

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

3 «КОММУНАЛКА»
ПОДОРОЖАЛА

4-5 ЗА ДОЛГИ МОГУТ
ОТКЛЮЧИТЬ

6-7 ПРОФЕССИЯ –
УПРАВДОМ

ЗИМОЙ НЕ ЗАМЁРЗНЕМ!

Управляющие компании готовят дома к отопительному сезону



На дворе лето, а в домах управляющей компании ООО «УК «ЦЕНТР» полным ходом идёт подготовка к началу отопительного сезона. Слесари утепляют инженерные коммуникации и оборудование в подвалах, промывают и опрессовывают тепловые узлы, на лестничных клетках по мере необходимости меняется остекление. Все эти работы необходимо делать уже сегодня, чтобы встретить первые заморозки во всеоружии.

«В большинстве наших домов был проведён комплексный капитальный ремонт ещё в рамках федеральной программы, поэтому инженерное оборудование новое и находится в хорошем техническом состоянии, – отмечает директор ООО «УК «ЦЕНТР» Мария Борисовна Хасанова. – Но это вовсе не означает, что управляющей компании нечего делать. В каждом

доме кипит работа, ведутся ремонты. Пик активности, безусловно, придёт на тёплые месяцы лета».

Так, на **Комсомольской, 10** в 1 и 2-м подъездах выполнен косметический ремонт с установкой почтовых ящиков. В планах – устройство забора на придомовой территории. На **Ломоносова, 281** в подъездах взамен обычных лампочек установлены све-

тодиодные светильники с датчиками движения и звука.

«Косметику» сделали в 1 и 2-м подъездах на **Комсомольской, 40/1**. Вскоре здесь установят новые почтовые ящики. Также заменили почтовые ящики на **Свободы, 31**. Косметический ремонт запланирован в 1 и 2-м подъездах на **Ломоносова, 194** и на **Гайдара, 4**.

Садовая, 21:

В СОВЕТЕ С ЖИЛЬЦАМИ



Что действительно беспокоит жильцов дома Ю.Е. Малыгина и М.И. Макееву, так это непрекращающийся поток машин под окнами. Всё потому, что их дворовый проезд – сквозной.

На Садовой, 21 за последний год выполнили дорогостоящие работы в рамках мер противопожарной безопасности: заменили на огнестойкие люки в чердачные помещения, провели огнезащитную обработку деревянных конструкций крыши. В доме также проведён косметический ремонт в четырёх подъездах, установлены почтовые ящики, а вскоре планируют отремонтировать крыльца. По мнению членов Совета дома, в том, что многоэтажка качественно обслуживается и регулярно ремонтируется, большая заслуга управляющей компании «ЦЕНТР».

«Нас обслуживали разные УК, но порядка не было, – рассказывает Юрий Евгеньевич Малыгин. – Когда дом перешёл в УК «ЦЕНТР», мы все почувствовали разницу: начали своевременно проводиться ремонты, а неполадки на инженерных сетях устраняются оперативно».

К примеру, жильцы пятой этажей долго страдали из-за низкого напора воды, теперь в доме установлен насос и проблема решена.

«Когда в доме засорился участок канализации, никто не стал тянуть время, – вспоминает Юрий Евгеньевич. – Пришли и сделали. Заявки так и должны выполняться: быстро и качественно. Так что сегодня большинство жильцов работой управляющей компании довольны, а нарекания в адрес УК – большая редкость».

Состояние инженерных коммуникаций в доме можно назвать удовлетворительным, всё в исправном техническом состоянии. Но учитывая тот факт, что дом с момента постройки-

Ещё пару лет назад при проведении общедомовых собраний было очень тяжело вести диалог с жителями. Половина людей не понимала, о чём идет речь, зачем им то или иное новшество. Теперь они через членов Совета дома активно отстаивают свои интересы.

ки ни разу комплексно не ремонтировался, капитального ремонта здесь ждут с нетерпением. Благо многоэтажка попала в первый этап областной программы, а это означает, что работы будут проводиться в ближайшие три-четыре года.

Впрочем, стоит отдать должное, сами собственники квартир не остаются в стороне и понимают важность личного участия в управлении жильём. Для проведения того или иного ремонта средства собираются дополнительно, при этом большинство жильцов поддерживают инициативы УК. Люди понимают, что все работы идут на благо дома.

Директора управляющих компаний признаются, что с появлением деятельных Советов домов работать стало гораздо легче. Еще пару лет назад при проведении общедомовых собраний было очень тяжело вести диалог с жителями. Половина людей не понимала, о чём идет речь, зачем им то или иное новшество. Теперь они через членов Совета дома активно отстаивают свои интересы. К тому же чисто психологически люди лучше воспринимают информацию от членов Совета дома, которые являются их соседями, чем от управляющей компании. И довести позицию УК до жильцов стало намного проще.

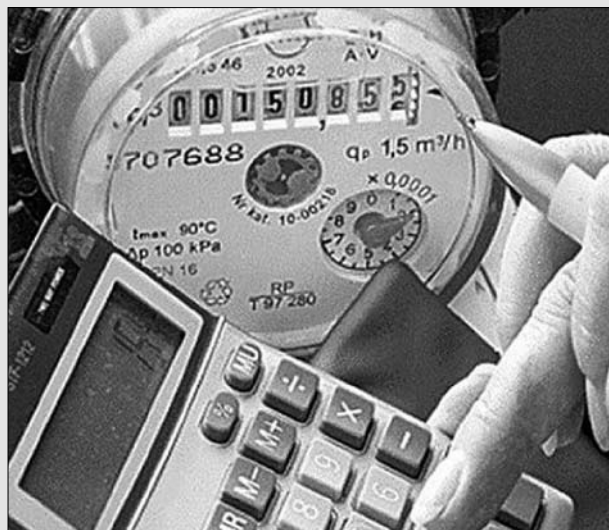
Если с «внутренней начинкой» дома на Садовой, 21 всё в порядке, то придомовая территория жильцов не особенно радует. Дворовый проезд – сквозной, поэтому под окнами постоянно ездят машины. Активисты собственными силами пытаются благоустроить территорию двора – высаживают цветы, прибирают. Но это, к сожалению, главной проблемы не решает.

«На первом этаже постоянная пыль, окна не открыть, – говорит жительница дома Марина Макеева. – Да и детишкам гулять негде. Мы понимаем, что это вопрос к мэрии города, а не к управляющей компании, но всё же надеемся, что дорогу перекроют и мы сможем в собственном дворе дышать чистым воздухом, а не выхлопными газами».



Подъезды дома на Садовой, 21 дождалась косметического ремонта. Здесь также установили новые почтовые ящики и повесили информационные доски.

ТАРИФЫ



«КОММУНАЛКА» ДОРОЖАЕТ

С 1 июля 2015 года в Архангельской области, как и по всей стране, изменились тарифы на коммунальные услуги. Платежи в среднем по региону выросли на 6,4%, то есть в два раза меньше уровня инфляции, сообщает пресс-служба Правительства Архангельской области.

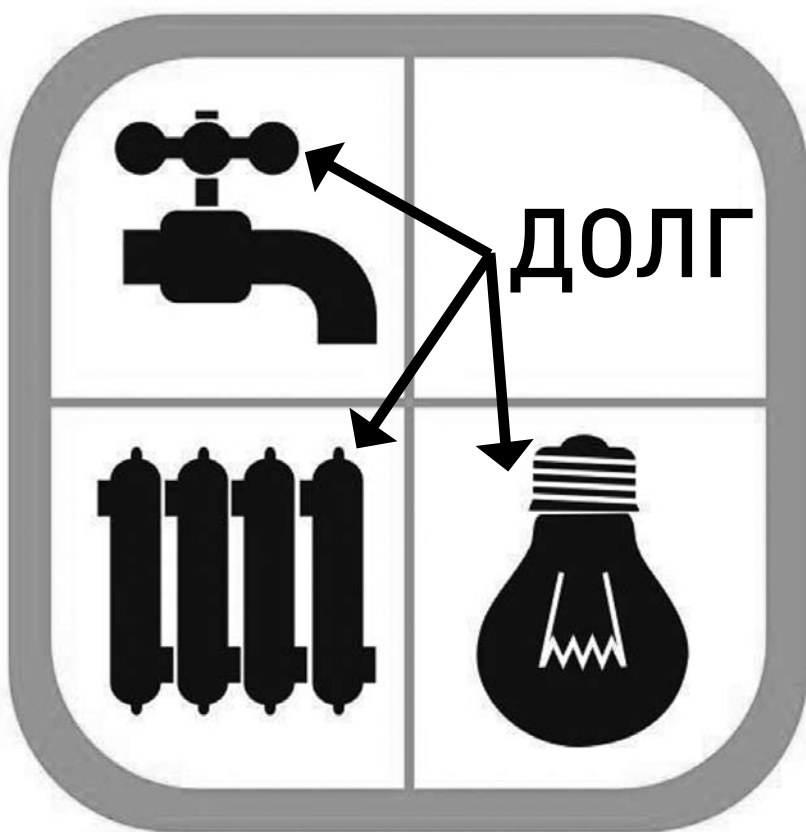
В отличие от управляющих компаний, которые обязаны согласовывать тарифы на содержание и ремонт с собственниками жилья, государство устанавливает цены на коммунальные услуги в одностороннем порядке. По последней оценке Федеральной службы по тарифам, рост на услуги ЖКХ в среднем по стране составит 8,5%. При этом увеличение стоимости отдельных коммунальных услуг будет меньше или больше этой средней величины.

Стоимость отопления в среднем по Архангельской области вырастет на 3,72%. Для жителей Архангельска тепло подорожает на 3,1%, для жителей Северодвинска – на 2,28%. Стоимость электроэнергии для населения в среднем по области с 1 июля вырастет на 8,4%, на сжиженный газ – на 7,5%. Изменение этих тарифов в большей степени зависит от федеральных факторов. Тарифы на воду и водоотведение в среднем по региону вырастут на 13,4%. Такое увеличение в основном связано с реализацией программ по улучшению качества услуг по водоснабжению и водоотведению.

В 2015 году в областном бюджете по-прежнему предусмотрены средства на замедление темпов роста платежей граждан за коммунальные услуги. Всего на эти цели предполагается выделить около трёх миллиардов рублей.

ОТКЛЮЧИТЬ ИМЕЮТ ПРАВО!

Долг по оплате «коммуналки» является основанием для поставщика услуг ограничить их предоставление или приостановить вовсе. Порядок таких действий регулирует раздел XI постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Разберёмся с последовательностью и сроками действий поставщика услуг.



Начнём с того, что же считается долгом.

В соответствии с названным постановлением правительства под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за эту услугу, исчисленных

исходя из норматива её потребления и тарифа на день ограничения.

Если такая задолженность имеется, поставщик услуги вправе ограничить или приостановить её предоставление, предварительно уведомив об этом потребителя. Санкции исполнителем к должнику применяются через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) в следующем порядке:

1. Исполнитель в письменной форме направляет должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней её предоставление может быть сначала ограничено, а затем приостановлено. Либо при отсутствии технической возможности введения ограничения может быть приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение доводится до сведения потребителя путём вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

2. При непогашении потребителем задолженности в течение установленного в предупреждении срока исполнитель при наличии технической возможности ограничивает предоставление указанной в предупреждении услуги с предварительным (за трое суток) письменным извещением должника;

3. При отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги. Исключением является только отопление и холодное водоснабжение. Должник опять же уведомляется письменно (за трое суток). Извещение вручается под расписку.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух календарных дней после полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решения возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Оплатите долги*!

наб. Северной Двины, 12/1
(ООО «Архангельская
Управляющая Компания»)

Общий долг дома:
73 тыс. 790 рублей,
в том числе:

кв. 2 – 11 491 руб.
кв. 27 – 14 571 руб.
кв. 33 – 11 647 руб.
кв. 37 – 11 444 руб.

ул. Садовая, 52/2
(ООО «УК Ломоносовский»)

Общий долг дома:
442 тыс. 120 рублей,
в том числе:

кв. 159 – 34 761 руб.
кв. 161 – 21 237 руб.
кв. 167 – 13 824 руб.
кв. 178 – 15 466 руб.
кв. 211 – 42 597 руб.
кв. 268 – 33 083 руб.
кв. 288 – 21 633 руб.
кв. 294 – 50 053 руб.
кв. 300 – 72 191 руб.
кв. 305 – 54 947 руб.

пр. Ленинградский, 113
(ООО «УК Майская горка»)

Общий долг дома:
161 тыс. 703 рубля,
в том числе:

кв. 1 – 22 086 руб.
кв. 39 – 19 235 руб.
кв. 56 – 10 560 руб.
кв. 57 – 22 437 руб.
кв. 81 – 50 174 руб.

ул. Урицкого, 49
(ООО «Городская
управляющая компания-1»)

Общий долг дома:
148 тыс. 137 рублей,
в том числе:

кв. 12 – 18 713 руб.
кв. 73 – 20 332 руб.
кв. 95 – 12 930 руб.
кв. 103 – 15 915 руб.
кв. 105 – 12 701 руб.
кв. 154 – 16 503 руб.
кв. 155 – 15 896 руб.
кв. 174 – 16 404 руб.
кв. 179 – 18 738 руб.

ул. Воронина, 37
(ООО «УК Южный округ»)

Общий долг дома:
183 тыс. 606 рублей,
в том числе:

кв. 4 – 14 262 руб.
кв. 8 – 59 365 руб.
кв. 97 – 20 070 руб.
кв. 100 – 56 684 руб.

пр. Ленинградский, 265/2
(ООО «Управдом Варавино»)

Общий долг дома:
226 340 рублей,
в том числе:

кв. 35 – 70 785 руб.
кв. 39 – 33 406 руб.
кв. 102 – 16 659 руб.
кв. 106 – 74 215 руб.

ул. Садовая, 36/1
(ООО «Городская
управляющая компания-1»)

Общий долг дома:
322 тыс. 249 рублей,
в том числе:

кв. 11 – 11 512 руб.
кв. 22 – 11 704 руб.
кв. 28 – 20 153 руб.
кв. 54 – 11 556 руб.
кв. 69 – 11 231 руб.
кв. 78 – 12 041 руб.
кв. 79 – 15 916 руб.
кв. 83 – 10 669 руб.
кв. 85 – 12 453 руб.
кв. 86 – 11 682 руб.
кв. 117 – 13 486 руб.
кв. 125 – 14 629 руб.
кв. 164 – 12 857 руб.
кв. 165 – 10 915 руб.
кв. 166 – 12 122 руб.
кв. 171 – 13 109 руб.
кв. 173 – 14 165 руб.
кв. 178 – 11 026 руб.

пр. Троицкий, 121/1
(ООО «Октябрьский-2»)

Общий долг дома:
121 тыс. 312 рублей,
в том числе:

кв. 19 – 63 444 руб.
кв. 22 – 17 412 руб.
кв. 41 – 11 780 руб.

ЗА КАПРЕМОНТ ПЛАТЯТ НЕОХОТНО

В ряде муниципалитетов нашего региона образовалась солидная задолженность по взносам на капремонт, в том числе и муниципального жилья, сообщает фонд капитального ремонта многоквартирных домов Архангельской области.

Согласно Жилищному кодексу, взносы на капремонт жилья, находящегося в муниципальной собственности, оплачивает муниципальное образование. Самостоятельно оплачивают взносы только собственники жилья.

В Архангельске объём муниципального жилья составляет 28,1%. На 26 июня 2015 года фонд капремонта выставил счетов по городу Архангельску на общую сумму 185 миллионов 284 тысячи рублей, из них 52 миллиона – в адрес муниципалитета. Оплачено на эту же дату лишь 85 миллионов 300 тысяч рублей, из них мэрия оплатила лишь 13 миллионов 882 тысячи рублей, или 26,7%.

Ситуация, когда муниципалитеты задерживают оплату взносов на капремонт муниципального жилья, в целом нехарактерна для Архангельской области.

Что касается собственников жилья, то самыми дисциплинированными оказались жители как раз областного центра – на 26 июня оплачено более 53,6% выставленных счетов, сообщает пресс-служба Правительства Архангельской области.

Заместитель министра ТЭК и ЖКХ региона Елена Петухова подчеркнула, что согласно статье 158 Жилищного кодекса РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капремонт.

Министерство ТЭК и ЖКХ предупреждает: при приобретении прав на квартиру будущим собственникам необходимо обратиться за справкой об отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт предыдущего собственника квартиры.

«Обращение за такой справкой позволит ускорить оплату взносов на капитальный ремонт со стороны бывшего собственника, в том числе и наймодателя (муниципалитета), и поможет будущему собственнику избежать неприятных последствий в будущем», – сказал Елена Петухова.

* задолженность на 09.07.2015 г.

ОФИС ПОМЕНЯЛА НА РАБОТУ С ЛЮДЬМИ

Ирина Викторовна Кочурова профессию управдома освоила всего год назад. Как сама признаётся, поменяла скучный офис на работу с людьми, о чём ни разу не пожалела. По своей натуре Ирина Викторовна - человек активный, небезразличный, так что сфера ЖКХ быстро стала для неё родной.



«Несколько лет я состояла в инициативной группе, затем была председателем Совета дома в собственной многоэтажке на проспекте Обводный канал, 42, - рассказывает Ирина Кочурова. - Управляющая компания, которая в то время обслуживала наш дом, со своими обязанностями справлялась плохо, со стороны жильцов были постоянные нарекания. Переполнило чашу терпения собственников то, что УК фактически не подготовила дом к отопительному сезону 2014 года. Тогда мы приняли окончательное решение сменить управляющую организацию. Начали подыскивать наиболее ответственную и добросовестную

компанию, которая будет действительно качественно обслуживать дом».

Остановились на ООО «Городская управляющая компания-1» во главе с Михаилом Викторовичем Меркуловым. На встречу с директором тогда вышли почти все жильцы, вспоминает управдом. Так же дружно провели голосование по смене УК. Сама Ирина Викторовна на тот момент продолжала возглавлять Совет дома.

«Так совпало, что как раз в это время офис, где я работала менеджером по продаже строительных материалов, закрыли, - вспоминает Ирина Кочурова. - И я согласилась на предложение стать управдомом в своей

и ещё нескольких соседних пятиэтажках. Думала на время, но вышло иначе. Конечно, не всё сразу было понятно, предстояла огромная работа, но в управляющей компании оказался такой приятный сплочённый коллектив – помогли и словом, и делом».

Так что вскоре Ирина Викторовна в новой должности освоилась, познакомилась с инициативными жильцами и узнала все болевые точки подопечных многоэтажек. Сама управдом убеждена, что огромную роль в управлении жильём играет Совет дома. Именно он выступает посредником между управляющей компанией, управдомом и жителями.

«Зачастую в многоэтажке несколько активистов, а остальные собственники не пытаются вникать в процесс управления и обслуживания своего жилья, - отмечает Ирина Кочурова. – При деятельном и адекватном Совете дома такое положение вещей вполне нормально: инициативные жильцы доносят важную информацию до соседей, и решения на благо дома принимаются без лишних споров и конфликтов».

Так происходило, к примеру, на большинстве домов группы компаний «ГУК» при выборе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта специального счёта. Из домов, которыми занимается Ирина Викторовна, только на Воскресенской, 92/1 категорически отказались голосовать за спецсчёт, решив, что в «общем котле» им будет лучше. Впрочем, здесь это объяснимо: собственники довольно пассивны и не проявляют инициативы в решениях насущных для дома вопросов.

Сегодня Ирина Кочурова нисколько не жалеет о столь кардинальной смене профессии и видит в своей работе, пусть и очень непростой, огромное количество плюсов. Признётся, что общение с людьми ей по большей мере приносит радость, хотя и недовольства порой выслушивать приходится.

«Подкупает то, что я могу реально помочь человеку решить какую-то его проблему, - говорит управдом. – Годы работы в торговле научили меня простому правилу: клиент, а в нашем случае жилец, всегда прав. Люди имеют право жить в достойных условиях, а наша задача – сделать максимум возможного, чтобы обеспечить им такой комфорт».

Поэтому каждого жильца управдом старается, прежде всего, выслушать и понять. Рабочий телефон не отключает до позднего вечера. А гуляя, к примеру, с собакой заодно инспектирует вверенную территорию.

«Смотрю, как работают дворники, своевременно ли вывозят мусор, - поясняет Ирина Кочурова. – В этом и есть прелесть свободного графика по сравнению с работой в офисе. Я всегда на боевом посту, но при этом самостоятельно планирую свой трудовой день. Так что сегодня я могу с уверенностью говорить, что люблю свою работу и не намерена менять профессию управдома на какую-либо другую».

ОСТРЫЙ ВОПРОС



ПОДЪЕЗДЫ – НЕ МУСОРНЫЕ КОНТЕЙНЕРЫ

Уборщицей на Воскресенской, 112 Любовь Александровна Лунёва работает уже полгода. Но до сих пор не может привыкнуть к тому, что некоторые жильцы оставляют пакеты с мусором прямо на лестничной клетке. И это при том, что дом оборудован мусоропроводом...

Известная поговорка о том, что чисто там, где не мусорят, для нашего города как нельзя актуальна. В то время пока активисты благоустраивают свои придомовые территории, другие жильцы их захламляют. И не только дворы, но и собственные подъезды.

«Практически каждое утро я нахожу пакет с мусором в каком-нибудь из подъездов, – говорит Любовь. – Честно говоря, у меня в голове не укладывается, как можно не донести его до ближайшего бачка».

Тем не менее история не нова, и происходит такое во многих архангельских многоэтажках. Люди выкидывают бытовые отходы прямо их окон или оставляют в подъездах. А для крыс, которые в последние годы буквально заполонили Архангельск, это настоящий подарок судьбы. Конечно, на Воскресенской, 112 крысиный вопрос осложняется наличием на первом этаже продуктового магазина, но и самим жильцам стоит быть аккуратнее.

Рабочий день Любове Лунёвой начинается, как правило, в 9 утра и продолжается до обеда. Дом многоподъездный, поэтому даже на сухую уборку уходит 4-5 часов. Влажная уборка в каждом подъезде проводится по плану один раз в месяц. Правда, сейчас в доме ведётся косметический ремонт, поэтому нагрузка возрастает: приводить в порядок подъезды после работы маляров тоже обязанность уборщицы.

Работать, признаётся Любовь, сложно, прежде всего физически: устают и ноги, и спина. Но зато остаётся время на ребёнка. Женщина недавно вышла из декретного отпуска и возвращается в торговлю, где рабочий день длится по 12 часов, нет возможности.

«Я думаю, если бы жильцы стали бережнее относиться к общему имуществу, в наших домах стало бы гораздо чище, - отмечает Любовь Лунёва. – Ведь уборка занимает часы, а беспорядок навести можно и за секунды».

БЛАГОУСТРОЙСТВО

В самом начале лета НП «СРО УН «Гарант» объявило конкурс на самый уютный, чистый, ухоженный и красивый дворик. Приятно, что жильцы наших домов откликнулись на это предложение. Предлагаем вашему вниманию фотографии участков, борющихся за почётное звание «самых красивых»!

КОНКУРС «ЛУЧШИЙ ДВОРИК» ПРОДОЛЖАЕТСЯ!

Комсомольская, 9/2



Выучейского, 26



Московский, 4/1



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: 49-44-79