы собственников жилья и законные права своих членов – ведущих управляющих компаний Архангельска. О роли, которую играет саморегулируемая организация в формировании прозрачной и эффективной системы ЖКХ в Архангельской области, рассказал директор НП «СРО УН «Гарант» Алексей Юрьевич Тропин:

# ВСЕГДА БЫТЬ НА ШАГ ВПЕРЕДИ

**– В 2018 году «Гаранту» исполняется 10 лет. Все эти годы организация работает в условиях добровольности. Зачем управляющие компании берут на себя дополнительные обязательства и ответственность, становясь членами СРО?**

– Прежде всего, вступая в саморегулируемую организацию, УК выходят на качественно новый уровень оказания услуг. К членам СРО, действительно, предъявляется больше требований, нежели заложено в законодательстве о лицензировании УК. При этом руководители видят плюсы в профессиональных объединениях, им удобно работать в тесном контакте с коллегами, принимать совместные взвешенные решения в сложных ситуациях и обмениваться наилучшими практиками в сфере управления многоквартирными домами.

СРО является для УК представительным органом при взаимодействии с властью и инструментом обеспечения материальной ответственности перед собственниками жилья. Для этого за счёт единовременных взносов членов организации в зависимости от площади домов, которыми они управляют, формируется компенсационный фонд.

Воспользоваться данными средствами по закону возможно только в интересах собственников жилья. Выплаты из компенсационного фонда производятся исключительно в целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации, к примеру, в случае каких-то чрезвычайных ситуаций или завершения деятельности одной из компаний. Таким образом Партнёрство гарантирует надёжность каждой УК в своём составе.

К слову сказать, такой подход оказался весьма результативным. Боль-

шинство управляющих компаний, входящих в состав СРО «Гарант», работают в ЖКХ Архангельской области более 12 лет, то есть с самого начала реформирования отрасли. Хороший показатель не только для нашего региона, но и для страны в целом. При этом ни одна из УК не покинула рынок по причине банкротства, некорректных или недобросовестных действий по отношению к потребителям услуг. Компании продолжают ответственно выполнять обязательства, взятые на себя перед собственниками жилья. Это позволяет говорить о репутационной составляющей членства в саморегулируемой организации.

А что касается средств компенсационного фонда, однажды они уже пригодились. После взрыва газа в феврале 2009 года в доме по адресу: Гагарина, 13, члены СРО единогласно приняли решение о выделении финансовой помощи жильцам для ликвидации последствий трагедии.



**– Прошло три года с момента введения обязательного лицензирования управляющих компаний. Однако саморегулирование, как и прежде, востребовано профессиональными и добросовестными УК. Каким вы видите дальнейшее развитие института СРО в отрасли?**

– К сожалению, опыт показывает, что система лицензирования управляющих компаний не решает всех задач управления многоквартирными домами. Поэтому внутренний контроль за работой УК, действительно, актуален как никогда. С этой целью саморегулируемыми организациями разрабатываются стандарты и правила профессиональной деятельности, строго регламентирующие управление эксплуатацией объектов недвижимости.

Уверен, что этот процесс должен идти не только на региональном уровне, но и приобрести федеральный масштаб. Нам нужен продуманный и согласованный внутри профессионального сообщества единый стандарт деятельности, касающийся соблюдения регламента безопасности многоквартирных домов. Региональная специфика тоже не должна игнорироваться. В случае Архангельской области необходимо учитывать факторы, обусловленные принадлежностью территорий к Арктической зоне.

Огромный пласт опыта ежедневно генерируется в отрасли. И чтобы голос профессионального сообщества был принят во внимание, необходимо продолжать деятельность в рамках Национального объединения саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью. Созданная с помощью НОСО УН вертикаль позволит законодательной власти услышать

каждое квалифицированное мнение участников нашего рынка.

«Гарант», в свою очередь, будет участвовать в работе Национального объединения и продвигать инициативы, регулирующие сферу управления недвижимостью на местном и федеральном уровнях.

Став первопроходцем на пути становления института саморегулирования ЖКХ не только в Архангельской области, но и в стране в целом, мы взяли на себя высокую ответственность. За 10 лет «Гарант» сумел сделать членство в СРО показателем качества и ответственности управляющей компании перед собственниками жилья.

Сложности для Партнёрства никогда не были преградой к осуществлению поставленных целей. Уверен, что препятствия только закаляют сильный характер и помогают найти более эффективные решения текущих проблем.

# СРО «ГАРАНТ»: 10 ЛЕТ В СФЕРЕ ЖКХ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ



**Игорь Годзиш,**  
глава администрации  
МО «Город Архангельск»:

– Некоммерческое партнёрство «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «Гарант» объединило 27 управляющих компаний Архангельска. Следует отметить минимальное количество жалоб в адрес данных организаций, а также эффективность принимаемых мер по снижению претензий со стороны проживающих в домах граждан.

Грамотно поставленная работа позволяет СРО «Гарант» обеспечивать контроль качества выполнения управляющими организациями своих обязанностей, и это, несомненно, отвечает интересам горожан. Профессионализм кадров, наличие материально-технических и производственных баз, которыми обладают обслуживающие компании, входящие в состав НП «СРО УН «Гарант», а также проведение мероприятий по внедрению ресурсосберегающих технологий, инновационных решений, энергосберегающего оборудования – это те достижения, которых удалось достичь объединению за 10 лет плодотворной работы.

НП «СРО УН «Гарант» активно занимается информационно-разъяснительной работой среди населения города. Актуальные новости, изменения в нормативно-правовой базе, полезная информация регулярно публикуются в газете «Управдом. Архангельская область» и на сайте Партнёрства. Одним из удачных медийных проектов «СРО УН «Гарант» стал документальный фильм «Север. Я здесь живу», который демонстрировался на ежегодном форуме управляющих компаний в сфере ЖКХ Архангельской области.

За 10 лет Партнёрству удалось пройти большой путь от этапа становления через развитие к статусу уважаемой организации, заслуживающей доверия.

**Андрей Поташев,**  
министр ТЭК и ЖКХ Архангельской области:

– Архангельская область – северный регион, поэтому на развитие отрасли ЖКХ накладывают свой отпечаток климатические условия, а обеспечивать комфортное проживание граждан необходимо в любое время года. Гарантом этого комфорта выступают управляющие компании. При этом качественное обслуживание многоквартирных домов возможно только во взаимодействии с собственниками жилья.

За прошедшие 10 лет с момента образования Партнёрства представители НП «СРО УН «Гарант» подтвердили свой высокий профессионализм, активность и компетентность, доказали эффективность своей работы.

НП «СРО УН «Гарант» принимает участие в федеральных и региональных мероприятиях, реализуемых на территории Архангельской области, среди которых:

- **программа «Формирование комфортной городской среды»**, дающая инициативным жителям возможность благоустроить свои придомовые территории;
- **всероссийская акция «День открытых дверей»**, цель которой вовлечение граждан в процесс управления своим жильём;
- **проект «Международный день соседей»**, помогающий выстроить конструктивные отношения между собственниками.

Такие мероприятия решают одну из важных задач отрасли ЖКХ – воспитание ответственного собственника, прекрасно знающего не только свои права, но и признающего обязанности, готового участвовать в управлении жильём. К тому же НП «СРО УН «Гарант» на протяжении 10 лет ведёт просветительскую работу среди населения.

При участии Партнёрства организуется ежегодный Форум управляющих компаний в сфере ЖКХ Архангельской области. Проведение такого мероприятия формирует в сфере управления многоквартирными домами Архангельской области профессиональное сообщество.

Министерство ТЭК и ЖКХ региона желает успехов в крайне социально важном и сложном деле, дальнейшего развития и укрепления саморегулируемой организации и рассчитывает на дальнейшее плодотворное сотрудничество.



**Александр Бараев,**  
генеральный директор  
НП «Фонд  
капитального ремонта  
многоквартирных  
домов Архангельской  
области»:



**Димитрий Рубцов,**  
заместитель главы  
администрации  
Октябрьского  
территориального  
округа Архангельска,  
начальник отдела ЖКХ  
и благоустройства:

– Процесс саморегулирования профессиональных сообществ запущен в нашей стране относительно недавно. Однако необходимость этого была очевидна, а результаты, которые достигаются в рамках подобных объединений, более чем положительные. Эта очевидность подтверждается на примере работы управляющих организаций, объединённых в сообщество саморегулирования «Гарант».

В современном обществе, его ритме, многообразии задач, постоянных изменений, находясь в «одиночном плавании», крайне непросто обеспечивать соответствие результата работы постоянно возрастающим и меняющимся требованиям потребителя. «Гарант» даёт своим участникам точку опоры, позволяющую максимально оперативно и эффективно организовать деятельность в соответствии с самыми новыми вызовами, которые ставит процесс управления жилищным фондом, обеспечивать всё более высокое качество услуг, повышать профессионализм и мастерство, быть всегда в авангарде управления жилищным фондом. Именно объединение позволяет управляющим организациям держать высокую профессиональную планку, достигать больших успехов в сравнении с теми, кто продолжает работать, используя устаревшие алгоритмы. Их результаты становятся неконкурентными.

Фонд капремонта Архангельской области – молодая организация, но в силу специфики своей работы она постоянно взаимодействует со структурами управления по всей нашей области. Направление капитального ремонта до сих пор по не всегда понятным причинам не находит поддержки у некоторых управляющих компаний. «Гарант» практически с первых шагов системы капитального ремонта подключился к совместной работе. Это в очередной раз доказало высокий профессионализм Партнёрства и дальновидность проводимой им политики. Это взаимовыгодно! Организация работы со специальными счетами, планирование в домах ремонтов, фактическое, а не номинальное участие в комиссиях по формированию планов работ. Все это есть в повседневной деятельности управляющих организаций, участвующих в саморегулировании.

Учитывая опыт совместной работы и достигнутые результаты, Фонд капремонта Архангельской области искренне желает СРО «Гарант» дальнейших успехов, новых профессиональных достижений, исполнения самых грандиозных планов. Пусть ваши результаты всегда доказывают, что один в поле не воин, а объединившись, можно решать даже неразрешимые задачи.

– Ключевой задачей представителей муниципальной власти является обеспечение комфортного и безопасного проживания граждан. Нашими главными партнёрами в этом вопросе являются управляющие компании. Ведь от того, насколько качественно обслуживаются дома, как регулярно проводятся ремонты и оперативно устраняются коммунальные аварии, зависит общая удовлетворённость населения жизнью в родном городе.

Управляющие компании, входящие в СРО «Гарант», более 10 лет работают в Октябрьском округе и зарекомендовали себя как ответственные и добросовестные организации. Помимо основной функции по управлению многоквартирными домами, УК совместно с саморегулируемой организацией берут на себя и социальную ответственность. Ежегодно в новогодние каникулы во дворах проводятся утренники для детей, а весной сотрудники управляющих компаний «Гаранта» первыми выходят на субботники, чтобы личным примером показать жителям важность совместных усилий на благо города. Уверены, что столь высокую планку для УК установило именно СРО.

От души поздравляем «Гарант» с 10-летием деятельности в отрасли жилищно-коммунального хозяйства Архангельска. Рассчитываем на дальнейшее продуктивное сотрудничество. Впереди много работы и важных задач, решение которых невозможно без участия профессионалов.



## СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Встречи Совета дома на Ломоносова, 90 с руководителем управляющей компании ООО «УК «Проспект» в последние два года проходят конструктивно. Прекрасно зная все болевые точки своей многоэтажки, жители при этом учитывают и реальные финансовые возможности дома. В результате девятиэтажка преобразуется в лучшую сторону.



Собственники квартир на Ломоносова, 90 обсудили с директором ООО «УК «Проспект» М.В. Меркуловым план предстоящих в доме ремонтов.

Ломоносова, 90

# ОТВЕТСТВЕННЫЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ

Ключевой вопрос повестки дня очередного заседания – монтаж автоматического теплового пункта. Жители уже проголосовали за данный вид работ и теперь с нетерпением ждут, когда подрядчик приступит к установке оборудования. Директор УК заверил собравшихся, что АТУ смонтируют до конца I квартала 2019 года.

Автоматизация теплового пункта позволит в первую очередь рационально расходовать коммунальный ресурс, то есть избежать перетопов. Помимо бытового неудобства, неоправданно высокий градус в системе отопления приводит к авариям на сетях. Полипропиленовые трубы не рассчитаны на температуру теплоносителя выше 90 градусов, поэтому в пиковые холодные месяцы на коммуникациях регулярно происходят прорывы. Мало того, что люди страдают от жары в собственных квартирах, так ещё и вынуждены мириться с авариями на новых трубах. Установка автоматики позволит разом решить обе проблемы.

Острым остаётся также вопрос восстановления дренажно-ливневой канализации во дворе многоэтажки. На руках у собственников есть судебное

решение, обязывающее муниципалитет провести работы, но из-за недостатка средств в городском бюджете оно не исполняется. Глава Архангельска Игорь Годзиш на встрече с представителями управляющих компаний посоветовал собственникам заявиться в программу «Комфортная городская среда» и уже с помощью государственной субсидии восстановить «ливнёвку» в более короткие сроки.

«Мы готовы участвовать в программе в случае комплексного проекта благоустройства, рассчитанного на дворы нескольких домов, – пояснил **председатель Совета дома на Ломоносова, 90 Владимир Леонидович Богданов**. – Однако, как выяснилось, большая часть территорий, которые хотелось облагородить, находится в муниципальной собственности. Для начала необходимо отмежевать участки и только после этого заявляться в программу».

Всё же сейчас основные усилия собственников жилья на пр. Ломоносова, 90 сосредоточены на ремонте внутри дома. Необходимо менять квартирные стояки водоснабжения и канализации, а также чинить кровлю. Мнения собравшихся о первооче-

редности работ разделились. Точку в споре поставил директор УК, сообщив, что ремонтироваться будет и то и другое.

«Стояки начнём менять за счёт целевого сбора, который уже утверждён жителями, а кровлю постепенно восстановим в рамках средств текущего ремонта, – пояснил **Михаил Меркулов**. – При этом я считаю нецелесообразным продолжать ямочный ремонт кровли по заявкам, необходимо выполнять работы комплексно: от подъезда к подъезду».

Собравшихся интересовало, как будет производиться вывоз мусора после прихода в область регионального оператора по ТКО и – главное – сколько будут стоить услуги новой структуры. Ответа на последний вопрос пока нет, потому что тариф на вывоз и утилизацию коммунальных отходов не утверждён.

В целом встреча собственников с руководителем УК прошла продуктивно, были приняты конкретные решения по предстоящим в доме ремонтам и выработан дальнейший план действий по благоустройству прилегающих территорий.

Ирина Разговорова:

# «ЖКХ НЕ ТЕРПИТ РАВНОДУШНЫХ»



**В жилищно-коммунальное хозяйство её привела сама судьба, считает заместитель генерального директора ООО «УК «Авангард» Ирина Николаевна Разговорова. Начав в 2007 году работать в УК управдомом, она через несколько лет заняла руководящую должность и сегодня с успехом решает самые сложные задачи.**

«В 2006 году, после принятия нового Жилищного кодекса, в Архангельске начали появляться первые управляющие компании, – вспоминает Ирина Разговорова. – Одна из таких организаций – УК «Соломбала» – проводила собрание собственников в нашем доме. Я остановилась послушать, даже не предполагая, что это решение на долгие годы свяжет меня со сферой жилищно-коммунального хозяйства».

Первоначально Ирина Николаевна вошла в состав инициативной группы собственников. Работала исключительно на энтузиазме ради одного желания – сделать более комфортным проживание в собственном доме. За год, разобравшись в тонкостях организации общих собраний жильцов и вникнув в типичные проблемы архангельских многоэтажек, она приняла предложение стать профессиональным управдомом сразу в нескольких домах.

«Одна из главных функций управдома – общение с жителями, – отмечает Ирина Разговорова. – Мне как челове-

ку, привыкшему работать с бумагами за закрытыми дверями кабинета, ведь по профессии я проектировщик, крайне сложно было находить контакт с людьми, особенно с негативно настроенными. В этом отношении очень помогли психологические тренинги, проводимые на базе СРО «Гарант». Думаю, что без корпоративного обучения я с трудом бы смогла продолжить работу в ЖКХ».

За шесть лет работы управдомом Ирина Николаевна проявила себя как грамотный и ответственный специалист, который прекрасно ориентируется во всех аспектах деятельности управляющей компании, поэтому в 2012 году ей предложили занять должность заместителя директора УК.

«Первые месяцы я с головой погрузилась в детальное изучение жилищного законодательства и судебной практики, – вспоминает Ирина Разговорова. – Хотелось с лёгкостью ориентироваться в правовых документах, ведь это необходимый навык успешного руководителя в ЖКХ. Опять же на помощь пришёл

«Гарант» и более опытные коллеги, которые охотно делились опытом. В коллективе царил атмосфера взаимовыручки и поддержки, такое отношение очень помогло освоиться на новой должности».

Объёмы и темпы ремонтов в жилом фонде постоянно росли. Видя результаты работы управляющих компаний, собственники постепенно начали включаться в процесс благоустройства своих домов и дворов. Теперь конструктивных идей и предложений от жителей поступает всё больше, критики в адрес УК звучит всё меньше.

«Думаю, что большую роль в процессе оптимизации деятельности управляющих компаний сыграли разработанные «Гарантом» для своих членов стандарты, – отмечает Ирина Николаевна. – Организации начали работать по единым принципам и с общей задачей – качественно и эффективно обслуживать дома. На регулярных встречах члены СРО обмениваются положительным опытом, совместно ищут наиболее эффективные варианты решения насущных проблем».

Как результат, сегодня управляющие компании перешли от аварийного к плановому режиму работы, когда необходимые ремонты утверждаются собственниками и проводятся своевременно. Люди научились не просто доверять своей УК, но и стремятся активно участвовать в управлении домом.

«Сотрудник управляющей компании всегда должен помнить, что трудится для людей, – убеждена Ирина Разговорова. – В жилищно-коммунальном хозяйстве невозможно оставаться равнодушным. Специалист, «отбывающий» рабочее время, не способен качественно выполнять свои обязанности. Поэтому так важно иметь не формальное, а искреннее желание помочь человеку в решении его коммунальных проблем. Только так можно выстроить доверительные и честные отношения с собственниками жилья».

## КОНКУРС

# В «ГАРАНТЕ» ВЫБРАЛИ ЛУЧШИЙ ПОДЪЕЗД

Подведены итоги конкурса на звание «Лучший подъезд многоквартирного дома», объявленного НП «СРО УН «Гарант». Первоначально среди десятков претендентов, подавших заявки на участие, были отобраны пять кандидатов. Лучшим по решению конкурсной комиссии признан подъезд №4 пятиэтажного дома на Воронина, 31, корп. 3 (ООО «УК Южный округ»). От души поздравляем победителей и желаем год от года поддерживать идеальный порядок и чистоту в своем подъезде! Впрочем, зная, какие активные и небезразличные люди здесь проживают, можно быть уверенным: эта многоэтажка всегда будет образцовой.



«В нашем доме каждый подъезд лучший, – с уверенностью говорит **председатель Совета дома Воронина, 31, корп. 3 Светлана Юрьевна Хандова.** – Все потому, что людям небезразлично, в каких условиях они будут жить».

Действительно, пятиэтажка может служить примером для всего округа, ведь порядок здесь во всём. Большая заслуга в этом активистов из Совета дома. Впрочем, и другие собственники не отстают: хороший пример заразителен!

Но на конкурс всё же было решено номинировать подъезд №4, в котором произведено максимальное количество работ по благоустройству, а жители особенно бережно поддерживают созданный уют.

Хозяйскую руку здесь видно ещё с улицы: козырьки и урны аккуратно покрашены, под окнами разбиты палисадники. При входе в подъезд приятно удивляет белая пластиковая дверь. Привычную глазу большинства горожан деревянную тамбурную дверь собственники демонтировали и остановили свой выбор на современном материале. Результатом остались довольны: новая дверь оказалась не только красивой, но и очень практичной.

В пластик одеты также окна в подъезде. Белоснежные рамы радуют глаз и служат надёжной защитой от сквозняков зимой. На подоконниках на всех пяти этажах жители заботливо расставили горшки с цветами.

Косметический ремонт в подъезде проводили три года назад, но до сих пор стены чистые – никаких рисунков и сколов. Здесь также установлены новые почтовые ящики, светодиодные светильники с датчиками движения и звука, а вся проводка убрана в специальные короба и электрошкафы.

«Собственники очень бережно относятся к общему имуществу, но от вандализма никто не застрахован, – отмечает Светлана Хандова. – Поэтому недавно мы приняли решение оборудовать дом видеонаблюдением. Кроме того, жители подали заявку на участие в 2019 году в программе «Комфортная городская среда». Надеемся, она будет одобрена, ведь тогда лучшим будет не только наш подъезд, но и придомовая территория».

## 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