

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

3

ВОПРОС - ОТВЕТ

4-5

КАПРЕМОНТ
ВОРОНИНА, 31, К.1

6-7

УСТАНОВИТЬ
ДОСТОЙНЫЙ
ТАРИФ

СОВЕТ ДОМА

Ленинградский, 273, к.1:

«С УВЕРЕННОСТЬЮ СМОТРИМ В БУДУЩЕЕ»



Жильцы Ленинградского 273, к. 1: И.И. Суханова, Е.Е. Лабзина, Т.Л. Котугина и Е.А. Шишебарова обсуждают план работ по текущему и капитальному ремонту на 2013 год. Необходимо завершить работы по замене системы электроснабжения, доделать «косметику» подъездов и, главное, решить вопрос с ремонтом канализации.

Пятиэтажка по пр. Ленинградский, 273, к. 1 (ООО «Управдом Варавино») – одна из первых в Архангельске, где создали Совет дома. Планов по благоустройству у собственников было много. Всё намеченное на 2012 год, даже больше, удалось претворить в жизнь. Активные жители признаются, работать стало легче, ведь теперь значительную часть вопросов можно решить на уровне Совета дома, не собирая всех собственников. Жильцы, в свою очередь, доверяют инициативной группе, которую выбрали сами.

«Работу по созданию Совета дома мы начали сразу, как узнали о законодательной новации, – вспоминает **управдом Ленинградского, 273, к. 1 Елена Евгеньевна Шишебарова.** – В пятиэтажке на тот момент существовала инициативная группа жильцов, которая участвовала в планировании работ по текущему и капитальному

ремонту и следила за качеством их выполнения. Например, принимала работу УК и подрядных организаций. Таким образом, все жильцы понимали необходимость создания Совета дома и уже официального участия в управлении многоквартирной».

Первой задачей, поставленной перед созданным Советом дома, было формирование плана ремонтных работ на текущий 2012 год. Жильцы приняли решение произвести замену систем электроснабжения в 1-3 подъездах и сделать косметический ремонт 2-го и 3-го подъездов.

План не просто выполнен, а даже перевыполнен. «Электрику» – заменили, «косметику» в подъездах планируется завершить в ближайшее время. Помимо этого, на лестничных площадках 2 и 5-го подъездов установлены новые внутренние оконные рамы. В 3, 4 и 5-м подъездах появились красивые и надежные межтамбурные двери.

Жильцы 3-го подъезда, дополнительно собрав средства, заменили на пластиковые оконные рамы с 1 по 5-й этаж. УК «Управдом Варавино» предоставила собственникам рассрочку платежа.

Конечно, большинство из проведенных работ так и остались бы планом на бумаге, если бы жильцы не повысили тариф. Плату по статье «капитальный ремонт» на пять месяцев подняли с 4 до 7 рублей за кв. метр. Впоследствии тариф решили оставить на уровне 5 рублей с кв. метра.

«Согласие между собственниками есть, потому что мы видим работу управляющей компании, – говорит **жильщица дома Елена Анатольевна Лабзина**. – Ремонты проводятся своевременно и качественно, все пожелания жильцов учитываются».

Люди и сами готовы принимать действенное участие в благоустройстве дома. Например, когда в подъездах установили новые оконные рамы, жильцы, получив в управляющей компании краску и кисти, самостоятельно их покрасили. Всегда активно собственники участвуют в субботниках по уборке придомовой территории и благоустройстве двора.

«Сразу после новогодних праздников начнем формировать план работ на 2013 год, – говорит Елена Шишебарова. – Необходимо в оставшихся трех подъездах заменить систему электроснабжения, сделать косметический ремонт в 4 и 5-м подъездах. Таким образом, чистота



В этом году в 3, 4 и 5-м подъездах дома установили новые межтамбурные двери.

и порядок будет во всех шести подъездах дома».

С изменением порядка оплаты коммунальных услуг и появлением отдельной графы в квитанциях «на общедомовые нужды» актуальным стал вопрос установки общедомового счетчика на холодную воду. «Если собственники поддержат инициативу, будем устанавливать прибор учета, – отмечает Елена Шишебарова. – Плата за ОДН по воде должна после этого снизиться».

Кроме того, на Ленинградском, 273, к. 1 есть проблемы с системой водоотведения. Дом стоит на подпоре канализации, колодцы «Водоканала» периодически переполняются и стоки заливают подвалы. Особенно страдает шестой подъезд.

«Решать вопрос с муниципальным предприятием, конечно, нужно в отдельном порядке, – считает управдом. – Но если заменить внутренние инженерные системы, аварий станет в разы меньше. К тому же сегодня при ремонте канализации устанавливаются трубы более широкого диаметра, это решает проблему засоров».

В феврале-марте 2013 года Совет дома в очередной раз намерен инициировать голосование по временному повышению тарифа на капремонт. Увеличение платы позволит провести максимум запланированного.

Впервые практику временного повышения тарифов на Ленинградском, 273, к. 1 применили в 2010 году. Разницу, как признаются сами жильцы, почувствовали почти сразу. Впервые за несколько

лет 2010 год дом закончил без долгов перед управляющей компанией, хотя работ провели гораздо больше, чем раньше. На средства, собранные с жильцов в 2010 году, в доме заменили устаревшие общедомовые приборы учета электроэнергии, во всех подъездах установили новые почтовые ящики, а в подвалах – железные двери. Около дома поставили штатетник, заменили вешала для сушки белья у 6-го и 4-го подъездов, около песочницы установили скамейки, завезли землю в палисадники около дома и асфальтовую крошку для уравнивания дворовой дороги, отремонтировали три крыльца, поставили железные перила для пенсионеров.

Плюс к тому по федеральной программе в 2009 году в доме заменили розливы горячего и холодного водоснабжения, в 2010-м – отремонтировали кровлю, произвели герметизацию межпанельных швов, заменили систему теплоснабжения.

«За два года мы провели очень серьезную работу по благоустройству и не намерены останавливаться на достигнутом, – отмечает Елена Шишебарова. – Большинство жильцов поддерживает работу Совета дома, а имея такую сильную поддержку со стороны собственников, и нам хочется эффективнее работать на благо родного жилья. С каждым годом комфортность проживания в доме повышается, и теперь мы с уверенностью смотрим в будущее! Знаем, что при желании все наши планы будут осуществлены».

Ксения ЯРЦ

КОНСУЛЬТАЦИЯ ЮРИСТА



*В редакцию нашей газеты
поступают вопросы
от собственников.
Отвечаем
на некоторые из них:*

– Как определить расходы на капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирном доме?

– Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения работ (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

– На основании каких нормативных актов Российской Федерации происходит утверждение размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома для нанимателей?

– Основание установления органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда является норма ч. 3 ст. 156 ЖК РФ. Никаких нормативных методик установления указанного размера платы в Российской Федерации нет. Они могут быть установлены уполномоченным органом местного самоуправления. Методические рекомендации по данному вопросу содержатся в письме Минрегиона России от 06.03.2009 №6175-АД/14 «Об установлении органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда».

– Кто может быть инициатором собрания собственников по вопросу утверждения размера платы на содержание общего имущества многоквартирного дома?

– В соответствии с Жилищным кодексом (ст.44-48) инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. по вопросу установления условий договора управления многоквартирным домом (включая «Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы — п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ), может являться только собственник помещения в многоквартирном доме (гражданин, организация, муниципальное образование в лице органов местного самоуправления, субъект РФ и Российская Федерация в лице соответствующих органов государственной власти).

– В каком нормативном документе прописана обязанность собственников проводить собрания по утверждению платы за содержание и ремонт общего имущества МКД?

– В ч. 7 ст. 156 ЖК РФ установлена норма, в соответствии с которой размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В пункте 17 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, установлено, что собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания, выполнения, а также размер их финансирования.

АКТУАЛЬНО

Недавно на Воронина, 31, к. 1 завершились работы по ремонту систем горячего водоснабжения и канализации. Жильцы многоэтажки в буквальном смысле вздохнули с облегчением. Из-за постоянных протечек в подвалах дома парило, стоял жуткий запах, плодились комары. Сегодня проблемы решены, собственники результатами работы довольны...

Розлив ГВС, канализация и электрика с первого по третий подъезды – вот три проблемы многоэтажки по Воронина, 31, к. 1. В апреле 2012 года УК «Южный округ», обслуживающая дом, по инициативе собственников организовала собрание среди собственников жилых помещений дома по повышению тарифа на «капитальный ремонт». Собственных средств на проведение столь необходимых, но дорогостоящих работ дому не хватало.

Плату предлагалось поднять значительно – с 4 до 21,80 рублей с кв. метра. Правда, сроком всего на четыре летних месяца. Жильцы проголосовали за проведение капитальных

ПРОБЛЕМУ

работ, выбрали подрядчика, утвердили сметы. Подрядная организация, в свою очередь, согласилась провести дорогостоящие работы в рассрочку. Сегодня ремонт розлива ГВС и канализации завершен.

«Собственники довольны результатами выполненного ремонта, – рассказывает директор УК «Южный округ» **Андрей Александрович Артамонов**. – Никаких нареканий в адрес подрядчика или управляющей компании не было. Работы, действительно, выполнили качественно. Жители многоэтажки сами принимали работы. Чтобы

удостовериться, достаточно зайти в любой из подвалов».

«У меня нет претензий к выполненным работам, – говорит **собственник квартиры № 68 Валерий Владимирович Барандов**. – Ремонт сделан качественно, все сроки соблюдены. Исчез тошнотворный запах, перестали докучать подвальные комары, нормальным стал напор воды».

Жительница квартиры № 18 Ирина Валерьевна Поздеева также сразу заметила положительные изменения. Раньше канализационный запах стоял даже на ее пятом этаже. Сейчас реже стали происходить аварии, улучши-

Изначально повышать тариф на капремонт соглашались не все собственники дома. Но отремонтировать розлив и канализацию нужно было в самые короткие сроки. Большинство жильцов, понимая, что никто, кроме них самих, этот ремонт не сделает, согласились поднять плату.



Воронина, 31, к. 1 в целом благополучный дом: в подъездах свежая «косметика», установлены новые двери, отремонтированы крыльца, приведен в порядок тепловой узел. А после проведенного в этом году ремонта в нормальном состоянии все инженерные коммуникации. Дело за малым – заменить электрику.

РЕШИЛИ СООБЩА

лось качество водопроводной воды. Но чтобы окончательно убедиться в качестве проведенного ремонта, женщина решила лично осмотреть подвалы своей многоэтажки.

«Хотелось убедиться, что мои деньги, при этом немалые, израсходованы должным образом, – говорит Ирина Поздеева. – Посмотрела, убедилась: управляющая компания нас не обманула. Трубы горячего водоснабжения и канализации заменены на новые – полипропиленовые. В подвалах сухо, не парит».

Изначально повышать тариф на капремонт соглашались не все собственники дома. «Речь шла о довольно большой сумме, и в особенности пенсионерам потянуть такую плату сложно, – отмечает Ирина Валерьевна. – Но отремонтировать розлив и канализацию нужно было непременно и при этом в самые короткие сроки. Большинство жильцов, понимая, что никто, кроме нас самих, этот ремонт не сделает, согласились поднять плату».

Воронина, 31, к. 1 в целом благополучный дом. Работу управляющей компании здесь видно: в подъездах свежая «косметика», установлены новые двери, отремонтированы крыльца, после проведенного в этом году ремонта в нормальном состоянии все инженерные коммуникации. Также в этом году отремонтирован тепловой узел (произведена замена 4 секций СВП). Дело за малым – заменить электрику.

Судьба дома целиком и полностью в руках его жителей. Такой уж теперь у нас Жилищный кодекс. Поэтому вместо

того, чтобы бороться с придуманным врагом – управляющей компанией, собственникам стоит активнее включаться в процесс благоустройства своего жилища. Тогда и жить будет комфортно!

По словам директора управляющей компании Андрея Артамонова, финансовое положение компании достаточно устойчивое, управляющая компания намерена долго и продуктивно работать на благо жителей округа.

Ксения ЯРЦ

После ремонта канализации жильцы сразу заметили положительные изменения.

Исчез тошнотворный запах, перестали докучать подвальные комары. Реже стали происходить аварии, улучшилось качество водопроводной воды, стал нормальным напор.



Недавно в доме завершили ремонт розлива горячего водоснабжения и канализации. Старые трубы заменили на новые, более широкого диаметра.

АКТУАЛЬНО

ДОСТОЙНЫЙ ТАРИФ

Жить достойно, в уюте и комфорте или выживать, постоянно страдая от протечек кровли, рвущихся труб, дышать канализационными испарениями – сегодня это решение принимают собственники, и только они. В домах, где жильцы понимают степень своей ответственности, готовы нести бремя по содержанию и ремонту жилища, – всё, как правило, благополучно. В многоэтажках, где собственники словно в глухом панцире, не желают ничего видеть и слышать и, вместо того чтобы принимать деятельное участие в благоустройстве дома, строчат жалобы в надзорные органы, ситуация часто заходит в тупик. Штрафы подрывают и без того шаткое финансовое положение дома, лишённые ремонта коммуникации ветшают на глазах...

Так происходит в доме по 23 Гвардейской дивизии, 10, жильцы которой категорически отказываются повышать тарифы. Для собственников плата за содержание мест общего пользования установлена на уровне 6,74 рубля с кв. метра; тариф на текущий ремонт составляет всего 2,90 рубля с кв. метра; на капитальный – 3,60. Даже для жильцов муниципальных квартир, которые, как правило, платят меньше приватизированных, в этом доме тариф выше: 7,96 – на содержание и 3,60 – на текущий ремонт.

Между тем в доме необходимо проводить большой объем работ по текущему и капитальному ремонтам: течет кровля, требует замены система канализации. «Очевидно, что на столь скудные средства управляющая компания просто не в силах качественно содержать дом и своевременно проводить ремонтные работы, – говорит директор группы компаний ООО «Городские управляющие компании», «Майская горка» и «Ломоносовский» Михаил Викторович Меркулов. – Однако жильцы отказываются это понимать. Вместо того чтобы установить экономически



На Тимме, 9, к. 2 в разгаре косметический ремонт подвездов.

обоснованные тарифы, собственники предпочитают писать многочисленные жалобы в прокуратуру и ГЖИ».

Надзорные органы на обращения граждан реагируют должным образом: выезжают на место, проверяют, и если находят нарушения – штрафуют управляющую компанию. Так как УК иных средств, кроме тех, что собирает с жильцов, не имеет, штрафы, зачастую весьма солидные, выплачиваются из кармана всё тех же недовольных собственников.

«Денег на обслуживание дома и так катастрофически не хватает, а тут еще штрафы, которые просто съедают весь бюджет многоэтажки», – возмущается Михаил Меркулов.

Схожая ситуация на Розе Люксембург, 37, где жильцы дома также любят эпистолярный жанр и регулярно направляют жалобы в надзорные органы. Самая главная проблема многоэтажки – трубы горячего и холодного водоснабжения.



Директор группы компаний ООО «Городские управляющие компании», «Майская горка» и «Ломоносовский» Михаил Меркулов:

– Экономически обоснованный тариф для пятиэтажки должен быть минимум 11 рублей с кв. метра на содержание и 5 рублей с кв. метра на ремонт. Этих средств достаточно только для проведения основных работ по обеспечению безопасного проживания в многоэтажном доме. Для того чтобы комфортность проживания постепенно повышалась, плата должна быть еще выше.

ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

Разницу видно сразу!

Розливы нужно менять срочно, еще одной зимы дом может просто не пережить, люди рискуют остаться без воды.

«Мы провели очное собрание собственников, где достигли принципиального согласия повысить тарифы для проведения капремонта, – рассказывает Михаил Меркулов. – Собственных средств дому хватает только на замену одного из розливов водоснабжения, но ремонта требуют оба. Однако позже жильцы свое решение изменили и отказались увеличивать плату».

Сегодня тариф на содержание многоэтажки остается на мизерном уровне – 6,68 рублей с кв. метра, а на текущий и капитальный ремонты 3,60 рублей с кв. метра. Экономически обоснованный тариф при этом должен быть минимум 11 рублей с кв. метра на содержание и 5 рублей с кв. метра на ремонт. Этих средств достаточно только для проведения основных работ по обеспечению безопасного проживания в многоэтажном доме. Для того чтобы комфортность проживания постепенно повышалась, плата должна быть еще выше.

Радует, что собственники большинства домов всё же понимают необходимость установления соответствующих расходов тарифов. Голосования по повышению платы за содержание и ремонт, а также по утверждению планов работ на текущий и 2013 годы успешно прошли на Троицком, 164; Розы Люксембург, 23; Садовой, 38; Шабалина, 24; Шабалина, 26, к. 1; Тимме, 8, к. 2; Тимме, 9 к. 2; Урицкого, 49, к. 1.

«На Тимме, 9, к. 2 тариф на содержание собственники повысили до 13,37 рублей с кв. метра, на ремонт решено собирать по 5 рублей + 12,50 рубля с кв. метра на время проведения ремонтных работ. В доме проводятся работы по косметическому ремонту коридоров и запланирован косметический ремонт подъезда», – отмечает Михаил Меркулов.

На Тимме, 8, к. 2 выполнен ремонт отмостки, произведена замена мусоропроводных клапанов. На Урицкого, 49, к. 1 заменен розлив ГВС, отремонтирована канализация в 1-5 подъездах. В планах: замена кухонных стояков горячего

и холодного водоснабжения в 6 и 7 подъездах, замена во всем доме канализационных стояков, косметический ремонт с заменой почтовых ящиков в 3 и 6 подъездах.

Собственники Троицкого, 164 проголосовали за проведение косметического ремонта подъездов и замену системы электроснабжения. Также запущено голосование по повышению тарифов и утверждению плана ремонтных работ на Московском, 4, к. 1; Советских Космонавтов, 35 и 37; Выучейского, 28; Розы Люксембург, 12; Воскресенской, 108 и 112; Шабалина, 22; Дачной, 42; Бадигина, 24 и Ленинградском, 167, к. 2.

«В большинстве домов собственники выступают за проведение косметического ремонта подъездов, установку датчиков движения и звука, позволяющих экономить на оплате за общедомовое электроснабжение. С появлением платы за ОДН по водоснабжению жильцы многих домов начали задумываться над необходимостью установки домовых приборов учета воды», – говорит Михаил Меркулов.

На Советских Космонавтов, 35, если собственники дадут согласие, планируется произвести ремонт кровли, косметический ремонт подъездов и установить датчики движения и звука. На Московском, 4, к. 1 также планируется установка свето-звуковых датчиков, «косметика» первых этажей во всех подъездах. Кроме этого, в планах частичный ремонт фасада арки здания, установка ограждений вокруг дома.

«На Дачной, 42 существуют определенные проблемы с теплоснабжением, – отмечает директор УК. – Дело в том, что у дома нет собственного теплового пункта, многоэтажка запитана от соседнего дома, обслуживает который другая управляющая компания. Жильцы не хотят находиться в зависимости от соседей, поэтому предлагают установить собственный автоматический тепловой пункт».

Довольно обширный перечень планируемых работ говорит сам за себя. В многоэтажках, где активно работают Советы дома, где жильцы хотят жить лучше, ремонты проводились, проводятся и будут проводиться.

Ксения ЯРЦ

АФИША

КУДА ПОЙТИ В АРХАНГЕЛЬСКЕ?



АРХАНГЕЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР
пр. Приорова, 2; тел. 20-39-19, 006 или 8-118-55

6 декабря в 15.00 – конкурс в номинации «эстрадный вокал» XVI открытого городского конкурса молодых вокалистов «Твой шанс» «б+»

8 декабря в 16.00 – «Уходят деревни...» – творческий вечер фольклорного коллектива Лешуконского землячества «Княжица» «б+»

8 декабря в 17.00 – гала-концерт XVI открытого городского конкурса молодых вокалистов «Твой шанс» «б+»

9 декабря в 14.00 – «Про Федота-стрельца, удалого молодца» – спектакль молодёжной группы фольклорного коллектива «Рябиновые зори» «б+»

9 декабря в 15.00 – праздничный концерт «Во славу России», посвящённый Дню Героев Отечества «б+»

9 декабря в 18.30 – вечер отдыха «Танцы+» с участием ВИА «Зеркало» «18+»

«ЛОМОНОСОВСКИЙ ДК»

ул. Никитова, 1; тел. 62-88-83

6 декабря в 18.00 – концерт Государственного академического Северного русского народного хора, при участии народной артистки России Татьяны Петровой (г. Москва) «12+»

7 декабря в 17.00 – КВН среди средних специальных учебных заведений округа Варавино-Фактория «16+»

8 декабря в 18.00 – вечер отдыха «Хорошее настроение» «18+»

9 декабря в 16.00 – «Когда плакала осень» – концерт ансамбля «Три свечи» «16+»

КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР

«СОЛОМБАЛА-АРТ»

пр. Никольский, 29; тел. 22-54-33,
22-54-18

8 декабря в 15.00 – концерт эстрадного ансамбля «Северное сияние» «б+»

9 декабря в 18.00 – вечер танцев «Под звуки вальса плавные» «18+»

МОЛОДЁЖНЫЙ КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР «ЛУЧ»

ул. Первомайская, 3; тел. 68-30-09

7 декабря в 18.00 – вечер отдыха «Танец – это маленькая жизнь» «18+»

8 декабря в 11.00 – детская игровая программа «Отдыхай-ка» «0+»



ВАКАНСИЯ

ТРЕБУЕТСЯ

Слесарь-монтажник СТС
для работы
в управляющей компании.
3/пл от 15 000 рублей.
Тел. 8-902-286-9910

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)

Соломбальский округ
23-07-96, 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

Горгаз – аварийная: 04, 23-62-87

Водоканал – диспетчерская: 68-46-59

Энергосбыт – справочная: 21-79-79