

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5**ЕСТЬ КАМЕРЫ –
БУДЕТ ПОРЯДОК****7****ПЕРЕПЛАНИРОВКА
ПО ПРАВИЛАМ****8****«СИМВОЛ ГОДА»:
ПОЗДРАВЛЯЕМ
ПОБЕДИТЕЛЕЙ**

БЕЗ СНЕГА И НАЛЕДИ!



После механизированной уборки с придомовой территории Гайдара, 27 вывезли несколько самосвалов снега.

Работа по механизированной уборке дворовых территорий в управляющих компаниях НП «СРО УН «Гарант» идёт в штатном режиме. Снега этой зимой достаточно много, но техника справляется.

Ежедневно для комфорта жителей на посту несколько тракторов. Спецтехника находится в собственности УК, «рабочие лошадки» исправно трудятся во дворах многоквартирных домов.

Начало. Продолжение на стр. 2-3

Продолжение. Начало на стр. 1



Кедрова, 15



Ломоносова, 90

Сейчас большинство дворов чистится по несколько раз в месяц. Некоторые, к примеру сквозные или те, что не имеют тротуаров, ещё чаще. Здесь техника в снегопады бывает каждые три-четыре дня. Тракторы распределены по округам, где расположены дома управляющих компаний СРО «Гарант», то есть на Варавино-Фактории, в Майской Горке, в центре города и в Соломбале.

Как правило, за день один трактор успевает прочистить 10-12 дворов. Техника работает в постоянном режиме, поэтому большого скопления снежных масс на придомовых территориях не допускается. При необходимости снег вывозится самосвалами.

Информацию о состоянии дворов в управляющие компании в оперативном режиме передают управдомы и председатели Советов домов. В снегопады в первую очередь технику отправляют по адресам, где появляются затруднения для движения пешеходов и автомобилей. Жалоб от жителей на некачественную уборку придомовых территорий практически не поступает.

Однако до сих пор остро при механизированной уборке дворов стоит проблема припаркованных автомобилей.

Из-за неубранных авто срывается часть запланированных выездов спецтехники. Объявления о предстоящей уборке тракторами УК вывешивают заблаговременно, но некоторые автомобилисты всё равно вовремя не убирают свой транспорт. А так как дворовые проезды достаточно узкие, габаритной технике сложно работать между припаркованными авто. В результате трактор чистит только основной проезд, оставляя снежный бортик, который потом препятствует выезду машин с парковки. Позже этот снег растаскивается колёсами по всей дороге. В результате эффективность механизированной уборки в разы снижается.

Стоит отметить, что не только управляющие компании, но и городские службы сталкиваются с проблемой припаркованных автомобилей. Дорожники даже начали прибегать к помощи представителей ГИБДД, которые обзванивают владельцев транспортных средств, призывая их переставить свои авто.

Хочется призвать жителей Архангельска к внимательности, ведь порядок на придомовой территории – ответственность не только управляющей компании, но и каждого собственника.



Почтовый Тракт, 30



Розы Люксембург, 37 и Советских Космонавтов, 35

Наряду с уборкой дворов от снега, УК постоянно ведут работы по очистке кровель. Однако при смене температуры наружного воздуха сосульки и наледь на крышах могут образовываться довольно стремительно. Специалисты МЧС советуют горожанам соблюдать безопасность. Особое внимание следует уделить мерам защиты детей. Если во время движения по тротуару вы услышали наверху подозрительный шум – нельзя останавливаться, поднимать голову и рассматривать, что там случилось. Возможно, это сход снега или ледяной глыбы. Нужно как можно быстрее прижаться к стене – козырёк крыши послужит укрытием.

Не следует оставлять автомобили на расстоянии ближе 10 метров от зданий и сооружений. Также нужно помнить, что чаще всего сосульки образуются над водостоками, поэтому эти места фасадов домов бывают особенно опасны. Их необходимо обходить стороной.

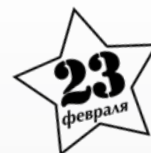
Кроме того, следует обращать внимание на обледенение тротуаров. Обычно более толстый слой наледи образуется под сосульками. Всегда обращайтесь внимание на огороженные участки тротуаров и ни в коем случае не заходите в опасные зоны!

Падение снега и наледи с крыш может привести к увечьям и даже к гибели. При обнаружении сосулек, висящих на крыше вашего дома, необходимо обратиться в Единую диспетчерскую службу управляющих организаций НП «СРО УН «Гарант» по номеру **495-000**.



Почтовый Тракт, 26

КОНКУРС



Приглашаем на конкурс рисунков!

Ежегодно 23 февраля в нашей стране отмечается День защитника Отечества. Это праздник доблести, преданности и отваги. Он служит символом памяти о погибших и уважения к героям, стоящим на защите Родины. Управляющие компании Ломоносовского округа объявляют творческий конкурс детских рисунков на тему «Защитник Отечества».

Принять участие в конкурсе могут ребята в возрасте до 14 лет (включительно). Приносите свои рисунки **до 16 февраля** в один из офисов управляющих компаний по адресам: **ул. Поморская, дом 49, кабинеты 16 и 18** или **ул. Ф. Абрамова, дом 17, кабинет 307**. Победителей работники УК определяют голосованием. Все участники получат дипломы, а лучшие работы отметят ценными призами.

АКТУАЛЬНО

Сегодня системы видеонаблюдения становятся неотъемлемой частью безопасной среды.

Камеры, установленные в многоквартирных домах, не только дисциплинируют самих жителей и их гостей, приучая к поддержанию чистоты, но также позволяют контролировать работу сотрудников УК, помогают оперативно находить нарушителей порядка. Чтобы оборудовать дом системой видеонаблюдения, необходимо обратиться в свою УК. Специалисты управляющих компаний НП «СРО УН «Гарант» с готовностью проконсультируют собственников по интересующим их вопросам.



ЕСТЬ КАМЕРЫ – БУДЕТ ПОРЯДОК

«Камеры видеонаблюдения у нас установили три года назад, – рассказывает **председатель Совета дома на Воронина, 39 Юрий Михайлович Копосов.** – Жители очень довольны принятым решением. Порядка в подъездах и на прилегающей территории стало гораздо больше. Практически прекратились случаи вандализма. Например, благодаря записям с камер видеонаблюдения мы установили, кто ворует цветы из придомового палисадника, определили хулигана, повредившего припаркованную машину одного из жителей».

По мнению Юрия Михайловича, будь камеры установлены в каждом доме, жизнь в городе стала бы гораздо спокойнее и безопаснее. Многие поступки люди совершают, чувствуя свою безнаказанность, наличие же камер заставит задуматься о последствиях. Кроме того, записи могут быть использованы в качестве неопровержимого доказательства правоохранительными органами. Как правило, качество картинки позволяет различить важные детали, лица, номер транспортного средства, а зна-

чит, привлечь виновника нарушения порядка к ответственности.

Где установить?

Традиционно камеры видеонаблюдения в многоквартирных домах устанавливают на входах в подъезды и в лифтовых холлах первых этажей. Чаще всего дополнительно жители хотят держать под визуальным контролем территории по периметру здания, внутри лифтов, а также парковки и детские площадки.

«На Московском, 4, корп. 1 собственники изначально установили камеры только на входах в подъезды и первых этажах, – рассказывает **директор ООО «Архангельская Управленческая Компания» Олег Константинович Гончарук.** – Затем добавили наблюдение за парковкой и детской площадкой. Нужно сказать, что количество пользователей видеосистемой после этого значительно увеличилось. Родители теперь могут в режиме онлайн видеть, как гуляют их дети, автовладельцы – проверить, в порядке ли машина».

Преимущества видеонаблюдения

Специализированные компании, которые занимаются не только монтажом и отладкой оборудования, но и его последующим обслуживанием, способны предоставить доступ к системе видеонаблюдения через мобильное приложение всем жителям многоквартирного дома. Идеально, если доступ к камерам имеют и сотрудники управляющей компании.

Организованное подключение жилых домов к системе видеонаблюдения с участием УК в перспективе имеет много преимуществ. Это позволит организации следить за своевременностью вывоза мусора, качеством уборки подъездов и придомовой территории, контролировать работу персонала, оперативно выявлять лиц, виновных в порче общедомового имущества, наконец, помогать правоохранительным органам в расследовании преступлений.



Жители могут просматривать записи с камер видеонаблюдения в режиме онлайн через специальное мобильное приложение.

Выбираем подрядчика

При этом к выбору подрядной организации, занимающейся в доме видеонаблюдением, нужно подходить со всей ответственностью. Ведь важно не просто своевременно следить за исправностью оборудования, но и иметь возможность оперативно получить записи с камер, если это потребуется.

Например, сейчас пользователям мобильного приложения ГИС ЖКХ «Госуслуги.Дом» стала доступна кнопка «подать заявку» на подключение видеонаблюдения. Работа организована только в тестовом режиме, и получить конкретную услугу, используя это приложение, пока невозможно. Но создаётся впечатление, что сделать это реально чуть ли не в пару кликов. В управляющие компании уже посту-

пают звонки от жителей. Вот только мало кто из обратившихся понимает, что услуга эта не бесплатная, а кнопка вовсе не волшебная.

«Даже если представить, что алгоритм уже работает, оператор ГИС ЖКХ не будет устанавливать оборудование, не будет осуществлять его последующее обслуживание, – отмечает Олег Гончарук. – Он просто найдёт для выполнения данных работ местного исполнителя. Гражданам фактически предлагают воспользоваться услугами федерального посредника по установке системы видеонаблюдения за дополнительную плату».

Между тем в Архангельске уже работают квалифицированные компании данного профиля. Сотрудничество напрямую с ними выйдет дешевле, быстрее, проще и прозрачнее.

Проводим собрание

«Чтобы оборудовать многоквартирный дом системой видеонаблюдения, жителям необходимо обратиться в управляющую компанию с соответствующей инициативой, – подтверждает **директор управляющих компаний округа Варавино-Фактория Андрей Александрович Артамонов.** – УК организует встречу с жителями, разъяснит все технические и финансовые нюансы проведения работ (какие камеры и где лучше поставить, сколько это будет стоить, на чьих серверах будут храниться записи, каков порядок доступа к ним и т.д.). К диалогу пригласят представителей квалифицированных подрядных организаций, которые устанавливают и впоследствии обслуживают системы видеонаблюдения в Архангельске. Таким образом, собственники смогут выбрать лучшее предложение по соотношению «цена – качество». И потом – после обсуждения с управляющей компанией – вынести сразу все необходимые вопросы на одно голосование».

Важно понимать, что для установки системы видеонаблюдения в многоквартирном доме общее собрание собственников необходимо проводить в обязательном порядке. На голосование стоит вынести вопросы об оплате видеочкамер, работ по их монтажу и дальнейшему обслуживанию системы. Решение о выполнении работ утверждается 2/3 голосов «за». Дальше дело за малым: подрядчик монтирует оборудование, жители скачивают специальное мобильное приложение и пользуются всеми преимуществами видеонаблюдения.

Камеры видеонаблюдения в доме позволяют:

- видеть людей, входящих в подъезд дома и находящихся на прилегающей территории;
- следить за детьми на игровых площадках;
- контролировать ситуацию в лифте и в лифтовом холле;
- наблюдать за припаркованным автомобилем;
- дисциплинировать жителей дома и их гостей;
- снизить количество квартирных краж;
- повысить уровень общественной безопасности.



СПРАШИВАЛИ – ОТВЕЧАЕМ!



Кто должен менять окна в квартире и обрабатывать от тараканов помещение социального жилфонда – муниципалитет или наниматель?

– В соответствии с п. п. 2, 3, 4 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения обязан: обеспечивать его сохранность; поддерживать надлежащее состояние; проводить текущий ремонт. Обработка от тараканов относится к вопросу содержания квартиры, а замена окон – к текущему ремонту. Следовательно, этим занимается наниматель.

Кран на газовой трубе – общее имущество или отдельного жителя? Если такой кран уже старый, нужно ли его менять, и кто платит за такие работы?

– В соответствии с абзацами 4, 7 п. 2 Правил пользования газом (Постановление Правительства РФ № 410 с изменениями от 29.05.2023 г.) запорный кран является техническим устройством на газопроводе, входящем в состав внутридомового газового оборудования. На основании п. 10 Правил № 410 его замену проводит специализированная организация в рамках исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования. Собственник помещения не вправе проводить замену самостоятельно. Оплата услуги производится за счёт платы за содержание, обслуживание, ремонт внутридомового газового оборудования. Основанием для замены может являться признание крана не подлежащим ремонту по результатам осмотра или истечения сроков его эксплуатации.

Управляющая компания требует предоставить допуск к стоякам водоснабжения для замены труб. Но для этого нам нужно демонтировать кухонный гарнитур. Могу ли я просто не пускать рабочих в квартиру и чем это грозит?

– Собственники по требованию управляющей компании обязаны предоставлять доступ к коммуникациям, даже если они «зашиты» в стену. Согласно ст. 162 ЖК 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.) обязывают жителей обеспечивать свободный доступ к общему имуществу дома при проведении текущего и капитального ремонтов.

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 ст. 1064 Гражданского 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.

Куда жаловаться на курильщиков в подъезде?

– В многоквартирных домах нельзя курить в подъездах, лифте, коридорах общего пользования, колясочных, на чердаках, технических этажах и в подвалах. Теоретически курить разрешено только в специально отведённых местах на открытом воздухе или в изолированных помещениях, оборудованных системой вентиляции, но на практике в типовых домах таких площадок нет. Курящие в подъезде могут быть оштрафованы на сумму от 500 до 1500 рублей (ст. 6.24 КоАП РФ).

Если соседи курят в подъезде и не реагируют на просьбы прекратить нарушать закон, стоит обратиться к участковому. Он должен явиться на место и составить протокол об административном правонарушении. Если подать коллективную жалобу, будет ещё эффективнее.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПО ПРАВИЛАМ

С 1 апреля 2024 года вступает в силу закон, уточняющий понятие «перепланировка жилья». Теперь ей будет считаться любое изменение границ или площади, а также образование новых помещений.

Согласно действующему законодательству – ст. 25 Жилищного кодекса РФ, перепланировка – это изменение конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Например, это может быть присоединение лоджии к квартире или перенос дверного проёма.

С 1 апреля перепланировкой будут считаться:

- любые изменения границ и/или площади помещения;
- образование новых помещений;
- изменение внутренней планировки (в том числе без изменения границ или площади).

Также новый закон устанавливает сроки подачи документов о перепланировке или реконструкции помещения. Согласно действующему законодательству, завершение перепланировки подтверждается актом приёмочной комиссии, который потом должен быть направлен в Росреестр, однако срок для такого направления не был установлен. С 1 апреля 2024 года срок утверждения акта составит 30 дней, а передать данные в Росреестр нужно будет в течение 5 рабочих дней.

Изначальный жилищный план может не устраивать собственников по разным причинам. Но к перепланировке важно подходить с умом. Неумелая и

неправильная переделка квартиры может повлечь за собой серьёзные последствия. Причиной катастрофы может послужить не только ветхость жилья, но и повреждение несущих конструкций. По этой причине процедура находится под строгим контролем со стороны закона.

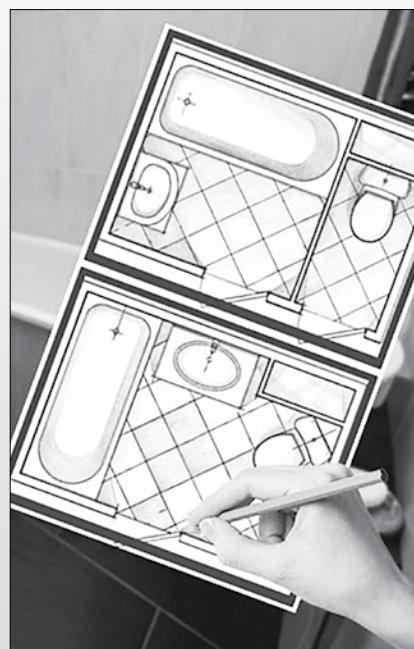
Гражданин, осуществивший самовольную перепланировку с нарушением какой-либо строительной, санитарно-гигиенической или правовой нормы, будет нести материальную ответственность в виде административного штрафа. Помимо этого, по ч. 3 ст. 29 ЖК РФ, надзорные органы или суд потребуют, чтобы собственник вернул помещение в исходное состояние – в соответствии с планом БТИ. Если владелец жилья в предусмотренный законом срок не приведёт помещение в надлежащее состояние, то суд может принять решение о продаже квартиры с публичных торгов.

Переделываем санузел

До 1 марта 2023 года в соответствии с п. 3.9 СанПиН 2.1.2.2645-10 было запрещено делать выход из санузла в жилые комнаты и кухни, только в коридор. Теперь этот СанПиН отменён: выход из туалета, то есть из помещения, оборудованного унитазом, может быть осуществлён в любое место в квартире.

Кроме того, с 2023 года ГЖИ, ссылаясь на приложение «Б» к СП 137.13330.2012, разрешила делать полы санузлов и соседних помещений вровень, если предусмотреть: гидроизоляцию пола по всей квартире; установку в санузлах автоматических систем защиты от протечек, соответствующих требованиям п. 24.4 СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

ВАЖНО ЗНАТЬ



КОНКУРС



I место
Абрамова Ирина
12 лет



II место
Пилюгин
Александр
6 лет



III место
Михайленко
Антонина
6 лет

СИМВОЛ ГОДА – ДРАКОН!

По восточному календарю 2024-й – год Дракона. Это мифическое существо олицетворяет успех и благородство, может управлять ветром, дождём и приносить богатый урожай. «Какой он, настоящий северный дракон?» – на эту тему ребятам предложили пофантазировать специалисты управляющих компаний округа Варавино-Фактория, объявив конкурс «Символ года 2024».

«Мы получили более 40 поделок, – рассказывает заместитель директора УК Мария Сергеевна Хабарова. – Проявив смекалку, фантазию и трудолюбие, ребята – кто самостоятельно, а кто вместе с родителями и педагогами – изготовили настоящие шедевры декоративно-прикладного искусства! Много работ поступило от воспитанников детского дома №1 «Мамонтёнок».

Поделки были выполнены в разных техниках и с использованием самых разнообразных материалов: цветной

бумаги, картона, пластика, фетра, ниток, пластилина, мишуры, шишек. Удивили креативность и творческий подход конкурсантов к изготовлению своих работ.

Выбрать трёх лучших драконов оказалось непростой задачей. Тем не менее призовые места распределились следующим образом:

- I место – Абрамова Ирина, 12 лет;
- II место – Пилюгин Александр, 6 лет;
- III место – Михайленко Антонина, 6 лет.

Особо в УК отметили работу Филиппова Артёма (13 лет) и Филиппова Романа (4 года). Единогласно было решено присудить братьям приз зрительских симпатий и игру «Морской бой».

Дипломы участников и сладкие подарки получили все конкурсанты. А победителям также вручили увлекательные настольные игры!

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