

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5

**СРО: КОМАНДА
ПРОФЕССИОНАЛОВ**

6-7

**СОВЕТ ДОМА –
СОЮЗ НЕРАВНОДУШНЫХ**

8

**ДОМА К ЗИМЕ
ГОТОВЫ**



ВМЕСТЕ СТРОИМ БУДУЩЕЕ ЖКХ



Алексей Юрьевич ТРОПИН,
директор НП «Саморегулируемая организация
управляющих недвижимостью «Гарант»:

– Вот уже 15 лет СРО «Гарант» защищает права собственников на комфортное проживание в многоквартирных домах и законные интересы управляющих компаний, работающих на территории Архангельска. К юбилейной дате мы подошли с серьёзным багажом знаний, практического опыта и большим количеством идей по совершенствованию системы управления жилым фондом.

«Идя в ногу со временем, быть на шаг впереди» – такую основополагающую задачу ставит перед собой и членами Партнёрства саморегулируемая организация. Не преувеличу, если скажу, что за эти годы совместными усилиями удалось совершить качественный рывок в обслуживании жилья. Благодаря системной и слаженной работе Партнёрства, управляющих компаний и подрядных организаций отремонтированы десятки многоквартирных домов, благоустроены их придомовые территории, а граждане начали принимать активное участие в решении вопросов содержания общего имущества.

Начало было положено в октябре 2008 года, в непростой, переходный для отрасли жилищно-коммунального хозяйства период. Перед УК стояли масштабные задачи – в короткие сроки отремонтировать жилой фонд, выстроить доверительные отношения с собственниками, а главное – сделать систему управления многоквартирными домами прозрачной и эффективной.

Тогда на помощь пришло НП управляющих организаций ЖКХ «Гарант», которое объединило 25 управляющих компа-

ний Архангельска, а затем выступило инициатором создания СРО в нашем регионе. Идея активно поддерживалась на всех уровнях власти, тем не менее, целый год руководство объединения добивалось, чтобы Партнёрству присвоили статус СРО. И наконец 2 октября 2009 года Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии включила «Гарант» в реестр саморегулируемых организаций. Таким образом, Архангельская область стала вторым после Удмуртской Республики регионом России, где создали СРО в сфере ЖКХ.

Сегодня НП «СРО УН «Гарант» участвует во всех значимых для отрасли жилищно-коммунального хозяйства программах, мы внесли десятки поправок и предложений в законодательные документы. Саморегулирование обеспечивает профессиональный рост и развитие сотрудников управляющих компаний, предоставляя им доступ к лучшим практикам. Чёткие требования и стандарты работы помогают УК сохранять конкурентоспособность на рынке, облегчают процесс проверки и контроля качества предоставляемых услуг со стороны государственных органов. А неукоснительное соблюдение закона и этических норм обеспечивает ответственность перед населением.

Уверен, саморегулирование было, есть и останется важным инструментом повышения качества жизни в многоквартирных домах, развития отрасли ЖКХ в целом. Мы же гордимся тем, что наша работа каждый день помогает создавать комфорт жителям Архангельска!

СРО ■ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ■ ДОКАЗАНА ВРЕМЕНЕМ



Сегодня НП «СРО УН «Гарант» объединяет 27 управляющих организаций Архангельска. Большинство из них работают на региональном рынке жилищно-коммунального хозяйства более 15 лет и по праву заслужили репутацию надёжных и ответственных компаний. Год от года растёт количество обслуживаемых домов, объём выполняемых в них ремонтов. Как результат – укрепляется доверие со стороны жителей!

Главной задачей саморегулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства – как 15 лет назад, так и сегодня – остаётся обеспечение эффективной и прозрачной работы управляющих компаний. Для этого в НП «СРО УН «Гарант» разработаны стандарты и правила профессиональной деятельности, единые требования по соблюдению которых применяются ко всем членам Партнёрства. Создан Компенсационный фонд, обеспечивающий коллективную ответственность организаций друг перед другом и перед собственниками жилья. Работают специализированные комитеты: по дисциплинарной

ответственности и по контролю за деятельностью членов СРО.

Партнёрство представляет интересы управляющих компаний на муниципальном, региональном и федеральном уровне, отстаивает законные права организаций в государственных и судебных органах, помогает выстроить алгоритмы оперативного решения текущих проблем.

Для руководителей 27 управляющих компаний СРО «Гарант» стала прекрасной площадкой для конструктивного диалога и обмена опытом. УК сталкиваются со схожими трудностями в работе, решают единые задачи и ставят перед собой цель качественно

обслуживать жилой фонд. За несколько лет работы в команде они успели оценить преимущества членства в СРО. Ответственность, несомненно, возрастает. Но вместе с тем компании, стремящиеся работать по высоким стандартам, получают возможность быстрее и грамотнее решать насущные вопросы.

Стоит отметить, что саморегулируемые организации в ЖКХ, в их числе и НП «СРО УН «Гарант», ведут деятельность по формированию цивилизованного рынка жилищной сферы, направленную на повышение ответственности всех его участников. Не только управляющих компаний, но и собственников жилья.

Став 15 лет назад первопроходцем на пути становления института саморегулирования отрасли не только в Архангельской области, но и в стране в целом, «Гарант» продолжает успешно справляться с поставленными задачами. Членство в СРО является показателем надёжности и ответственности управляющей компании.

КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ

Ценнейшим активом любой успешной компании были и остаются кадры. Сегодня профессионалы своего дела, искренне болеющие за результаты труда, на вес золота. В НП «СРО УН «Гарант» за 15 лет работы удалось создать не просто крепкий и стабильный коллектив, но и, без преувеличения можно сказать, команду единомышленников. Ведь в ЖКХ попросту не могут трудиться равнодушные, безучастные к чужим проблемам люди.

Работа в сфере ЖКХ требует больших знаний и огромной ответственности: от того, насколько надёжно функционирует сложная коммунальная инфраструктура, зависят комфорт и безопасность людей. Каждому работнику управляющей компании важно ориентироваться в стремительно меняющемся жилищном законодательстве, обладать навыками корректного общения с жителями домов, уметь планировать свою работу в соответствии со всеми современными требованиями.

Для повышения профессиональных компетенций руководители и специалисты управляющих компаний регуляр-

но участвуют в обучающих семинарах и тренингах, многие из которых организованы СРО «Гарант». В Партнёрстве чётко сформированы принципы корпоративной культуры и этики поведения. К примеру, далеко не в каждой организации есть «Кодекс деловой этики». В «Гаранте» такой документ был разработан ещё в 2015 году.

Активно в УК реализуется практика наставничества, когда более опытные коллеги делятся знаниями и практическими навыками с молодыми сотрудниками. Безусловно, сплотить коллектив помогает участие в конкурсах и совместный отдых. Традицией СРО «Гарант» стало проведение торжественных мероприятий в преддверии Нового года, на которых подводят итоги работы, а лучших сотрудников отмечают наградами, в том числе и муниципальными.

Как результат, специалисты управляющих компаний настроены на совершенствование своей работы, готовы внедрять новые методики, осваивать современные технологии и, конечно, умеют грамотно выстраивать партнёрские отношения с собственниками жилья. Всё это помогает качественно обслуживать и содержать жилой фонд.

Андрей Александрович Артамонов, директор управляющих компаний в округе Вараино-Фактория:



– В жилищно-коммунальном хозяйстве вклад каждого сотрудника управляющей компании в общее дело нагляден. Для жителей многоквартирных домов эффективность работы оценивается количеством отремонтированных тепловых пунктов, кровель и подъездов, погонными метрами заменённых труб, скоростью устранения аварий. Для руководителя компании – ростом доверия со стороны собственников к своей УК. Если оба фактора имеют положительную динамику, можно говорить о качественном оказании услуг.

НП «СРО УН «Гарант» помогает управляющим компаниям держать руку на пульсе и следить за всеми изменениями в отрасли ЖКХ, а значит, неизменно удерживать высокую планку в обслуживании жилого фонда.

Раиса Евгеньевна Шишкина, директор ООО «РСК «Метелица+» и управляющих компаний в Соломбальском округе:



– Каждый новый день в ЖКХ – это возможность сделать правильное и полезное дело. Именно с таким настроем вот уже 40 лет я прихожу на работу. СРО «Гарант» на протяжении 15 лет является надёжным партнёром и помощником для управляющих компаний. Именно саморегулируемая организация знакомит работников УК со всеми новациями.

Обучающие мероприятия, которые проводятся на базе Партнёрства, позволяют сотрудникам УК повышать квалификацию, а значит, быть максимально полезными людям. Отклик не заставил себя ждать: собственники сегодня являются настоящими хозяевами своих домов, активно проходят голосования, утверждают и проводятся ремонты.

**Наталья Александровна Садырова,
заместитель директора ООО «Архангельская Управленческая Компания»:**

– В отрасли жилищно-коммунального хозяйства я тружусь уже более 20 лет. Работа живая, эмоциональная, многозадачная, но главное – профессия даёт возможность менять жизнь вокруг себя в лучшую сторону, позволяет быть полезной конкретным людям и обществу в целом. Понимание, что от твоих действий и решений зависят комфорт и благополучие сотен жителей многоквартирных домов, не даёт расслабиться даже во вне рабочее время.

О ЖКХ нельзя забыть, закрыв дверь кабинета. Поэтому так важна взаимовыручка и поддержка внутри коллектива, помощь коллег словом и делом. В этом отношении мне очень повезло, ведь я работаю в команде единомышленников и отличных профессионалов своего дела.



**Людмила Викторовна Саликова,
заместитель директора ООО «Деревянный город»:**

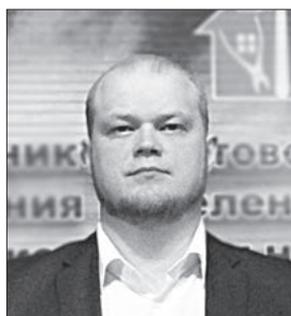
– Работая в управляющей компании, понимаешь, как важно, чтобы все в коллективе занимались общим делом. Поддержка коллег и руководства очень ценна. Тем более мы обслуживаем деревянный жилой фонд, многие дома ветхие, значительная часть из них уже признана аварийными. Ждать переселения, как правило, приходится достаточно долго, поэтому необходимо регулярно проводить текущие ремонты, чтобы фонд оставался в пригодном для проживания состоянии.

Молодым сотрудникам всегда помогаем освоиться на рабочем месте, вместе выходим на объекты, учим грамотно составлять акты обследований. Это позволяет максимально быстро влиться в трудовой процесс, стать квалифицированным специалистом. Но даже работники с большим опытом ежегодно проходят профобучение, чтобы затем применить полученные знания на практике.

**Лидия Анатольевна Боднар,
начальник участка ООО «УК Качество»:**

– В ЖКХ я пришла по воле случая, но вскоре душой прикипела к работе и сегодня уже не представляю своей жизни без неё. Моя задача – контролировать труд слесарей, плотников, дворников, следить за тем, чтобы у специалистов всегда были инструменты и строительные материалы. В сфере жилищно-коммунального хозяйства особенно важно работать в команде.

Взаимовыручка, поддержка коллег помогают эффективно справляться с непростыми задачами. И пусть жильцы не всегда оценивают наши усилия по достоинству, но здесь ты каждый день совершаешь нужное и полезное дело – обеспечиваешь людям комфорт и уют.



**Никита Андреевич Калинин,
начальник участка ООО «УК Майская Горка»:**

– В отрасли ЖКХ я работаю более 12 лет. Начинал монтажником санитарно-технических систем и оборудования, последние семь лет занимаю руководящую должность. На плечах начальника участка большая ответственность. Именно моё отношение к работе служит примером для подчинённых. Безразличие к своему труду просто недопустимо. Если в доме аварийная ситуация, то устранять её мастера будут до победного финала, не принимая во внимание наступление конца рабочего дня.

Моя же задача как начальника участка – грамотно организовать процесс труда, чтобы сотрудники УК эффективно выполняли свои должностные обязанности.

СОВЕТ ДОМА – СОЮЗ НЕРАВНОДУШНЫХ

В многоквартирных домах, где есть инициативные собственники, созданы и успешно работают Советы домов. Входящие в его состав жители активно взаимодействуют с управляющей компанией, определяют очерёдность ремонтов, следят за их качеством и своевременностью проведения, доносят актуальную информацию до соседей. Своими принципами работы на общее благо с корреспондентом газеты «Управдом» поделились председатели нескольких Советов домов, чей труд по достоинству оценён как собственниками, так и управляющими организациями.

«На мой взгляд, первый основополагающий принцип успешной работы Совета дома – умение находить компромиссы, – считает **председатель Совета дома на Воскресенской, 112 Сергей Алексеевич Чернов**. – Важно понимать, что управляющая компания не в состоянии одномоментно выполнить все пожелания жильцов. К примеру, в нашем доме порядка 550 собственников, у каждого из них свои требования и своё видение ситуации. Решение в итоге находим в диалоге с людьми и руководством УК».

Сергей Алексеевич уверен: именно конструктивное общение – ключ к решению многих жилищных вопросов. Совет дома на Воскресенской, 112 регулярно проводит встречи с директором ООО «УК Воскресенский Район». Управляющей компании передают просьбы жителей, собственники, в свою очередь, получают обратную связь.

«Мой опыт показывает: когда диалог с УК налажен, вопросы решаются оперативно, ремонты проводятся, а большинство жильцов довольны, – говорит Сергей Чернов. – Сам я переехал на Воскресенскую, 112 в 2018 году и наблюдал только склоки. Одна группа жильцов конфликтовала с другой, управляющей компании предъявляли бесконечные претензии, а по итогу дальше разговоров дело не шло. Ситуация в корне изменилась, стоило отбросить личные амбиции. Успешно проходят голосования, начали проводиться значимые работы. Выполнили ремонт трёх тепловых пунктов, разлива холодного водоснабжения, кровли, в подъездах установили пластиковые окна, проголосовали на общем со-

брании собственников за повышение тарифа на содержание, отремонтировали дворовой проезд. Люди увидели результаты труда, и конфликты в основной массе сами собой сошли на нет. Недовольные, конечно, всегда были и есть, но в нашем доме они теперь точно в меньшинстве».

По мнению **председателя Совета дома на Советской, 7 (пятый подъезд) Ирины Леонидовны Кузнецовой**, помимо грамотности в жилищных вопросах важными качествами председателя Совета дома являются объективность, умение коммуницировать с людьми, отстаивая при этом и свои позиции.

«Некоторое давление идёт с обеих сторон, – говорит Ирина Леонидовна. – Каждый собственник имеет личное мнение, а управляющая компания, естественно, свои интересы. Важно объединиться в решении насущных вопросов и действовать заодно. Не на уровне криков, требований и угроз, а имея твёрдое желание и заинтересованность конструктивно решать вопросы. Агрессивное поведение собственников чаще всего вызывает негативную реакцию. Я убеждена, что с управляющей компанией, а нас обслуживает ООО «РСК «Метелица+», нужно дружить – пользы в перспективе это приносит гораздо больше».



Помогают наладить диалог, по мнению Ирины Кузнецовой, совместные общедомовые мероприятия, к примеру, субботники. Обязательно на принципах добровольности. Есть люди, которые хотят заниматься благоустройством, и нужно давать им такую возможность.

Председатель Совета дома на Воскресенской, 105 Александра Георгиевна Галка – человек активный и небезразличный, поэтому не смогла остаться в стороне, когда техническое состояние родной девятиэтажки начало вызывать опасения. Женщина понимала: собственникам пора включаться в процесс управления домом и в прямом смысле добиваться ремонтов. Многоэтажка сменила несколько обслуживающих организаций, а теперь находится под управлением ООО «УК Воскресенский Район».

«Сегодня в подъезды приятно заходить: чисто, ухоженно, подвалы сухие, инженерные коммуникации заменены, – рассказывает Александра Георгиевна. – С управляющей компанией сложились самые доброжелательные отношения. Работы проводятся своевременно, качественно и всегда под контролем собственников. Но приведению дома в нынешнее состояние предшествовала серьёзная работа, в том числе и нас жителей».

Александра Галка уверена: Воскресенской, 105 очень повезло, что среди собственников много активных и деятельных людей, которым искренне не всё равно. Совет дома формировался не по принципу «выберем хоть кого-нибудь», а с учётом профессиональных компетенций его потенциальных членов. Каждый силён в определённой области, а тандем профессионалов – это всегда успех.

«Наш Совет – коллектив неравнодушных собственников, где никто не тянет одеяло на себя, а стремится совместно улучшить качество жизни в доме, – поясняет Александра Георгиевна. – Один в поле не воин – эта фраза очень чётко характеризует суть работы Совета дома. Совместно с УК мы регулярно приводим осмотры общего имущества, параллельно самостоятельно следим за всеми нуждами дома. Информацию оперативно доносим до сведения управляющей компании. Кроме того, Совет дома составляет в соответствии с финансовыми возможностями план ремонтных работ, процесс которых держит под строгим контролем. Так спокойно, взвешенно и конструктивно решаем все возникающие вопросы, и результат нагляден».

Старшая по дому на Почтовом тракте, 24 Ольга Львовна Елизарова уже 15 лет занимается решением жилищных вопросов в своей пятиэтажке.

Женщина убеждена: именно инициатива собственников является двигателем позитивных перемен в доме.

«Наша управляющая компания – ООО «Результат» – всегда идёт на контакт, но жителям необходимо чётко обозначать свои пожелания, – отмечает Ольга Львовна. – И чем больше будет заинтересованных собственников, тем активнее будут идти ремонты. Однако с активностью, к сожалению, есть сложности. На очные собрания выходят единицы, хорошо хоть заочные голосования проходят продуктивно. Это позволяет своевременно проводить значимые работы».

Что касается организации заочных голосований, то тут председатели Советов домов сходятся во мнении: без личного участия – никуда.

«Я беру бюллетени, иду по квартирам, разговариваю с жильцами, объясняю, убеждаю, отвечаю на возникающие вопросы, – говорит председатель Совета дома на Воскресенской 112 Сергей Чернов. – Все голосования на моей практике успешно состоялись. Есть кворум, значит, будет ремонт. И с каждой новой выполненной работой возрастает качество жизни в доме».

Объединившись на благо дома, собственники могут достичь отличных результатов. Работайте в команде, научитесь слышать друг друга – и ремонты не заставят себя ждать.



АКТУАЛЬНО

ПРОМЫТО И ОПРЕССОВАНО

Управляющие компании завершили подготовку к зиме

Подготовка домов к отопительному сезону – одна из важнейших задач для управляющих компаний в летний период. От качества и полноты проведённых работ зависит надёжное функционирование всех инженерных систем и оборудования, а значит, комфорт жителей в холодное время года.

Сотрудники УК тщательно проверили состояние всех тепловых узлов, заменили задвижки и другое технически устаревшее оборудование. В комплексе с качественным круглогодичным содержанием жилого фонда выполненные работы служат залогом спокойного прохождения зимы.

На сегодняшний день тепловые пункты в многоквартирных домах под управлением компаний СРО «Гарант» успешно сданы энергетикам. Это значит, что они полностью готовы к старту отопительного сезона. Наряду с плановым обслуживанием коммуникаций велись капитальные ремонты систем отопления и водоснабжения, утеплялись фасады зданий.

Например, в округе Варавино-Фактория на **Ленинградском, 356** установили два автоматических тепловых пункта (АТУ). Монтаж «автоматики» завершается на **Ленинградском, 356, корп. 1** и **Силикатчиков, 6**. На **Воронина, 31** отработавший свой ресурс скоростной водоподогреватель меняют на современный пластинчатый теплообменник. Розливы отопления ремонтируют на **Воронина, 29** и **Почтовом тракте, 17**.

Значительный объём работ выполнен в рамках герметизации межпанельных швов. Такой ремонт позволяет значительно сократить теплопотери дома, предупредить появление в квартирах повышенной влажности, протечек и плесени. Летом утеплили фасады на **Воронина, 31** и **Ленинградском, 271, корп. 1**; точно по заявкам жителей работы провели на **Ленинградском, 265** и **265, корп. 3**; **Ленинградском, 279**. Ремонт швов продолжается на **Кононова, 10, корп. 1**; **Воронина, 31, корп. 1**; **Ленинградском, 267** и **273, корп. 1**. В планах на сентябрь ещё несколько адресов: **Воронина, 25, корп. 1**; **Воронина, 39**; **Ленинградский, 352, корп. 1** и **Ленинградский, 356**.

В компаниях Ломоносовского округа на **Шабалина, 26, корп. 1** отремонтировали отмотку и заменили аварийный участок розлива отопления. Новая отмотка появилась также на **Урицкого, 49, корп. 1**. На фасаде **Розы Люксембург, 12** выполнили работы по герметизации трещин кирпичной кладки фасада. По заявкам жителей ведётся утепление межпанельных швов.



В УК Октябрьского округа на **Троицком, 121, корп. 1** заменили розлив отопления. На **Воскресенской, 96, корп. 1** в рамках капремонта восстановили отмотку, на **Гайдара, 27** завершается утепление межпанельных швов. В сентябре запланирована замена розлива циркуляции горячего водоснабжения и установка пластинчатого теплообменника на **Ломоносова, 202**.

В компаниях Соломбальского округа отремонтировали розливы горячего водоснабжения на **Красных Партизан, 14, корп. 1** и **Мещерского, 5**. На **Гагарина, 7** заменили верхний розлив отопления.

В домах под управлением ООО «РСК «Метелица+» – на **Маяковского, 21** и **Советской, 19** – установлены новые регистры (теплообменники) в подъездах, на **Советской, 35** восстановили отмотку по периметру дома, чтобы избежать в будущем теплопотерь внутри здания. Стоит отметить, что состоянию тепловых пунктов в компании последние несколько лет уделяют самое пристальное внимание. В домах либо уже смонтирована и успешно функционирует «автоматика», либо установлены современные пластинчатые теплообменники.

Именно системный подход при подготовке инженерных систем к эксплуатации в зимний период служит гарантией его безаварийного прохождения. Управляющие компании СРО «Гарант» много лет обслуживают вверенный им жилой фонд, поэтому всегда заинтересованы в добросовестном выполнении своих обязательств.

ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ ПО РЕМОНТУ ЖИЛОГО ФОНДА

Единая диспетчерская служба УК:
495-000 (круглосуточно)

Единая диспетчерская служба по ремонту лифтов:
47-54-77, 47-54-78

Контакт-центр ПАО «ТГК-2»: 22-92-00

Единая дежурно-диспетчерская служба г. Архангельска:
420-112 (круглосуточно)

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

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

ООО «ТГК-2 Энергосбыт» – справочная: 42-00-22