

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

# управдом

4-5

**ЖИЛЬЁ  
ПО СОЦИАЛЬНОМУ  
НАЙМУ**

6

**УЧИМСЯ  
СОТИРОВАТЬ  
МУСОР**

7

**ЛУЧШИЕ  
ДВОРИКИ  
СОЛОМБАЛЫ**

ТЕМА НОМЕРА

## МОРОЗАМИ НЕ НАПУГАТЬ

*Многоэтажки  
готовы к началу  
отопительного  
сезона*



*Монтажник СТС  
С.А. Шарипов  
осматривает  
тепловой пункт  
на Ленинградском, 356,  
корп. 1.*



*В доме наполовину заменили систему канализации.*

Управляющие компании НП «СРО УН «Гарант» завершили подготовку жилого фонда к началу отопительного сезона. Все тепловые пункты промыты, опрессованы и сданы энергетикам. Впрочем, это лишь малая толика работы, которая была проведена за летний период. Работники управляющих компаний без дела не сидели: заменили сотни метров трубопроводов, отремонтировали протекающие кровли и межпанельные швы. Всё для того, чтобы жители спокойно пережили долгую северную зиму.



На Серафимовича, 32 полным ходом идёт косметический ремонт в подъездах. Также здесь привели в порядок фасады входов в подъезды.

«Подготовка к отопительному сезону проходила строго по графику, без задержек и непредвиденных ситуаций, – рассказал **директор группы компаний «Управдом Варавино Фактория» Андрей Александрович Артамонов.** – За несколько лет мы сумели привести тепловые пункты и сопутствующее инженерное оборудование в подвалах многоквартирных домов в надлежащее состояние, поэтому работать стало намного легче. Единственная сложность, с которой мы продолжаем сталкиваться, – подтопление подвальных помещений канализационными стоками из-за неисправных сетей МУП «Водоканал». В последние месяцы заявки начали исполнять немного быстрее, чем раньше, поэтому очень надеемся на положительные изменения и в этой части».

Канализационные сети внутри домов, по словам **начальника участка Татьяны Анатольевны Фроловой,** при технической необ-

ходимости меняются. К примеру, в текущем году систему канализации в доме заменили на **Ленинградском, 356, корп. 1.** А на **Ленинградском, 267** сделали выпуски канализации во всех подъездах.

Основная работа по подготовке домов к зиме, конечно, проходит в тепловых пунктах. Системы отопления и горячего водоснабжения промываются, тепловые узлы опрессовываются. В обязательном порядке осматривается вся запорная арматура и при необходимости производится её замена.

Также утепляются и изолируются трубы отопления и горячего водоснабжения, чтобы максимально снизить потери теплоносителя при транспортировке в квартиры. Все продухи в подвалы на зиму закрываются.

«В этом году мы достаточно спокойно сдали дома тепловым сетям, – отмечает Татьяна Фролова. – Замечания были несущественные, и все

они устранены. Так что многоквартирные дома полностью готовы к встрече с морозами».

Существенный объём работ в округе Варавино-Фактория был выполнен по частичному текущему ремонту кровель и межпанельных швов. Данные работы по заявкам жителей проводились по следующим адресам: **Воронина, 25, корп. 2; 33 и 41; Ленинградский, 271; 273, корп. 1; 277, корп.1; 341, корп. 1 и 343; Почтовый тракт, 32; Октябрьская, 18 и 20.**

На **Ленинградском, 341, корп. 1** помимо этого заменили розлив горячего водоснабжения и установили автоматический тепловой пункт. На очереди в доме замена розлива холодного водоснабжения.

Традиционно летом ведутся работы по благоустройству придомовых территорий: повсеместно завозится земля и песок, ведётся окраска малых архитектурных форм. На **Никитова, 18,** к примеру, скоро появится



На Советских Космонавтов, 35 меняют розлив отпления.

новый забор и скамейки. Плотник уже подготовил необходимые для строительства материалы и намерен приступить к работе. На **Воронина, 39** запланирован ремонт отмстки.

«Жители стали с пониманием относиться к нашей работе, – рассказывает Татьяна Фролова. – Если раньше, не вникая в ситуацию, повышали голос, то теперь интересуются, даже помощь предлагают. Работать гораздо приятнее, когда видишь положительные перемены в домах».

В группе компаний «ГУК», «Ломоносовский» и «Майская горка» подготовка к зиме также шла строго по плану. Помимо обязательного перечня работ в тепловых узлах, выполнен серьезный объем работ по текущему ремонту. На **Сов. Космонавтов, 35** заменили розливы отопления в подвальных помещениях 3, 4, 5 и 6-го подъездов. На **Воскресенской, 112** начаты работы по замене розлива отопления на техническом этаже в 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 и 11-м подъездах.

На **Новгородском, 41** выполнили гидроизоляцию козырьков над входами в подъезды и ремонт фасадов входов в подъезды. На **Серафимовича, 32** отремонтировали фасады входов в подъезды, проводится косметический ремонт.

На **Урицкого, 51** также произведен ремонт фасадов входов в подъезды и цоколя со стороны двора. На **Урицкого, 49** плюс к этим работам установлены водоотливы на козырьках у входов в подъезды. На **Урицкого, 49, корп. 1** выполнена гидроизоляция козырьков над входами в подъезды, ремонт фасадов входов в подъезды, ремонт кровли над 6 и 7-м подъездами.

На **Ломоносова, 131, Московском, 4, корп. 1** и **Выучейского, 26** отремонтировали фасады входов в подъезды. На **Шабалина, 26, корп. 1** цоколь дома. На **Ленинградском, 115** заменили теплообменники.

В домах группы управляющих компаний «Соломбала» ведётся плановая работа по ремонту межпанельных швов и кровель, меняются секции скоростников в тепловых узлах. На **Гагарина, 11** и **Мещерского, 19** в этом году заменили розливы горячего водоснабжения. На **Советской, 33** отремонтировали ½ розлива отопления по подвалу. На **Кедрова, 15** идёт отладка недавно установленного автоматического теплового пункта (АТУ).

Это далеко не полный список всех выполненных работ, перечислены лишь наиболее крупные из них. Ежедневно работники управляющих компаний выполняют десятки заявок от жильцов, делая всё возможное, чтобы обеспечить комфортное проживание в архангельских домах. Так что можно с уверенностью сказать, что все дома управляющих компаний НП «СРО УН «Гарант» подготовлены к началу отопительного сезона.

# СОЦИАЛЬНЫЙ НАЙМ: ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

**На «горячую линию» НП «СРО УН «Гарант» довольно часто поступают звонки от граждан, интересующихся, стоит ли им приватизировать квартиру. Попробуем разобраться, в чём плюсы и минусы жилья по социальному найму.**

В Жилищном кодексе РФ чётко расписаны основные права и обязанности как нанимателя, так и наймодателя. Наниматель по договору социального найма получает квартиру в бессрочное владение и пользование. Однако она не становится его собственностью, то есть её нельзя продать, подарить или завещать. В то же время наниматель имеет право с согласия наймодателя своё жильё обменять, зарегистрировать в нём своих родственников, сдать в поднаём, сделать перепланировку. В случае смерти нанимателя все включённые в договор социального найма лица сохраняют права владения и пользования квартирой.

## *Никаких долгов!*

Главной обязанностью нанимателя является своевременная оплата жилья и коммунальных услуг. При этом он не оплачивает налог на недвижимое имущество. Кроме того, наниматель освобождается и от платы за капитальный ремонт. В результате стоимость жилья по найму получается несколько ниже приватизированного.

Важным документом, регламентирующим права и обязанности наймо-

дателя и нанимателя жилья, является договор социального найма. Этот документ – бессрочный и не подлежит расторжению при изменении оснований и условий, существовавших при его заключении. Например, при передаче жилого дома из федеральной собственности в городскую или при изменении статуса нанимателя и т. д.

В договоре социального найма обязательно должны быть указаны члены семьи нанимателя (прежде в быту его ещё называли ответственным квартиросъёмщиком). Кодекс устанавливает, что к членам семьи нанимателя относятся проживающие совместно с ним его дети, супруг и родители. Их он может вселить с письменного согласия всех членов семьи (включая временно отсутствующих), а также наймодателя. Послед-

ний может запретить вселять других родственников, если при этом на одного человека будет приходиться недостаточное количество квадратных метров (меньше нормы общей площади). На вселение к родителям их несовершеннолетних детей соблюдения нормы, а также согласия остальных членов семьи и наймодателя не требуется. Появление нового жильца в качестве члена семьи влечёт за собой внесение изменений в договор, потому что это сказывается на платежах за найм и коммунальные услуги.

Проживающие вместе члены семьи имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи несут солидарную с ним ответственность по исполнению договора социального найма. Например, если наниматель не платит за квартиру, то деньги можно взыскать с любого дееспособного члена его семьи. В случае смерти нанимателя им может стать любой член семьи, достигший совершеннолетия.

*Самая главная обязанность нанимателя жилья – своевременная оплата жилищно-коммунальных услуг. Ведь из квартиры, предоставленной по соцнайму, могут легко выселить. На улице должников, конечно, не оставят, но жильё предоставят гораздо более низкого качества.*

## Плюсы и минусы, если квартира в социальном найме:

« + »

**НЕ НУЖНО ПЛАТИТЬ  
ЗА КАПРЕМОНТ**

« + »

**НЕ НУЖНО  
ПЛАТИТЬ НАЛОГ  
НА ИМУЩЕСТВО**



« - »

**НЕЛЬЗЯ ПРОДАТЬ, ПОДАРИТЬ  
ИЛИ ЗАВЕЩАТЬ ЖИЛЬЁ**

« - »

**МОГУТ ВЫСЕЛИТЬ ЗА ДОЛГИ**

### Права нанимателя:

- 1) вселять в занимаемое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаём;
- 3) разрешать проживание в квартире временных жильцов;
- 4) производить обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя надлежащего содержания и своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании и ремонте мест общего пользования многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг.

### Обязанности нанимателя:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения.

### Ремонт в квартире за свой счёт

Важно понимать, что при найме квартиры ремонт в ней производят сами жильцы. Как следует из типового договора социального найма жилого помещения, к текущему ремонту, выполняемому нанимателем за свой счёт, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплётов с внутренней стороны, радиаторов. А также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Только если выполнение перечисленных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных эле-

ментов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нём либо связано с капитальным ремонтом дома, они производятся за счет наймодателя.

### Могут и выселить

Нанимателя никто не может выселить, если он выполняет условия договора. Самая главная и животрепещущая из перечисленных обязанностей нанимателя – своевременная оплата жилья. Пренебрежение ею чревато суровым наказанием, вплоть до выселения. Если наниматель и проживающие с ним члены семьи более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жильё и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма. Если суд выяснит, что причина, по которой люди не платили за квартиру, уважительная, такое решение принято не будет. Если же такое решение суд примет, «выселенцам» будет предоставлено другое помещение по нормам общежития: 6 кв. м на «брата».

АКТУАЛЬНО

# СОРТИРУЕМ МУСОР

**Около домов управляющих компаний НП «СРО УН «Гарант» появились контейнеры для раздельного сбора мусора. Повсеместно применяемая в Европе система сортировки бытовых отходов для Архангельска в новинку. Впрочем, жители идею восприняли с энтузиазмом и охотно пользуются «умными» контейнерами.**

Сейчас контейнеры для раздельного сбора мусора установлены на 12 площадках, относящихся к домам группы компаний «Соломбала»: на **Красных Партизан, 12; 19, корп. 1; 20 и 28; Адмирала Кузнецова, 27; Советской, 29 и 41; Полярной, 25, корп. 1; Мещерского, 7; Никольском, 90; Гагарина, 1 и 11**. Работники УК опасались, что инновация не сразу приживётся, но, как оказалось, зря. Люди охотно сортируют мусор.

«Контейнерами жители начали пользоваться сразу после установки, – рассказывает **управдом Советской, 29 и 41 Галина Александровна Осипова**. – Это и неудивительно: баки яркие, красивые, сразу привлекают внимание. Радует, что люди эксплуатируют их аккуратно. Контейнеры стоят несколько месяцев, и до сих пор никто ничего не испортил и не сломал. На мой взгляд, идея отличная. По сути, около домов появились дополнительные мусорные баки, а значит, снижается нагрузка на обычные контейнеры».

По словам жительницы дома по адресу **Никольский, 90, Светланы**, пользоваться новыми чистенькими контейнерами гораздо приятнее, чем обычными. Большую часть мусора она, как и раньше, выбрасывает в обычные баки, а вот картон и бутылки сортирует, если время позволяет. Единственное неудобство в том, что контейнеры довольно быстро наполняются, случается, что бутылки и коробки уже не влезают в отсеки.

Программу по раздельному сбору мусора в нашем городе осуществляет Архангельский мусороперерабатыва-



ющий комбинат. Предприятие за свой счёт устанавливает и вывозит контейнеры. Ключевая идея – снизить негативное воздействие на окружающую среду и научить население правильно обращаться с отходами. Но и экономический эффект, безусловно, присутствует. Лежавший мёртвым грузом на свалке мусор после сортировки отправляется на переработку. Из макулатуры делают туалетную бумагу, полотенца, бумагу для офиса. Переработанный пластик отправляют на предприятия в разные регионы страны. Часть отходов перерабатывают в Архангельской области, остальное идёт в другие регионы.

По подсчётам специалистов, около половины отходов, попадающих на свалку, можно переработать. Экологический эффект может быть колоссальным, особенно для нашего города, ведь архангельский полигон давно не справляется с такими объёмами мусора.

## СОРТИРУЕМ ПРАВИЛЬНО

**Жесть:** консервные банки, крышки от стеклянных банок, очищенные от пищевых остатков.

**Пластик:** бутылки из-под пива, лимонада, воды, кваса и т.д., ящики от фруктов и овощей пластиковые канистры, флаконы от бытовой химии, ведра, крышки, тазики, игрушки и др., полиэтиленовые пакеты, пищевая и «парниковая» плёнка, в том числе упаковка от круп, макаронных и кондитерских изделий, хлеба, плёнки от сигаретных пачек, этикетки от ПЭТ-бутылок, «пузырчатая» плёнка.

**Алюминий:** банки из-под газировки, пива.

**Стекло:** бутылки из-под соков, газировок, молока, банки из-под солений, варенья – опять же без пищевых остатков.

**Макулатура:** гофрокартон (коробки, упаковка), книги, газеты, глянцевые журналы, использованные тетради, блокноты, плакаты, листовки, офисная бумага, крафт-бумага без металлических предметов, пружин например.

**НЕ ПРИНИМАЮТСЯ:** бутылки из-под растительного масла, одноразовая посуда, упаковка с блестящим внутренним слоем (чипсы, сухарики и т.д.), термо-бумага (чеки, плёнка для факсов), бумажные втулки (от туалетной бумаги, бумажных полотенец), ламинированная влагостойкая бумага, бумажная прессованная упаковка от яиц, калька, обои, бумажные салфетки и полотенца, фотобумага, фотографии, упаковка Tetra Pak (молочная продукция, соки и т.д.).

# САМЫЕ УЮТНЫЕ ДВОРИКИ В СОЛОМБАЛЕ

В Соломбальском округе столицы Поморья подвели итоги конкурса «Лучший архангельский дворик». Отрадно, что все призовые места в номинации «Самый уютный двор» заняли дома ООО «РСК «Метелица+». Поздравляем победителей и желаем дальнейших успехов в нелёгком деле благоустройства дворовых территорий!

Почётное третье место на конкурсе досталось двору дома на **улице Беломорской Флотилии, 4**. Своей победе он во многом обязан председателю Совета дома Валентине Николаевне Березиной.

На втором месте – двор на **улице Полярной, 17**. Преображение этой территории проходило под чутким руководством председателя Совета дома Надежды Раймаровны Вайснер.

А победителем стал двор, расположенный по адресу: **улица Советская, 17, корп. 2**. Благоустройством здесь занимаются жители практически каждого подъезда. Благодаря их стараниям дворик буквально утопает в цветах: в палисадниках созданы великолепные цветочные композиции, уютно примостились звери, птицы и сказочные персонажи, заборчики сверкают свежей краской, а детская площадка стала излюбленным местом для отдыха детворы всех соседских домов.

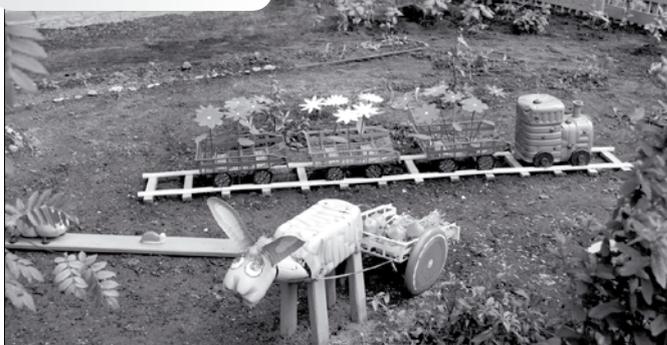
От лица НП «СРО УН «Гарант» хочется выразить каждому огромную благодарность за труд. Если бы такие активные жители появились в каждой архангельской многоэтажке, наш город наверняка бы стал самым чистым и красивым!

Также на конкурсе назвали и имя лучшего дворника Соломбальского округа. Им стал Тимофей Некрасов, в чьём ведении находится территория дома на **улице Полярной, 17** («РСК «Метелица +»). Так что дворики «Метелицы» не только самые уютные, но и самые чистые!

«Я уверена, что победа в конкурсе наших домов заслужена на 100%, – отмечает **директор ООО «РСК «Метелица+» Раиса Евгеньевна Шишкина**. – Жители стараются, не жалеют сил, времени, средств, наконец, чтобы их дворики были оригинальные, яркие, самые красивые. От всей души поздравляю жильцов с этой достойной победой. Пусть творческие идеи не иссякают и с каждым годом соломбальские дворики преобразуются в лучшую сторону».

## I место

Советская, 17, корп. 2



## II место

Полярная, 17



## III место

Беломорской Флотилии, 4



ОСТРЫЙ ВОПРОС

# ЗА ДОЛЖНИКАМИ ПРОСЛЕДЯТ ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ

С июля 2016 года в России заработала Государственная информационная система (ГИС) ЖКХ. В настоящее время большинство управляющих компаний Архангельской области уже зарегистрировались в системе. Разработчики программы уверены, что ГИС ЖКХ повысит прозрачность в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг. Ведь отныне вся значимая информация, в том числе и по долгам, будет систематизирована и доступна заинтересованным ведомствам и организациям.



Сейчас в ГИС ЖКХ зарегистрировано более 50,5 тысячи организаций сферы ЖКХ и органов власти, и процесс продолжается. Новая система позволит в режиме реального времени получать информацию о выполняемых в доме ремонтных работах, передавать показания приборов учёта, оплачивать услуги ЖКХ, направлять обращения в органы власти, решать многие другие вопросы по управлению многоквартирными домами.

Кроме того, в инновационной системе проработана возможность следить за должниками по всей России. При этом сразу видно, где и кто не вносит квартплату вовремя. Среди злостных должников много таких, кто не платит принципиально, ссылаясь на не устранённые в доме коммунальные проблемы. Вот только жильцы забывают, что по действующему жилищному законодательству именно на средства собственников все работы и производятся. Не платят люди – управляющая организация ограничена в средствах на выполнение ремонтов.

Напоминаем, что уйти от оплаты жилищно-коммунальных долгов ещё никому не удавалось. Сегодня юристы во взаимодействии с работниками УК применяют полный комплекс мер по взысканию задолженности, причём весьма успешно. Большинство «принципиальных» собственников полностью оплачивают «коммуналку», стоит отключить в квартире электричество или наложить арест на имущество. Не доводите до крайних мер, а добровольно и своевременно вносите квартплату!

ТЕЧЁТ КРОВЛЯ,  
ЕСТЬ ПРОБЛЕМЫ  
С ВОДОСНАБЖЕНИЕМ  
ИЛИ ОТОПЛЕНИЕМ,  
РЕДКО ВЫВОЗИТСЯ  
МУСОР,  
НЕ УСТРАИВАЕТ  
РАБОТА ДВОРНИКА  
ИЛИ УБОРЩИЦЫ

И ...

С этими и другими  
вопросами можно  
обратиться  
на «горячую линию»  
НП «СРО УН «Гарант»  
по телефону

**43-22-11**

Сотрудники  
Информационного центра  
внимательно выслушают  
и постараются  
в кратчайшие сроки решить  
проблему.

Телефон «горячей линии»  
НП «СРО УН «Гарант»  
43-22-11 работает  
с 9.00 до 17.00 часов  
ежедневно,  
кроме выходных.

## 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