

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

# управдом

2

ИЗ-ЗА ДОЛГОВ  
ОТКАЖУТ  
В КРЕДИТЕ

4-5

ЛИКБЕЗ  
ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

6-7

ПО «КАПИТАЛКЕ»  
МЕНЯЕМ ЛИФТЫ

ТЕМА НОМЕРА

## В ДОМАХ НАЧАЛИ КАПРЕМОНТ

*Деньги для проведения работ снимают со спецсчетов*



Работники подрядной организации завершают капитальный ремонт на Комсомольской, 9, корп. 2. В доме починили отмотску и цоколь.

Управляющие компании НП «СРО УН «Гарант» начали проводить работы на средства, собираемые жителями многоквартирных домов на капитальный ремонт. Пока речь идёт только о многоэтажках, где деньги копят на индивидуальных спецсчетах. Такой способ позволяет обойти установленные программой сроки и выполнять работы по мере накопления средств и актуальности ремонта.

«В наших компаниях собственники трёх домов проголосовали за проведение работ капитального характера за счёт средств, накопленных на спецсчетах, – рассказал директор группы УК «Ломоносовский», ГУК и «Майская горка» Михаил Викторович Меркулов. – На Урицкого, 49 ремонт теплового узла системы горячего водоснабжения стоимостью 437 тысяч рублей уже выполнен. В скором времени будет произведена замена розлива горячего водоснабжения на Советских Космонавтов, 37. Здесь цена вопроса – 556 тысяч рублей. На Ленинградском, 115

отремонтирован розлив холодного водоснабжения, стоимость работ составила 330 тысяч рублей».

Кроме того, собственники квартир на **Советских Космонавтов, 35** в настоящее время голосуют за замену двух тепловых узлов в доме. Работы дорогостоящие – более 1 миллиона рублей, но средства уже накоплены.

Значительный объём работ в рамках капитального ремонта, прогнозируют в управляющих компаниях, придёт на осенне-зимний период. К тому времени многие дома аккумулируют на своих спецсчетах суммы в 500 и более тысяч рублей. Собственникам предстоит большинством голосов утвердить проведение определённого вида работ. Каких, решать будут сами люди, проживающие в доме. Управляющая компания, естественно, даст рекомендации по первоочередности выполнения ремонтов.

На днях завершён капитальный ремонт на **Комсомольской, 9, корп. 2** (управляющая компания ООО «Октябрьский»). В многоэтажке на средства со специального счёта отремонтировали цоколь, сделали отмостку и установили новые пластиковые окна в подъезде.

«Мы очень довольны качеством выполненных работ, – отмечает **управдом и жительница дома Надежда Андреевна Борзова**. – Отмостка около дома давно пришла в негодность, в бетоне образовались щели по 6-7 сантиметров. Из-за этого в сырую погоду влага попадала в подвал. Сейчас будет сухо даже в дождь. А состояние цоколя было еще хуже, местами фасад обсыпался. Работники подрядной организации всё зацементировали, покрасили, приятно посмотреть».

Благодаря новой широкой отмостке даже работа мусорокамерщика стала легче. Теперь мусорный кон-



*На Комсомольской, 9, корп. 2 в рамках капитального ремонта установили пластиковые окна на лестничных клетках.*

тейнер легко по прямой выкатить на площадку.

Управдом с гордостью показала и новые пластиковые окна в подъезде. По словам Надежды Андреевны, в их доме это не роскошь или прихоть, а острая необходимость. Старые рамы настолько прохудились, что одну из них выбило сильным ветром. Сейчас можно быть уверенным в надёжности конструкций, а это не только комфорт, но и безопасность граждан.

В целом в рамках краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в 2016 году предусмотрено проведение работ на 250 многоквартирных домах Архангельской области. Объём финансирования мероприятий составит более 1,1 млрд рублей.

Как отметил министр топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства региона Андрей Поташев, по результатам проведённых региональным

оператором конкурсов за первое полугодие 2016 года было заключено 207 договоров. На данный момент уже на 169 домах работы ведутся, сообщает пресс-служба Правительства Архангельской области.

Ход выполнения капитального ремонта МКД и его качество жёстко контролируются. Так, с января 2016 года региональный оператор провёл более 250 контрольных мероприятий, в том числе 144 выезда на объекты, расположенные на территории отдалённых муниципальных образований.

«В комиссиях кроме специалистов регионального оператора и подрядных организаций в обязательном порядке принимают участие представители органов местного самоуправления и управляющих компаний, министерства ТЭК и ЖКХ и «Народной инспекции Архангельской области», – подчеркнул Андрей Поташев.

На 29 объектах зафиксировано отставание от установленных сроков. В ряде случаев это связано с объективными причинами. Вместе с тем отмечены и недостаточные темпы работ, вызванные низкой квалификацией работников подрядных организаций. Такие компании вносятся в реестр недобросовестных поставщиков и более не допускаются к проведению ремонтов.

*Значительный объём работ в рамках капитального ремонта, прогнозируют в управляющих компаниях, придёт на осенне-зимний период. К тому времени многие дома аккумулируют на своих спецсчетах суммы в 500 и более тысяч рублей. Собственникам предстоит большинством голосов утвердить проведение определённого вида работ.*

# «ПЛОХАЯ ИСТОРИЯ»

**Поставщики коммунальных услуг начали применять новую меру по борьбе со злостными неплательщиками. Теперь сведения о должниках они передают в бюро кредитных историй. Гражданам, попавшим в этот «чёрный список», банки отказывают в займах.**



Законодательные поправки, разрешающие заносить в кредитную историю россиян сведения о неплатежах за коммунальные услуги, вступили в силу чуть больше года назад. Однако до сих пор ресурсники не прибегали к предложенной возможности. Сегодня, когда долги за жилищно-коммунальные услуги начали зашкаливать во всех регионах страны, поставщики ресурсов обратились к новому методу воздействия.

Так, по данным «Российской газеты», задолженность населения за коммунальные услуги в целом по стране перевалила за 251,2 миллиарда рублей. При этом самые большие долги сформировались по платежам за тепло и электроэнергию. Наш регион по размеру задолженности занимает далеко не последнее место.

Неудивительно, что в Архангельске именно энергетики – ТЭК-2 – уже начали вести переговоры с Национальным бюро кредитных историй (НБКИ) о передаче информации о злостных

должниках за отопление и горячее водоснабжение. В компании надеются, что активный обмен информацией с бюро кредитных историй даст положительный эффект и приведёт к снижению долгов жителей Архангельска.

Как минимум, такая мера станет действенной для той части горожан, которые не платят за «коммуналку» из принципа. Их доля в последнее время постепенно снижается благодаря специальным мерам, применяемым государством: введению штрафных санкций, аресту банковских счетов, ограничению выезда за границу, а

также за счёт активной работы управляющих компаний.

А ещё по закону злостных неплательщиков можно лишить привычных благ цивилизации: электричества и канализации. В Архангельске такие меры применяются постоянно. Примечательно, что в этом случае большинство должников в течение нескольких дней находят средства на погашение счетов.

Кроме того, отработана практика ежемесячного взыскания половины официального дохода должника. Примеров, когда долг высчитывают из зарплаты или пенсии, в Архангельске очень много. Люди, конечно, недовольны. Ведь многие лишаются половины и без того мизерного дохода. Но закон есть закон, и для всех он един. Так что злостным неплательщикам не стоит даже надеяться, что долг будет прощён.

Юристы управляющих компаний – членов НП «СРО УН «Гарант» отработали эффективные схемы судебного взыскания долгов. При этом после того, как УК выигрывает суд, сумма платежа для собственника жилья серьёзно вырастает. Помимо самого долга за жилищно-коммунальные услуги, оплачивать приходится судебные издержки и пени, которые порой достигают нескольких тысяч рублей, а также исполнительский сбор за «услуги» судебных приставов по принудительному взысканию задолженности. Так что лучше не доводить дело до суда, а добровольно и вовремя оплачивать жилищно-коммунальные счета.

## 251,2 миллиарда рублей

*должны россияне за жилищно-коммунальные услуги*



# КОНСУЛЬТАЦИЯ ЮРИСТА



**В нашем доме большинством голосов принято решение о проведении капитального ремонта системы горячего и холодного водоснабжения. Один из собственников сделал в квартире дорогостоящий ремонт, закрыл в короба в санузле стояки холодной и горячей воды, короба отделал керамической плиткой. При этом он даёт согласие на то, чтобы работы были произведены, но с условием, что управляющая компания компенсирует либо восстановит разрушенные короба и плитку. Насколько правомочно его требование?**

Согласно п.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ принятие решений о ремонте общего имущества в многоквартирном доме принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

Необходимо отметить, что действующее законодательство не запрещает собственникам жилых

помещений закрывать инженерные коммуникации в короба с целью улучшения интерьера. Однако обязывает обеспечить доступ в любое время суток по требованию обслуживающей организации для проведения ремонтов, осмотров общего имущества, а также с целью оперативной ликвидации возможных аварийных ситуаций.

В данном случае требование о компенсации неправомерно, так как именно собственник обязан обеспечить доступ к общему имуществу. Если данный вопрос не будет урегулирован путём переговоров, принятие решения возможно исключительно в судебном порядке с взысканием всех издержек, связанных с затягиванием сроков проведения работ, нарушением интересов иных собственников и т.д.

**Соседи сверху залили нашу квартиру. Кто должен составить акт и кто несёт ответственность?**

Обслуживающая организация должна составить акт о заливе квартиры. Предприятие, учреждение, организация, а также граждане, причинившие ущерб жилым домам, жилым помещениям, инженерному

оборудованию, объектам благоустройства, обязанности возместить причинённый ущерб. Суд обязывает лицо, виновное в причинении вреда, возместить ущерб. (Статья 1082 Гражданского кодекса РФ).

**В квартире на кухне неисправен смеситель. Кто должен выполнить работы по его ремонту либо замене? Что в многоквартирном жилом доме должно содержаться за счёт общего тарифа, а что непосредственно за счёт жильца?**

В соответствии с Жилищным кодексом РФ в многоквартирном доме жильцам на правах собственности принадлежат не только квартиры (жилые помещения), но и общее имущество в доме. При этом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Следовательно, собственник обязан не только содержать в надлежащем состоянии жилое помещение (квартиру), но и участвовать в содержании общего имущества. Для этого, руководствуясь Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники на общем собрании должны определить состав общего имущества в доме и утвердить тариф на содержание и ремонт жилого помещения.

Необходимо отметить, что данный тариф распространяется только на общее имущество собственников, к которому относятся, например: полностью система отопления, в том числе в жилом помещении с учётом отопительных приборов; система водоснабжения, включая стояки и ответвления до первого запорного устройства (включительно); система канализации, включая стояки и выпуски. Другими словами, если рассматривать только инженерные коммуникации, то к общему имуществу будет относиться всё механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Следовательно, всё, что не входит в состав общего имущества и находится внутри жилого помещения, должно содержаться не за счёт установленного и оплачиваемого в квитанции тарифа на содержание и ремонт, а за счёт жильцов данного жилого помещения (собственника либо нанимателя). При этом если вы являетесь собственником жилого помещения, то все затраты, связанные с ремонтом либо заменой смесителя, должны осуществляться

за ваш счёт. Если вы наниматель, необходимо обратить внимание на условия договора социального найма между вами и собственником. Как правило, по условиям таких договоров работы, относящиеся к текущему ремонту, выполняет наниматель, а всё, что связано с капитальным ремонтом либо заменой оборудования, должен производить собственник за свой счёт.

**Можно ли не выполнять решение общего собрания, если собственник голосовал «против» или не принимал участия в собрании?**

Решение ОСС, принятое в установленном законом порядке, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ). Любой документ, включая протокол общего собрания собственников помещений в МКД, легитимен до тех пор, пока кто-либо не оспорит (обжалует) такой документ (из числа лиц, наделённых соответствующими полномочиями). Другими словами, до тех пор, пока наделённое соответствующими полномочиями лицо не заявит об обжаловании протокола ОСС, такой протокол подлежит исполнению.

**Может ли собственник нежилого помещения отказаться от заключения договора управления с управляющей организацией, выбранной на общем собрании, если им ранее заключён договор на обслуживание, содержание, ремонт с другой организацией?**

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ). Собственник любого помещения в МКД (как жилого, так и нежилого) вправе заключать любые договоры, касающиеся содержания принадлежащего ему помещения, но не вправе самостоятельно заключать договоры, предметом которых является содержание (эксплуатация, обслуживание и проч.) общего имущества собственников. Кроме этого, в ч. 3 ст. 161 ЖК РФ указано, что решение общего собрания о выборе способа управления МКД (а значит, и о выборе управляющей организации и утверждении условий договора управления МКД) является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

**По материалам,  
размещённым на порталах ЖКХ:  
[www.zhkh.su](http://www.zhkh.su) и [www.gkh.dvinaland.ru](http://www.gkh.dvinaland.ru)**

СОВЕТ ДОМА

# ПО «КАПИТАЛКЕ» ЗАМЕНИМ ЛИФТЫ

Встреча Совета дома по ул. Красных Партизан, 28 с директором управляющей компании В. П. Пашкевичем и директором ООО «Северлифт» В. Л. Корзиным.



**Собственники дома на ул. Красных Партизан, 28 в числе первых в Архангельске смогут начать замену лифтов по программе капитального ремонта. Сумма накоплений на спецсчёте многоэтажки приближается к двум миллионам рублей, чего вполне хватит на покупку и монтаж нового подъёмника. Дело за малым: необходимо провести голосование среди жителей и получить одобрение большинства.**

«Собственникам домов, чьи взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальных счетах, нет необходимости ждать заявленных в программе сроков, – отмечает **директор управляющей компании ООО «УК Соломбала» Валерий Петрович Пашкевич.** – Напротив, как только накапливается нужная сумма, целесообразно приступать к работам. Ведь строительные материалы постоянно

дорожают, а средства капремонта никак не индексируются».

Как правило, многоэтажки первым делом направляют деньги на замену инженерных коммуникаций, починку кровли или обновление фасада. На Красных Партизан, 28 системы водоснабжения, отопления и канализации находятся в удовлетворительном состоянии, кровлю ремонтировали относительно недавно. А небольшие

по объемам финансирования работы можно будет проводить и в рамках текущего ремонта. Именно поэтому управляющая компания предлагает направить средства со спецсчёта на замену лифтов.

Подъёмники в доме эксплуатируются уже 33 года, что значительно дольше нормативного срока. Результаты их технического обследования специализированной организацией ООО «Северлифт» оказались неутешительными. Лифты хоть пока и не представляют реальной угрозы для жителей, всё же требуют значительной модернизации.

«Действующий технический регламент «О безопасности лифтов» предъявляет к состоянию подъёмников до-



АКТУАЛЬНО

## «КОММУНАЛКА» ВЫРОСЛА В ЦЕНЕ

**С 1 июля 2016 года совокупная плата за коммунальные услуги в Архангельской области увеличилась по сравнению с декабрём 2015 года в среднем на 4,7% - в рамках предельного индекса, установленного Правительством РФ для нашего региона.**

При этом у каждого конкретного гражданина рост платы может отклоняться как в большую, так и в меньшую сторону (в зависимости от набора коммунальных услуг), но не превысит 7,1%.

В среднем по области для населения тарифы на тепловую энергию возрасли на 3,8%, на водоснабжение и водоотведение - на 6,2%, сжиженный газ подорожал на 4,7%, одноставочные тарифы на электрическую энергию увеличены максимум на 2,3%.

Для потребителей, рассчитывающихся за электроэнергию по зонным тарифам, дневной тариф вырос на 9,8%, ночной - на 11,6%. Несмотря на то, что рост тарифов, дифференцированных по зонам суток, несколько превышает рост одноставочных тарифов, применение дифференцированных тарифов остаётся выгодным, если более 17% потребления электроэнергии падает на ночное время.

Тарифы для населения в каждом конкретном муниципальном образовании можно найти на сайте агентства по тарифам и ценам Архангельской области в разделе «Для граждан», сообщает пресс-служба регионального правительства.



*Собственникам квартир на ул. Красных Партизан, 28 предлагают направить средства капитального ремонта на замену лифтов.*

статочны жёсткие требования, - отмечает директор ООО «Северлифт» **Владимир Леонидович Корзин**. - Смонтированные в советское время лифты им во многом не отвечают. При этом закон требует до 2020 года все несоответствия техническому регламенту устранить. В противном случае подъёмники просто отключат, и людям придётся ходить пешком».

Кроме работ в рамках требований техрегламента, есть и другие: в старых лифтах часто выходят их строя узлы и агрегаты. Можно, конечно, постоянно изыскивать средства на ремонт, но лет через 10 всё равно придётся подъёмники менять. Так не проще ли сделать это сегодня, избежав ненужных трат?

«Новые лифты гораздо комфортнее и надёжнее в использовании, выглядят эстетично, при этом они антивандалные, - рассказывает Валерий Пашкевич. - Замена подъёмника - дорогостоящая работа, и средства капремонта сегодня, пожалуй, единственная возможность её провести. Менять лифты будем поэтапно, по мере накопления денег. Очередность установим, исходя из состояния подъёмников. В данный момент хуже всего дела обстоят в первом подъезде, поэтому предлагаем начать с этого лифта».

Члены Совета дома инициативу управляющей компании поддержали. Предварительно, правда, досконально всё узнали, выяснили, что замена предполагает полный комплекс работ

как с кабиной лифта, так и в шахте. Остаётся убедить остальных жильцов в целесообразности замены подъёмников. По закону, чтобы использовать средства капремонта, нужно получить согласие 2/3 собственников жилья.

«Мы очень рассчитываем на помощь Совета дома в организации и проведения заочного голосования, - отмечает директор УК. - На Красных Партизан, 28 инициативная группа собственников работает очень активно. В том числе благодаря их усилиям в доме ежегодно дополнительно собираются средства и проводятся ремонты».

К примеру, в сезон 2015-2016 года в доме провели косметический ремонт в одном подъезде, заменили розлив горячего водоснабжения, отремонтировали козырьки в девяти подъездах, в настоящее время продолжают работы по замене электросетей в подвале.

Сейчас на голосование собственников вынесен вопрос о дополнительном сборе средств, которые пойдут на замену кухонных стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации. Жителям предлагают на год повысить тариф по текущему ремонту на 8 рублей с квадратного метра. Сам ремонт, впрочем, в управляющей компании намерены начать не через год, а сразу после получения согласия от собственников.

ВАЖНО ЗНАТЬ

# ТОПОЛИНЫЙ ПУХ, ЖАРА... ПОЖАР

С наступлением тёплой и сухой погоды, а также из-за обильного цветения тополей возрастает вероятность возникновения пожаров из-за неосторожного обращения с огнём при сжигании мусора и сухой травы. Источником возгорания может послужить непотушенный окурок или спичка, проведение огневых работ или детская шалость. Для детей поджигать «летний снег» – излюбленная забава, после которой нередко приходится вызывать пожарных.



## Берегите лес!

Сотрудники МЧС Архангельской области предупреждают, что в летний период необходимо особенно строго соблюдать следующие правила пожарной безопасности:

- места скопления пуха, особенно у деревянных построек, надо регулярно очищать и поливать водой, не позволять детям и подросткам поджигать пух;
- предприятиям и учреждениям следует установить контроль за режимом курения;
- категорически запретить разведение костров и сжигание мусора;
- тщательно проводить подготовку к проведению сварочных и других огневых работ;
- установить на территории бочки с водой, щиты с набором первичных средств пожаротушения (огнетушители, песок, багры, лопаты и т.п.), задействовать противопожарные водопроводы.

Уважаемые взрослые, расскажите детям (а то и покажите, собрав кучку пуха на пролитом водой пяталке), что тополиный (одуванчиковый, ольховый) пух – это тот же порошок. Соблюдение этих простых правил позволяет предотвратить пожар, который всегда легче предупредить, чем потушить.

Напомним также, что с 30 апреля в лесах региона введён особый противопожарный режим. При посещении лесов запрещено:

- разводить костры, разжигать мангалы (барбекю) и пользоваться иными источниками открытого огня на необорудованных площадках;
- сжигать бытовые и промышленные отходы;
- выжигать траву на земельных участках, примыкающих к лесам, хозяйственным постройкам, зданиям и сооружениям;
- использовать автотранспорт с неисправной системой питания двигателя.

В период действия режима для нарушителей правил пожарной безопасности в лесах предусмотрены повышенные размеры административных штрафов (часть 3 статьи 8.32 КоАП РФ):

- на граждан – до 5 тысяч рублей;
- на должностных лиц – до 40 тысяч рублей;
- на юридических лиц – до 500 тысяч рублей.

Минлеспром региона напоминает: обнаружив возгорание или задымление в лесу, необходимо незамедлительно сообщить об этом в региональную диспетчерскую службу по тел. (8182) 41-06-41; 8-931-400-05-25 либо на единый федеральный номер доверия по лесам: 8-800-100-94-00 (звонок по России бесплатный).

### 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