

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5

БЕЗОПАСНОСТЬ
ПО СТАНДАРТУ

7

«ГАРАНТ»
ОБЪЯВЛЯЕТ
КОНКУРС

8

ГРАФИК
ОТКЛЮЧЕНИЯ
ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ

СУББОТНИК

ВЕСНА – ПОРА ПРЕОБРАЖЕНИЙ!

С приходом теплых солнечных дней природа расцветает, вместе с ней преображаются и архангельские дворы. Грязные, неприбранные после зимы, благодаря усилиям жителей и сотрудников управляющих компаний, они становятся красивыми и ухоженными. 26 мая в Архангельске прошел второй в этом году общегородской субботник, участие в котором приняли около 3,5 тысяч горожан. Благодаря проделанной работе город очистился от более 700 кубометров мусора. Активно включились в работу и компании, входящие в НП «СРО УН «Гарант».



Работники ООО «УК «Мой Дом»: заместители директора К.Б. Диденко, Л.Г. Сиренко, рабочий по благоустройству Д.Д. Пеньковский, диспетчер Е.Е. Шишебарова (слева направо) на уборке Ленинградского, 271, к. 1

Субботники в управляющих компаниях стартовали в середине апреля и проходили во всех округах города. Отрадно, что с каждым годом все больше неравнодушных людей берутся за метлы и грабли, чтобы сделать свой двор чище и уютнее. К примеру, работников ООО «УК «Мой Дом» в стремлении к порядку не остановил даже морозящий дождик. Совместными усилиями всего за несколько часов они прибрали территорию двора дома Ленинградский, 271, к. 1.

«Грязи было очень много, – рассказывает заместитель директора Ксения Диденко. – Притом не только сухой листвы, бутылок или окурков, но и мусора куда крупнее. В одной из квартир прямо из окон выбросили все ненужное: старую мебель, зеркала, паласы, даже телевизор! Естественно, убирать это владельцы и не собирались».

В Соломбальском округе на Советской 17, к. 2 (ООО «РСК «Метелица+») двор и вовсе образцовый. В палисадниках у каждого подъезда руками жильцов созданы великолепные цветочные композиции, заборчики сверкают свежей краской, – глаз радуется! «Мы душой болеем за наш двор, – признается жительница дома Раиса Егоровна Майзерова. – Потому и красота такая вокруг».

Очень хочется, чтобы такие активные жители появились в каждой архангельской многоэтажке. Ведь если людям не все равно КАК жить, они наверняка будут жить в чистом и красивом городе!

СУББОТНИК



Дворовой территории дома по ул. Советской, 17, к. 2 любой позавидует: в палисадниках у каждого созданы великолепные цветочные композиции, заборчики сверкают свежей краской. Раиса Егоровна Майзерова – одна из жительниц многоэтажки, которая не жалея сил наводит в своем дворе порядок.



Совместными усилиями работники ООО «УК «Мой Дом» и жильцы прибрали территорию двора на пр. Ленинградский, 271, к. 1.



Управдом Мещерского, 7 (ООО «Управляющая Компания Соломбала») и сама жительница дома. Вместе с сыном В.А. Дорофеева убирает сухую листву - во дворе очень много деревьев.



Сотрудники управляющей компании ООО «Октябрьский» заканчивают уборку двора около дома по ул. Самойло, 10.



Работники ООО «Ломоносовский»: заместители руководителя ООО «УК Ломоносовский»: Е.Ю. Стахеева, В.Н. Новиков, Ю.Н. Кокляева (слева направо) на субботнике около дома по ул. Садовая, 40.

АКТУАЛЬНО

ЖИЗНЬ БЕЗ СТРАХА:

ЖКХ необходимы стандарты безопасного проживания

25-27 апреля 2012 года в Москве состоялся III Всероссийский Съезд управляющих компаний. В работе съезда принимали участие более 270 человек: представители федеральных, региональных и муниципальных властей, руководители СРО управляющих недвижимостью, руководители УК, ЖСК, ТСЖ из 32 регионов РФ. От Архангельской области на мероприятии присутствовали представители управляющих компаний, входящих в НП «СРО управляющих недвижимостью «Гарант». В числе выступающих был директор Партнерства Алексей Тропин (на фото), поднявший одну из животрепещущих проблем обеспечения безопасности проживания граждан в многоквартирных домах:



– В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ), управление многоквартирным домом должно обеспечивать **безопасность жизни, здоровья и имущества граждан**. На деле обеспечение безопасности проживания граждан является для управляющей организации трудновыполнимым мероприятием.

«Минимальный перечень работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», предлагаемый сегодня Проектом Постановления Правительства РФ, представляет собой довольно обширный список работ, который должна выполнять управляющая организация. Но беда в том, что данный перечень не указывает на то, что какие-то из этих работ необходимо выполнять **обязательно**. В результате на практике это выливается иногда в серьезные споры между собственниками и управляющей организацией, которая не может доказать жильцам необходимость проведения тех или

иных работ. Компании вынуждены идти на поводу у собственников, отдавая себе отчет, что тем самым жизнь и здоровье жителей дома подвергаются опасности. Если же собственник не ощущает ответственности за состояние дома, жить нем со временем в любом случае станет опасно.

Сам собой напрашивается вывод, что в этом случае ответственность за принятие решений по проведению в многоквартирном доме необходимых видов работ должна лежать на собственнике жилья (как происходит в случаях частного домовладения). Однако такая ответственность законодательством РФ не предусмотрена. По жилищному кодексу за безопасность проживания в доме отвечает управляющая компания. В результате тот же собственник, который в своё время отказался от проведения экспертизы и принятия решения по проведению в доме обязательных видов работ, **обращается с жалобами на ненадлежащее содержание дома в Государственную жилищную инспекцию и другие надзорные органы.**

В итоге управляющая компания расплачивается за безответственность собственников непомерными штрафами. Абсурдность ситуации налицо.

Необходимо на государственном уровне принятие **Стандарта безопасности проживания в многоквартирном доме** – минимального перечня работ по обеспечению безопасности проживания граждан, которые **обязуют собственников выполнять/оплачивать работы данного перечня**. Такие работы не должны выставляться на голосование, т.к. являются **обязательными**. Отказ собственников оплачивать их в данном случае рассматривается как нарушение государственного законодательства и влечет за собой привлечение к ответственности. Только в этом случае собственники квартир в полной мере почувствуют себя настоящими хозяевами многоквартирных домов и научатся заботиться о них, как о своих собственных.

Рядовые вопросы по управлению многоквартирным домом, не касающиеся напрямую обеспечения безопасности граждан (как, например, уборка

*Необходимо на государственном уровне
принятие Стандарта безопасности
проживания в многоквартирном доме -
минимального перечня работ по обеспечению
безопасности проживания граждан,
которые обяжут собственников выполнять
и оплачивать работы данного перечня.*

помещений общего пользования и придомовой территории и другие), регулируются непосредственно собственниками и управляющей компанией. Здесь жители дома вольны устанавливать периодичность и качество проведения таких работ, либо путем голосования, либо вовсе отказаться от них (производить уборку своими силами).

Безусловно, минимальный перечень работ, направленный на обеспечение безопасности граждан (Стандарт безопасности) **для каждого дома будет индивидуальным**, в зависимости от года постройки и серии, срока эксплуатации и состояния внутридомовых инженерных домов, года проведения последнего капитального ремонта и других аспектов. При этом базовым должен являться законодательно закрепленный обязательный Стандарт безопасности.

Для определения содержания Стандарта безопасности по каждому конкретному дому понадобится проведение профессиональных **осмотров** домов по выявлению скрытых и видимых дефектов, и обязательно с привлечением специалистов и лабораторий. И только имея на руках результаты профессионального осмотра всех составляющих элементов многоквартирного дома, включая внутридомовые коммуникации и придомовую территорию, управляющая компания может нести ответственность по обеспечению в нем безопасного проживания граждан.

Здесь возрастает роль саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью. Именно необходимостью обеспечения безопасности продиктовано введение обязательного саморегулирования в таких отраслях как строительство и проектирование. В сфере управления недвижимостью СРО выступает в качестве гаранта безопасного проживания граждан в многоквартирных домах, а также добро-

совестного поведения своих членов в части выполнения Стандарта безопасности многоквартирного дома.

Управляющая компания, как член СРО, – субъект, который несет ответственность за соблюдение Стандарта безопасности многоквартирного дома в период его эксплуатации, в том числе и субсидиарную, наравне с другими членами СРО. В отличие от УК, ТСЖ не может нести ответственность за безопасность, т.к. это некоммерческая организация. Всё, что касается безопасности, должно быть в руках профессионалов. Оптимальным является заключение ТСЖ договора с управляющей компанией на осуществление работ, связанных с безопасностью проживания граждан.

СРО вправе требовать от своих членов самого строгого соблюдения Стандартов и Правил профессиональной деятельности по обеспечению безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и требований технических регламентов, применяя к нарушителям меры дисциплинарного воздействия, вплоть до исключения из членов СРО.

Таким образом, вопросы безопасности должны стать основополагающими в деятельности управляющих компаний. Введение на государственном уровне минимального перечня работ по обеспечению безопасности проживания граждан в многоквартирном доме – Стандарта безопасности – и его неукоснительное соблюдение собственниками жилья и субъектами предпринимательской деятельности – необходимое условие для решения основных задач в сфере управления многоквартирными домами: обеспечения безопасного и комфортного проживания, а также предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

АРХАНГЕЛЬСК ВЫБИРАЕТ ЛУЧШИЙ ДВОРИК

В столице Поморья продолжается конкурс по благоустройству и озеленению города «Лучший архангельский дворик». В этом году победителей определят в пяти номинациях: «Самый уютный дворик», «Лучший дворик города», «Самая благоустроенная территория муниципального образования муниципального учреждения «Город Архангельск», «Лучшая организация, управляющая жилищным фондом». Результаты конкурса, который в Архангельске проводится уже в 13-й раз, по традиции будут подведены в канун празднования Дня города.

Конкурс «Лучший архангельский дворик» проводится в два этапа:

I этап – с 14 мая по 7 июня – подведение итогов конкурса проводится на уровне территориальных округов мэрии города Архангельска.

II этап – с 11 по 20 июня – общегородской конкурс.

Для определения лучших дворикив организаторы разработали комплексные критерии оценки. Победители и призеры в каждой из номинаций получают ценные призы.

Как отметил мэр Архангельска Виктор Павленко, красота и уют в городе – дело рук заботливых и небезразличных людей. Отношение к своему дворику является проявлением любви к родному городу. Поэтому стало доброй традицией в День города благодарить тех горожан, кто своим ежедневным трудом и постоянной личной заботой делает Архангельск краше. Ежегодно количество участников увеличивается, так в прошлом году в конкурсе приняло участие более ста архангельских дворикив.

НЕСОСЕДСКИЕ ОТНОШЕНИЯ

Жильцы 9 этажа дома по пр. Никольский, 148 доведены до отчаяния. Жить им приходится в буквальном смысле без крыши над головой. Кровля многоэтажки прохудилась настолько, что любой даже несильный дождь оборачивается для квартир и их обитателей настоящим стихийным бедствием. Управляющая компания «Соломбала-1» еще в прошлом году предлагала отремонтировать кровлю, но жильцы нижних этажей, которых течи на крыше не беспокоят, категорически отказались выделять средства на проведение работ.

В последний раз кровлю на Никольском, 148 подлатали в рамках текущего ремонта в 2010 году. «Но этого явно недостаточно, – говорит **зам. директора ООО «Управляющая Компания «Соломбала-1» Ирина Алексеевна Дуганова.** – Требуется капитальный ремонт, провести который, согласно жилищному законодательству, управляющая компания может только с согласия большинства собственников дома. Как раз такого согласия мы получить и не можем. Жильцы многоэтажки попросту игнорируют голосования».

По словам **управдома пр. Никольский, 148 Светланы Николаевны Губиной**, причина в том, что большинство жителей снимают здесь квартиры, а настоящим собственникам, которые в многоэтажке не проживают, совершенно безразлично ее состояние. «Мы даже Совет дома выбрать не можем, не говоря уже об утверждении перечня капитальных работ», – говорит Светлана Губина.

Отношение жильцов Никольского, 148 к своему дому не просто безразличное, скорее небрежное. Долги за «коммуналку» перевалили за 600 тысяч рублей – сумма для небольшого одноподъездного дома астрономическая. «Люди оставляют мусор прямо на лестничных клетках, а некоторые и вовсе выбрасывают его в окно, – возмущена управдом. – В подъезд заходить просто страшно, все стены исписаны. Необходимо проводить косметический ремонт, но пока течет кровля, эта работа бессмысленна».

В ближайшее время управляющая компания намерена организовать очередное голосование, ключевым вопросом которого и станет ремонт кровли. Уже составлена смета работ с итоговой суммой в 1 миллион рублей. Остроты вопросу добавляет то, что в настоящее время средств на счетах девятиэтажки для проведения полного комплекса работ недостаточно. По статье «капитальный ремонт» собрано чуть более 300 тысяч рублей. Это означает, что для проведения работ необходимо согласие собственников дополнительно собрать недостающую сумму.

«Мы очень рассчитываем на понимание каждого, – отмечает управдом. – Ведь жить в условиях, в которых находятся их соседи с 9 этажа, невозможно. В 32 квартире



На Никольском, 148 срочно необходимо отремонтировать кровлю. Уже составлена и смета с итоговой суммой в 1 миллион рублей. В управляющей компании очень надеются получить согласие от собственников на проведение работ.

из потолка фонтаны бьют! Должно же быть среди соседей уважение, понимание и взаимовыручка».

Тем более что текущая кровля и грязный подъезд, по сути, единственные проблемы Никольского, 148. Многоэтажка два года подряд попадала в федеральную программу капитального ремонта. На средства Фонда содействия реформированию ЖКХ в 2009 году в доме заменили розливы горячего и холодного водоснабжения, установили теплосчетчик. В 2010 году – отремонтировали систему отопления и канализацию, поменяли электропроводку. Общая стоимость проведенных работ исчисляется миллионами рублей, а доля участия собственников здесь самая мизерная.

Так что в сравнении с уже проведенными ремонтами, миллион на кровлю – вполне приемлемая сумма. Как только будет починена крыша, управляющая компания проведет и косметический ремонт подъезда. Жильцам останется только поддерживать в доме порядок.

Ксения ЯРЦ

В ПОМОЩЬ ПОГОРЕЛЬЦАМ

В одночасье потерять не только все нажитое, но и крышу над головой – тяжелое испытание, через которое пришлось пройти почти двум сотням жителей Исакогорки. Чтобы помочь погорельцам, сотрудники СРО «Гарант» и управляющих компаний, входящих в состав Партнерства, провели сбор средств. Акция носила исключительно добровольный характер, однако участие в ней приняли практически все работники.

Пожар на ул. Пограничной в Исакогорском округе вспыхнул 18 мая в 15 часов. Первыми загорелись ветхие сараи, огонь с которых моментально перекинулся на рядом стоящие многоквартирные дома. В результате пожара полностью выгорели пять многоквартирных и три частных дома. По данным МУ «Информационно-расчетный центр», в них было официально зарегистрировано 164 человека, фактически проживал 191 человек. Сейчас в мэрии решается вопрос об их расселении.

В свою очередь управляющие компании (в ведении членов СРО «Гарант» находится значительная часть

деревянного жилфонда Архангельска) призывают жильцов внимательнее относиться к собственной безопасности и не пренебрегать элементарными противопожарными мерами. Небрежно брошенная спичка, непотушенный окурок, забавы детей с огнем – все это может уничтожить не только траву, но и расположенные рядом постройки.

Чтобы не допустить возникновения пожара, жителям необходимо убрать по возможности сухую траву и мусор в непосредственной близости у дома, пролить водой территорию вокруг своего дома, сарая. Опыт также показывает, что все неубранные бутылки, стекло

также представляют опасность, могут сыграть роль лупы или линзы, отразить солнечный свет и вызвать возгорание. Самое главное, в доме или рядом с домом необходимо иметь средства пожаротушения. Хотя бы огнетушитель, ящик с песком, лопату, ведро.

Управляющие компании также намерены усилить работу в части пожарной безопасности в подведомственных им домах. В кратчайший срок будет произведен осмотр чердаков на предмет открытых окон и дверей, чтобы не допустить попадания туда посторонних людей. Будет проведена инвентаризация сараев, которые служат источником повышенной опасности, а пустующие, аварийные постройки ликвидированы. Кроме того, в рамках двухмесячника по благоустройству основные силы будут сосредоточены на уборке сухой травы и мусора у деревянных домов.

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, круглосуточно

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

В первый день календарного лета – 1 июня – в НП «СРО УН «Гарант» стартует ставший уже традиционным конкурс «Лучший дворик». Приглашаем всех желающих принять участие! Вместе мы сможем сделать наши дворы красивыми, ухоженными и неповторимыми. Но, что самое главное, они станут безопасными для детворы и комфортными для старшего поколения.



Конкурс «Лучший дворик» проводится в два этапа:

I этап: с 1 июня по 1 августа 2012 года – подведение итогов конкурса проводится на уровне управляющих компаний.

II этап: с 1 августа по 1 сентября 2012 года – подведение итогов на уровне НП «СРО УН «Гарант».

Победители конкурса, занявшие три призовых места, выдвигаются на участие в конкурсе по линии НП «СРО УН «Гарант». По итогам второго этапа определяется победитель конкурса «Лучший дворик».

Все призеры первого этапа и главный победитель конкурса получают ценные подарки.

ВАЖНО ЗНАТЬ

ГРАФИК ОТКЛЮЧЕНИЙ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ

СРОКИ ОТКЛЮЧЕНИЯ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ОТКЛЮЧАЕМЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ (ОГРАНИЧЕННЫЕ УЛИЦАМИ):

28.05	Отключение внутридомовых систем теплоснабжения и установка заглушек до 20.00
29.05-2.06	Весь город
13.06 – 20.06	1. пр. Обводный канал – ул. Тыко Вылки – ул. Розинга – ул. Гагарина; 2. ул. Гагарина – ул. Сибиряковцев – пр. Обводный канал; 3. пр. Советских космонавтов – ул. Комсомольская – пр. Троицкий – ул. Гагарина; 4. наб. Северной Двины – ул. Гагарина – ул. Сибиряковцев.
18.06 – 25.06	1. Соломбальский округ; 2. ул. Гагарина – пр. Троицкий – ул. Суворова – наб. Северной Двины
25.06 – 2.07	1. пр. Обводный канал – ул. Гайдара – пр. Троицкий – ул. Садовая – наб. Сев. Двины – ул. Логинова 2. ул. Гагарина – пр. Советских космонавтов – ул. Комсомольская – пр. Троицкий – ул. Суворова – наб. Северной Двины – ул. Садовая – пр. Троицкий – ул. Гайдара – пр. Обводный канал
2.07 – 9.07	наб. Северной Двины – ул. Воскресенская – пр. Обводный Канал – ул. Попова – пр. Советских космонавтов – ул. Логинова до наб. Сев. Двины (кроме домов ул. Логинова, 24, 24 к. 1, пр. Обводный канал, 67)
9.07 - 16.07	1. От ул. Смольный буян (четная сторона) до ул. Кооперативная; 2. ул. Павла Усова – пр. Московский – ул. Смольный буян – ул. Стрелковая; 3. ул. Розы Шаниной – ул. Смольный Буян – ул. Тимме – ул. Урицкого
16.07 – 23.07	1. пр. Дзержинского (четная сторона); 2. От ул. Кооперативной до п. Жаровиха
23.07 – 30.07	1. ул. Тимме- ул. Урицкого – пр. Обводный канал – ул. Шабалина – ул. 23-й гв. Дивизии – ул. Тимме – ул. Воскресенская – пр. Дзержинского; 2. ул. Воскресенская – ул. Нагорная – ул. Гагарина – пр. Дзержинского; 3. Северный округ
30.07 - 6.08	1. пр. Обводный канал (от ул. Гайдара) – ул. Выучейского – ул. Нагорная – ул. Гайдара; 2. пр. Обводный канал (от ул. Логинова) – ул. Попова – пр. Советских космонавтов – ул. Логинова (включая дома ул. Логинова, 24, 24 к.1, пр. Обводный канал, 67); 3. пр. Обводный канал (от ул. Воскресенская) – ул. Володарского - пр. Советских космонавтов (кроме дома №72) – ул. Воскресенская; 4. ул. Тимме (от ул. Воскресенская) – ул. 23-й гв. Дивизии – ул. Шабалина – ул. Воскресенская.
6.08 – 13.08	1. пр. Обводный канал (от ул. Выучейского) – ул. Володарского – пр. Советских космонавтов – ул. Воскресенская – наб. Северной Двины – ул. Выучейского; 2. пр. Ломоносова (от ул. Выучейского) – ул. Розы Люксембург – пр. Новгородский – ул. Выучейского; 3. ул. Выучейского, 14, 16, 28, 30 к. 1, 30 к. 2, наб. Северной Двины 32 к. 8; 4. пр. Обводный канал 13 к. 3, пер. Водников, 9.
13.08 – 20.08	1. ул. Розы Люксембург (от пр. Обводный канал) – пр. Советских космонавтов – ул. Выучейского – пр. Новгородский – ул. Розы Люксембург – пр. Ломоносова – ул. Выучейского – наб. Северной Двины – ул. Смольный буян – ул. Розы Шаниной – ул. Урицкого – пр. Обводный канал (кроме домов ул. Выучейского, 14, 16, 28, 30 к. 1, 30 к. 2, наб. Северной Двины 32, к. 8); 2. ул. Выучейского (от пр. Обводный канал) – ул. Шабалина – пр. Обводный канал.
23.08	Отключение внутридомовых систем теплоснабжения и установка заглушек до 20.00
24.08 – 28.08	Весь город

Необходимо отметить, что устранение дефектов, обнаруженных при гидравлических испытаниях в мае и августе, будет проводиться по отдельному графику.