

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

# управдом

*С Днём работников ЖКХ!*

**3****СРО НА СВЯЗИ  
С ЖИТЕЛЯМИ****7****ДЗЕРЖИНСКОГО, 3,  
КОРП. 3: «РЕМОНТИРУЕМ  
КАЖДЫЙ ГОД»****8****ПРЕДОСТАВИТЬ  
ДОСТУП  
К КОММУНИКАЦИЯМ**

## ВОЗМОЖНОСТИ КАПРЕМОНТА



*Монтажник сантехнических систем и оборудования ООО «УК Воскресенский Район» И.В. Подворчан проводит регулировку теплового узла на Воскресенской, 101*

В конце 2014 года в Архангельской области был создан региональный оператор по капитальному ремонту многоквартирных домов. Новая система проведения работ на старте вызвала недоверие со стороны собственников. Однако сегодня она на практике доказала свою эффективность. Многоэтажки, жители которых накапливают средства на специальных счетах, имеют возможность

регулярно выполнять значимые ремонты. Убедившись в работоспособности механизма, предложенного государством, собственники целого ряда домов шагнули дальше: теперь они устанавливают повышенный размер взносов, чтобы как можно быстрее выполнить тот или иной запланированный ремонт.

*Начало. Продолжение на стр. 4-5*



## ТРОПИН АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ, ДИРЕКТОР НП «СРО УН «ГАРАНТ»:

**– Уважаемые коллеги и партнёры! Примите искренние поздравления с профессиональным праздником – Днём работников жилищно-коммунального хозяйства!**

Практика показывает, что случайные люди в отрасли надолго не задерживаются. Специалистам ЖКХ мало обладать высокой компетентностью, способностью быстро принимать взвешенные решения и умением впоследствии нести за них ответственность. Нельзя забывать и о душевных качествах: гибкости, терпении, наконец, человеколюбию. Ведь главная задача нашей ежедневной круглосуточной работы – добиться роста качества жизни северян.

НП «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «Гарант» была создана в Архангельской области в 2008 году и сегодня объединяет 27 управляющих компаний. Все эти годы СРО активно содействует реформированию отрасли жилищно-коммунального хозяйства в нашем регионе, неустанно отстаивает интересы собственников жилья и права самих УК.

Как руководитель Партнёрства я возглавляю комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству, природопользованию и экологии Общественной палаты Архангельской области, являюсь председателем общественного совета при министерстве ТЭК и ЖКХ Архангельской области, а также комиссии по ЖКХ, строительству, благоустройству и экологии общественного совета при главе городского округа «Город Архангельск». Представители СРО «Гарант» входят в состав комиссии Архангельской области по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, участники саморегулирования имеют возможность принимать участие в нормотворческой деятельности в сфере управления недвижимостью. Мы вносим предложения в готовящиеся законопроекты, поддерживаем или выступаем с критикой инициатив в сфере ЖКХ, обеспечиваем участие управляющих компаний в различных региональных и федеральных программах и многое другое.

Сегодня НП «СРО УН «Гарант» компетентно и авторитетно представляет мнение профессионального сообщества на местном, региональном и федеральном уровнях. В конечном итоге цель у государства и института саморегулирования в ЖКХ общая – обеспечить рост качества обслуживания жилого фонда.

Для реализации указанной задачи СРО осуществляет, с одной стороны, контроль за деятельностью управляющих компаний, входящих в её состав. Проводятся плановые и внеплановые проверки, для обратной связи с населением функционируют Информационный центр и телефон «горячей линии». С другой стороны, Партнёрство ведёт непрерывную обучающую и консультативную работу, направленную на формирование эффективных механизмов управления жилым фондом.

Такой подход приносит заметные результаты: растёт доверие населения к выбранным управляющим организациям, собственники чаще приходят к единому мнению в вопросах организации ремонтов в многоквартирных домах и благоустройства прилегающих территорий.

Коллеги, в день профессионального праздника хочу выразить слова благодарности за ваш добросовестный и усердный труд, который, без преувеличения, служит гарантией социальной устойчивости и общественного покоя. Пусть в жизни каждого будут стабильность и процветание, а крепкое здоровье, оптимизм и поддержка близких придадут сил для решения всех поставленных задач. Улыбайтесь и помните, что вы делаете этот мир лучше!



# НА СВЯЗИ С ЖИТЕЛЯМИ



**Вопросов по качеству обслуживания домов и предоставлению коммунальных услуг у граждан традиционно возникает много. Для оперативной связи с жителями в СРО «Гарант» уже 12 лет работает Информационный центр. За это время на телефон «горячей линии» 43-22-11 поступило более 3,5 тысячи обращений по самым разным жилищным вопросам – от помощи в благоустройстве придомовой территории и поддержании чистоты в подъезде до оперативного решения аварийных ситуаций. Ни одно из них не осталось без внимания!**

Информационный центр «Гаранта» выполняет важную функцию оперативной обратной связи с жителями многоквартирных домов. Этот принцип заложен в основу работы «горячей линии». Специалист Информационного центра курирует решение вопроса от начала и до конца. Это позволяет повысить ответственность входящих в СРО управляющих организаций перед собственниками и нанимателями жилья.

«Примечательно, что с каждым годом количество обращений в Информационный центр снижается, что свидетельствует о росте качества обслуживания жилых домов, – отмечает директор НП «СРО УН «Гарант» Алексей Юрьевич Тропин. – К примеру, за последний год на телефон «горячей линии» поступило около 150 звонков. Специалисты тщательно проанализировали каждый из них и помогли в решении проблем».

Традиционно пик обращений приходится на время запуска отопления в жилых домах. В этот период линии диспетчерских служб управляющих компаний перегружены, поэтому граждане звонят напрямую в СРО. В большинстве случаев причиной обращений является неравномерный прогрев помещений, так как в трубах скапливается воздух. Заявки в оперативном режиме передаются в УК, сотрудники компаний устраняют «завоздушки», и тепло приходит в квартиры.

«Часто жители звонят по вопросам благоустройства, – отмечает менеджер по работе с населением НП «СРО УН «Гарант» Ирина Дмитриевна Артемова (на фото). – Например, на Ленинградском, 265, корп. 3 просили отремонтировать крыльцо у 1-го подъезда. Заявка была передана в управляющую компанию, а работы выполнены уже на следующий день».

К сожалению, не все вопросы решаются столь оперативно, особенно когда задействованы третьи лица. На Выучейского, 26 при въезде на придомовую территорию на участке, прилегающем к школе №9, было нарушено асфальтовое покрытие во время работ ООО «РВК-Архангельск». Ответственность за устранение повреждений по закону несёт заказчик – школа. На данный момент ведётся судебное разбирательство с требованиями восстановить проезд и завершить работы по благоустройству территории. Сотрудники Информационного центра держат ситуацию на контроле.

Приятно, что на «горячую линию» обращаются не только с целью попросить о помощи, но и сказать спасибо. Так, житель с Дзержинского, 3, корп. 3 выразил благодарность за хорошую организацию работы по уборке снега, а также за оперативный ремонт светильника на лестничной площадке.

Наряду с прямой помощью гражданам в решении их жилищных проблем, информационная служба оказывает консультативную поддержку по вопросам ЖКХ. Специалисты центра имеют опыт работы в жилищно-коммунальном хозяйстве, постоянно повышают свою квалификацию, следят за изменениями в законодательстве. В частности, по телефону «горячей линии» можно получить консультацию по вопросам проведения общедомовых собраний и голосований в очной и заочной формах, законодательным документам, действующим в сфере ЖКХ, установке общедомовых и индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов и любым другим интересующим вопросам.

В ЖКХ, как нигде, важна обратная связь с гражданами – это позволяет сделать работу управляющих компаний прозрачной и эффективной.

Продолжение. Начало на стр. 1

«В группе управляющих компаний округа Варавино-Фактория взнос на капитальный ремонт был увеличен до 20 рублей с квадратного метра на **Силикатчиков, 3, корп. 2**; до 16 рублей – на **Силикатчиков, 3, корп. 1** и **Силикатчиков, 6**; до 14 рублей – на **Почтовом тракте, 17**, – отмечает **заместитель директора УК Антонина Владимировна Касьяник**. – Это позволит в более короткие сроки накопить достаточный объём средств для ремонта в многоэтажках».

Если говорить об уже выполненных работах, то в 2021 году был произведён капитальный ремонт кровель на **Ленинградском, 271** над 3-5 подъездами; на **Ленинградском, 273** – над 2-3 подъездами; на **Воронина, 25, корп. 2** – над 5-6 подъездами. На **Воронина, 31** и **Почтовом тракте, 22** заменили розливы отопления, на **Воронина, 39** – систему электроснабжения. Современные автоматические тепловые узлы (АТУ) появились на **Почтовом тракте, 26** и **Воронина, 29**. Замена квартирных стояков велась на **Ленинградском, 356**; **Силикатчиков, 6** и **9**.

### Преимущества спецсчёта

Напомним, что согласно ст. 170 Жилищного кодекса РФ фонд капитального ремонта многоквартирного дома может формироваться как на специальном счёте, так и в «общем котле» на счёте регионального оператора. Большинство многоэтажек, находящихся в обслуживании управляющих компаний – членов СРО «Гарант», аккумулируют взносы на спецсчёте. Такое решение обладает целым рядом преимуществ.

Первое: время. Ремонт можно проводить сразу, как только накопится необходимая сумма, не дожидаясь дальних сроков, установленных региональной программой. Только собственники решают, когда и что делать в своём жилище. Для этого проводятся общедомовые собрания и утверждаются виды ремонтов.

Второе: жители, выбравшие специальный счёт, могут самостоятельно определить и размер ежемесячного взноса. Главное, чтобы его сумма не была ниже минимального уровня, установленного в области. Именно таким правом в последние годы собственники жилья начинают пользоваться всё чаще.

«По целому ряду адресов в 2019-2020 годах собственниками было принято решение об увеличении размера взноса на капитальный ремонт до 10 рублей с квадратного метра, – подтверждает **заместитель директора ООО «РСК «Метелица+» Наталия Владимировна Соболева**. – Это **Советская, 31**; **Троицкий проспект, 184**; **Никольский, 86** и **Полярная, 8**. На **Дзержинского, 3, корп. 3** и **Советской, 35** плату подняли до 13 рублей с «квадрата» в 2021 году. Однако в настоящее время минимальный взнос, который каждый год повышается, составляет уже 9,96 рубля с квадратного метра. Поэтому жители, планирующие и дальше активными темпами проводить ремонты, вновь намерены пересмотреть его размер. Голосования стартовали».

### Цены пошли в рост

Нужно учитывать и тот факт, что нестабильная политическая обстановка в мире привела к стремительному росту цен на строительные материалы. Вполне вероятно, подрядчикам придётся пересчитывать даже уже подготов-



Электромонтёр ООО «РСК «Метелица+» С. А. Логуновский проводит осмотр вводно-распределительного устройства на Советской, 19, корп. 1

ленные сметы. Так что увеличение взноса даёт шанс всё же организовать необходимый ремонт.

В 2020-2021 годах капитальный ремонт в домах шёл очень активно, сбавлять темпы не хочется. Например, в ООО «РСК «Метелица+» в 2021 году на средства взносов смонтировали автоматизированные тепловые узлы на **Никольском, 86** и **Троицком проспекте, 184**; на **Полярной, 8** отремонтировали кровлю над 4-5 подъездами; на **Никольском, 88** и **Адмирала Кузнецова, 2** заменили систему канализации с выпусками до колодцев. На **Дзержинского, 7** отремонтировали тепловой пункт и произвели замену оконных блоков в подъездах.

Новый розлив горячего водоснабжения установили на **Тимме, 11**. В доме также отремонтировали отмостку по периметру здания. На **Никольском, 92** завершили восстановление оставшейся части системы теплоснабжения в подвале. На **Дзержинского, 3, корп. 3** приступят ко 2-му этапу работ по замене квартирных стояков водоснабжения и канализации. Аналогичный ремонт произведён на **Советской, 17, корп. 2** и **Адмирала Кузнецова, 16, корп. 2**.

Значительный объём работ выполнен на **Маяковского, 21**. В доме отремонтировали кровлю, заменили окна, систему канализации с выпусками до колодцев, канализационную вытяжку на чердаке на все три подъезда и «ливнёвку» с подвала до поддонов для сбора атмосферных осадков на два стояка.

В группе компаний «Соломбала» по капремонту заменили розливы канализации и холодной воды на **Адмирала Кузнецова, 27**. На **Мещерского, 9**; **Советской, 33**; **Красных Партизан, 15** модернизировали тепловые пункты. На **Советской, 29** основательно взялись за инженерные сети: отремонтировали канализацию в подвальном помещении с выпусками до колодцев, заменили розлив горячей воды, установили пластинчатый теплообменник с линией циркуляции горячей водоснабжения.

На **Кедрова, 15** появились стеклопакеты на лестничных клетках, новый розлив холодной воды, также в доме привели в порядок тепловой пункт, заменив устаревший скоростной водоподогреватель на современный теплообменник, восстановили циркуляцию горячей воды. Ремонт в

**Статья 166 Жилищного кодекса РФ определяет перечень работ и услуг по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД. К ним относятся ремонтные работы и замена следующих конструктивных элементов дома:**

- внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения;
- лифтового оборудования и шахт, машинных и блочных помещений;
- крыши;
- подвальных помещений, которые относятся к общему имуществу в МКД;
- фасада;
- фундамента.

*Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты непосредственно капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации и оплаты услуг по строительному контролю.*

тепловом узле провели и на **Красных Партизан, 19**. Кроме того, в доме заменили розлив отопления. На **Красных Партизан, 18** смонтировали новый розлив холодного водоснабжения, а на **Никольском, 148** поменяли стояки водоснабжения в квартирах.

### Ремонт в рассрочку

«Жители **Воскресенской, 105, корп. 1** увеличили минимальный размер взноса на капремонт на 3 рубля с «квадрата», чтобы оборудовать тепловой узел современной автоматикой, – рассказывает менеджер по работе с населением группы компаний Ломоносовского округа Мария Сергеевна Майорова. – Работы выполнены ООО «Архэнергоаудит». Смонтирован АТУ и на **Воскресенской, 101**. В доме также частично заменили стояки холодного, горячего водоснабжения и канализации на кухнях и в санузлах».

На **Тимме, 18, корп. 1; Смольном буяне, 16; Садовой, 53 и Обводном канале, 42** выполнен капитальный ремонт кровли. На **Воскресенской, 107, корп. 3** помимо кровли привели в порядок розливы холодного и горячего водоснабжения; на **Урицкого, 49** установили новый АТУ и отмотку по периметру здания. На **Советских Космонавтов, 35** в 2021 году выполнили ремонт фасада, канализации и балконных козырьков.

Современный автоматический тепловой узел также смонтировали на **Шабалина, 26**. Кроме того, подъезды многоэтажки оборудовали умным светодиодным освещением. Розливы холодного водоснабжения заменили на **Выучейского, 59, корп. 2** и **Урицкого, 49, корп. 1**. Стеклопакеты поставили на **Выучейского, 57, корп. 1; Розы Люксембург, 21** и **Советских Космонавтов, 37**.

В группе УК Октябрьского округа на **Самойло, 8** проведён капитальный ремонт системы электроснабжения; на **Ломоносова, 284** обновили покрытие на половине кровли и установили новые окна в подъездах; на **Советских Космонавтов, 191, корп. 1** ведутся работы по монтажу автоматического теплового узла. На **Ломоносова, 194** восстановили отмотку, крыльца и подъездные козырьки; на **Комсомольской, 40, корп. 1** помимо отмотки и крылец

привели в порядок цоколь здания, установили пластиковые окна в подъездах. Новая отмостка появилась на **Комсомольской, 43**. В доме также отремонтировали цоколь, водостоки, поставили стеклопакеты.

В группе компаний «Майская Горка» в рамках капитального ремонта в 2021 году на **Ленинградском, 115** смонтировали новый автоматический тепловой узел, отремонтировали козырьки, в подъездах установили стеклопакеты и светодиодные светильники с датчиками движения. На **Дачной, 42** появился новый розлив отопления, а также отремонтированы межпанельные швы на фасаде здания со стороны входов в подъезды. Полностью во всём доме утеплили швы на **Калинина, 21**.

На **Дачной, 49, корп. 4** реконструировали тепловой узел, заменили радиаторы в подъездах, установили светодиоды с датчиками движения. На **Галушина, 9, корп. 1** не только смонтировали умное освещение, но и выполнили капремонт отмостки, цоколя здания, крылец и подъездных площадок, в подвале восстановили циркуляцию розлива горячего водоснабжения, на холодную воду поставили общедомовой прибор учёта. На **Ленинградском, 109** заменили розлив отопления, холодного водоснабжения, циркуляции горячей воды, а также сделали освещение в подвале.

«Взносы не увеличивались, но подрядчики шли навстречу и выполняли на Дачной, 42; Калинина, 21; Ленинградском, 115 ремонт в рассрочку, – поясняет заместитель директора группы управляющих компаний округа Майская Горка Елена Александровна Исаева. – Голосования за проведение капитального ремонта со средств спецсчёта обычно проходят хорошо. Жители понимают: чем раньше будут выполнены работы, тем дешевле они обойдутся, учитывая стремительное удорожание строительных материалов. Сложнее всего организовать ремонты в домах, которые остаются в «общем котле»: это **Дачная, 40** и **Ф. Абрамова, 9, корп. 1**. Здесь Фонд капитального ремонта произвёл замену лифтов, поэтому собственники не могут перейти на специальный счёт, пока не расплатятся за эти работы».



# СДЕЛАТЬ СРАЗУ И НА СОВЕСТЬ

**Такого девиза в жизни и в работе придерживается монтажник сантехнических систем и оборудования ООО «УК Красная Звезда» Денис Александрович Жиленко. В сфере ЖКХ мужчина трудится уже 10 лет. Сейчас в его ведении семь многоквартирных домов, инженерную «начинку» которых он изучил досконально.**

«Рабочий день традиционно начинается в 8 утра с распределения заявок, которые успели поступить за ночь, – рассказывает Денис Жиленко. – Чаще всего жители обращаются с жалобами на течи или засоры канализации внутри квартиры. Аварийные ситуации на общедомовых сетях в подвалах сейчас случаются редко. Во-первых, значительную часть инженерного оборудования и коммуникаций за последние годы заменили в рамках текущего и капитального ремонтов. Во-вторых, все коммунальные сети находятся под постоянным контролем специалистов. Подвалы даже при отсутствии каких-либо заявлений со стороны собственников осматриваются по два-три раза в неделю».

Также монтажники сантехнических систем контролируют состояние наружных канализационных колодцев. Ответственность за них несёт ООО «РВК-Архангельск», тем не менее важно оперативно подавать заявки на устранение подпоров.

«Все заявки, поступающие в УК непосредственно от жителей или через аварийную службу, сортируются по первоочерёдности выполнения, – поясняет Денис Жиленко. – Сначала – неполадки на общедомовом имуществе. Следом – плановые работы и частные заявки от жителей, например, на ремонт крана или замену радиатора отопления».



Сложнее всего, признаётся мастер, устранять аварии на стояках водоснабжения и канализации внутри квартир. И дело не в каких-то технических особенностях, а в человеческом факторе. Даже в случае протечки некоторые жители отказываются предоставлять специалистам доступ к трубам, боясь испортить ремонт. Хотя в законе такая обязанность чётко прописана.

Все азы сантехнической профессии Денис Жиленко познавал на практике, во взаимодействии с более опытными коллегами. И сейчас с готовностью осваивает новые технологии.

«С появлением более современных материалов и инструментов наша работа становится комфортнее и безопаснее, – отмечает мастер. – Взять, к примеру, полипропиленовые трубы – лёгкие, удобные в монтаже, но при этом прочные, долговечные. Теперь сварка в подвале практически не нужна. Нет необходимости находиться в техподполье с электроинструментом».

Стоит отметить, что к своим профессиональным обязанностям Денис Жиленко относится с большой ответственностью. Как специалист, он прекрасно понимает: лучше выполнить свою работу один раз основательно, чем вновь и вновь возвращаться к вопросу.

«К примеру, если вижу, что участок трубы изношен, не стану ставить очередной хомут, лучше полностью его заменить, – говорит монтажник. – Да, сейчас я потрачу больше времени и усилий, но проблема будет устранена, а не отложена на месяц или два. Жильцы такой подход к работе тоже ценят. Собственно, я и в жизни стараюсь придерживаться этого правила».

В свободное время Денис с удовольствием занимается ремонтом своего автомобиля. Устройство и принципы работы техники его интересовали с юности, а теперь увлечение превратилось в настоящее хобби.

Дзержинского, 3, корп. 3:

# «РЕМОНТИРУЕМ КАЖДЫЙ ГОД»

Под управление ООО «РСК «Метелица+» девятиэтажка по адресу: Дзержинского, 3, корп. 3, перешла в 2016 году. Прежняя УК в буквальном смысле бросила дом на произвол судьбы, вспоминают жители. Поэтому к выбору нового управляющего собственники подошли с большой ответственностью – и не прогадали. За последнее время их дом преобразился: ремонты ведутся каждый год, серьёзных нареканий по качеству обслуживания у людей не возникает.

С 2017 года собственники жилья регулярно голосуют и ведут ремонты в доме. Начали с замены розлива холодного водоснабжения в подвале, устройства отмостки, крылец и пандусов. В 2018-м поставили новый розлив циркуляции горячего водоснабжения, отремонтировали систему канализации. В 2019-м заменили уже розлив горячей воды, привели в порядок систему электроснабжения в подвальном помещении. В 2020-м занялись лифтами: установили диспетчерское оборудование в четырёх подъездах, заменили отработавшие ресурс элементы подъёмников. В 2021 году приступили к ремонту квартирных стояков холодного, горячего водоснабжения, канализации и циркуляции.

«После завершения первого этапа работ по замене стояков собственниками было принято решение увеличить с января 2021 года минимальный размер взноса на капитальный ремонт до 13 рублей с квадратного метра, – отмечает председатель Совета дома на Дзержинского, 3, корп. 3 Валентина Александровна Андрейчук. – Менять коммуникации необходимо во всём доме, и как можно быстрее. Повышение взноса позволит в более короткие сроки накопить необходимую сумму».

В 2022-м в девятиэтажке продолжат менять квартирные стоки. По текущему ремонту будет вестись утепление межпанельных швов и работы по кровле в местах протечек. Рассматривается возможность косметического ремонта подъездов с установкой стеклопакетов.

«Стоимость строительных материалов за последнее время очень выросла, поэтому нужно рассчитать наши финансовые возможности, – поясняет Валентина Андрейчук. – Естественно, хочется отремонтировать всё и сразу, но так не бывает. Я считаю, что ремонтные работы, причём как капитального, так и текущего характера, в нашем доме и так ведутся семимильными шагами».

В подъездах установили пластиковые двери и новые почтовые ящики, в помещениях, где находятся мусорокамеры и входы в подвал, выполнена «косметика», отремонтированы и покрашены цоколь и входные группы подъездов,



Члены Совета дома Дзержинского, 3, корп. 3  
Г. А. Майхельбек, А. В. Басова и председатель В. А. Андрейчук.

заменено кровельное покрытие козырьков, утепляются межпанельные швы. Не стоит забывать о регулярных ремонтах теплового узла, где был установлен циркуляционный насос и заменена часть теплотрассы.

«У нас такой уютный двор: аккуратные заборчики, урны, скамейки, вокруг чистота, даже не верится, что ещё совсем недавно территория выглядела абсолютно запущенной, – рассуждает член Совета дома Дзержинского, 3, корп. 3 Александра Васильевна Басова. – Вспоминаю, как таксисты отказывались заезжать во двор, прямо говорили, что дороги у нас нет. За несколько лет была проделана серьёзная работа, в том числе в рамках программы «Формирование комфортной городской среды», в которой дом участвовал в 2018 и 2019 годах».

Благодаря программе на Дзержинского, 3, корп. 3 отремонтировали проезд, обустроили пешеходные тротуары. На совместной с соседними многоэтажками территории появилась просторная парковка, детская площадка и зона отдыха.

«Позитивные изменения видны невооружённым глазом, – говорит Валентина Андрейчук. – Конечно, и сейчас возникают спорные вопросы, но все они продуктивно и оперативно решаются управляющей компанией в рабочем порядке. У жителей наконец появилась уверенность в завтрашнем дне, в благополучии своего дома».



## ПРОБЛЕМА

# ПРЕДОСТАВИТЬ ДОСТУП

*Квартирные стояки –  
часть общедомового имущества*

**Собственники по требованию управляющей компании обязаны предоставлять доступ к коммуникациям, даже если они «защиты» в стенах. Требование чётко прописано в жилищном законодательстве, однако далеко не всегда граждане идут навстречу обслуживающей дом организации. В допуске работникам УК отказывают даже в аварийных случаях, не говоря уж о плановых работах по замене труб. Но готовы ли собственники впоследствии нести финансовую ответственность за своё решение?**

Так, на **Советских Космонавтов, 191, корп. 1** в одной из квартир требуется прочистить отвод стояка холодного водоснабжения. Из-за засора страдают соседи – с середины декабря 2021 года у них слабый напор воды. Однако собственники отказываются предоставить доступ в своё жилище. Управляющая компания ООО «Октябрьский» направила документы в суд. На комфортное проживание в доме имеют законное право абсолютно все граждане, а задача УК – обеспечить этот комфорт.

Суд в таких вопросах однозначно встаёт на сторону управляющих организаций. Недавно, к примеру, ООО «РСК «Метелица+» выиграла аналогичный процесс по предоставлению доступа к общедомовым стоякам отопления и водоснабжения в одной из квартир на **Никольском, 86**.

Согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ, по договору управления УК должна надлежащим образом содержать общее имущество собственников в многоквартирном доме. К такому имуществу, в частности, относится и

всё инженерно-техническое оборудование, предназначенное для обслуживания двух и более помещений. При этом Правила предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.) обязуют жителей обеспечивать свободный доступ к общему имуществу дома при проведении текущего и капитального ремонта.

Так что дважды подумайте, прежде чем делать глухой короб для перекрытия труб. Либо сразу проектируйте быстросъёмную конструкцию, которую можно легко убрать за несколько минут. Если управляющая или подрядная организация обнаружит, что доступ к общедомовым инженерным коммуникациям перекрыт, она имеет полное право требовать демонтажа возведённых конструкций. И сделать это собственник обязан за свой счёт. Более того, за самовольную перепланировку или перестройку помещения предусмотрена ответственность согласно п. 2 ст. 29 ЖК РФ.

Также важно знать, что в соответствии со статьёй 1064 Гражданско-



го кодекса РФ, если в период, пока управляющая организация через суд добивается доступа к общему имуществу дома для проведения аварийных или восстановительных работ, случится прорыв трубы или другая авария, то весь причинённый вред будет возмещать собственник помещения, куда не смогли попасть ремонтные бригады. Это касается и плановых ремонтов.

В настоящее время жители нескольких квартир отказываются менять квартирные стояки водоснабжения и канализации на **Красных Партизан, 17, корп. 2** (ООО «Управляющая Компания Соломбала») и **Розы Люксембург, 12** (ООО «Ломоносовский»). Не предоставляют допуск для замены стояков полотенцесушителей на **23-й Гвардейской Дивизии, 10** (ООО «УК Воскресенский Район»); **Ломоносова, 131** и **Тимме, 9, корп. 2** (ООО «УК Губерния»). Такими действиями собственники ущемляют права остальных жителей дома – своих соседей, поэтому вопрос будет решаться в судебном порядке.

## 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, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

**Участок Ломоносовский:** 46-08-11, 46-07-81, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

**Участок Майская Горка:** 46-08-11, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

**Участок Соломбала:** 43-43-11, 49-50-00, 08.00 – 17.00 (пн-пт)

**ООО «РСК «Метелица+»:** 43-43-11, 49-50-00, 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:

**АО «Архангельскоблгаз»** – 04, 104 (с мобильного телефона),

аварийно-ремонтная служба +7-964-298-19-84;

**ООО «РВК-Архангельск»** – диспетчерская: 61-00-00;

**ООО «ТГК-2 Энергосбыт»** – 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. им. 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 Управлением 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 2237. Тираж 23040 экз. Подписано в печать 17.03.2022 г.  
по графику – в 20.00 час., фактически – 20.00. Выход в свет 18.03.2022 г.  
Распространяется бесплатно.