

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4-5

ПОДВАЛЫ
ТОНУТ В СТОКАХ

6-7

ГОЛОСУЕМ
ЗА РЕМОНТ В ДОМЕ

8

ВКЛЮЧАЙ БОЙЛЕР
ПРАВИЛЬНО

ПРАЗДНИК, КОТОРЫЙ СБЛИЖАЕТ!



Русанова, 8

В конце мая в России традиционно отмечают День соседей. Управляющие компании СРО «Гарант» каждый год с энтузиазмом поддерживают этот добрый, почти домашний праздник. Жители совместно с сотрудниками УК наводят порядок в своих дворах, высаживают цветы, кустарники, красят ограждения, урны, скамейки и, конечно же, общаются – тепло, по-соседски!

«Основная цель праздника - познакомить и сдружить людей, живущих по соседству, – уверен директор управляющих компаний округа Варавино-Фактория **Андрей Александрович Артамонов**. – День соседей отлично для этого подходит: совместный труд даёт прекрасную возможность лучше узнать ближайшее окружение по дому. Во время таких встреч соседи понимают, что все находятся «в одной лодке», поэтому нужно учиться договариваться между собой и мирно решать любые вопросы. И делать это всегда приятнее за чашкой чая и в дружелюбной атмосфере».

На **Русанова, 8** в День соседей жители активно благоустроивали придомовую территорию: распределили по палисадникам привезённую ООО «УК «Содействие» землю, высадили кустарники и цветы, покрасили окантовку клумб, а работники компании установили у подъездов новые урны. Завершился субботник совместным чаепитием.

Начало. Продолжение на стр. 2-3

Продолжение. Начало на стр. 1



Никольский, 88

«Я считаю, что у нас достаточно дружные и сплочённые соседи, - говорит **председатель Совета дома на Русанова, 8 Виктор Дмитриевич Кулаков**. - Жители активно выходят на субботники, общедомовые вопросы также решаем сообща. Очно на собраниях собственников, как правило, присутствует по 30-40 человек».

Соседки **Вера Борисовна Михеева** и **Галина Николаевна Устинова** живут на **Тимме, 18 (ООО «УК Воскресенский Район»)** и входят в Совет дома. На протяжении многих лет женщины поддерживают порядок и создают красоту в своём дворе. Организовали клумбы, высаживают цветы, а чистоте придомовой территории здесь можно только позавидовать!

«Представляете, когда-то под окнами росли только лопухи, а теперь глаз радуется, - говорит Вера Борисовна. - Я почти каждый день тружусь в палисадниках, утром, днём и вечером обязательно обхожу территорию двора, вижу мусор - сразу убираю. Сейчас на балконе стоит рассада бархатцев, ноготков, анютиных глазок, скоро всё высадим и будем любоваться яркими красками. А на днях управляющая компания установит металлические ограждения вдоль всех шести подъездов, и станет ещё уютнее».

В Соломбале специалисты **ООО «РСК «Метелица+»** в этом году организовали День соседей на **Никольском, 88**. Прибрали территорию, обрезали ку-



Тимме, 18



Никольский, 88

старники, в клумбы завезли землю и высадили многолетние цветы: нарциссы, ландыши и лилии.

Наталья Дунаева на субботник пришла с дочкой Марией. По признанию женщины, она каждый год участвует в благоустройстве двора: «Совместный труд на общее благо объединяет людей. Я считаю, что соседей нужно знать не просто в лицо, но и лично. Дружеское общение помогает решать жилищно-коммунальные вопросы, которые возникают в любом многоквартирном доме».

Ольга Александровна Балева – старожил дома, на Никольский, 88 она заехала в 1978 году. В День соседей решила выйти и помочь в наведении порядка в родном дворе.

«Чистоту стараемся поддерживать круглый год, ведь самим приятно, когда убрано, - рассуждает **председатель Совета дома на Никольском, 88 Иван Васильевич Палаткин**. – У нас есть активные жители, которые высаживают цветы в палисадниках, но в то же время хочется привлечь к этому делу больше молодёжи. Пока личным примером показываем, как важно заботиться о месте, в котором живёшь».

День соседей объединяет неравнодушных людей, готовых деятельно принимать участие в судьбе своего жилья. Так что праздник становится ещё и прекрасной площадкой для обсуждения актуальных вопросов, связанных с содержанием и обслуживанием дома.



Воскресенская, 99

ПРОБЛЕМА

Подтопление жилых домов канализацией остаётся для Архангельска уже много лет огромной проблемой. На подпор многоэтажки встают целыми улицами! Неделями, а порой и месяцами люди вынуждены дышать зловонными испарениями. Стоки разрушают фундаменты домов, убивают косметический ремонт, мешают управляющим компаниям качественно обслуживать инженерное оборудование.

ПОДВАЛЫ ТОНУТ В СТОКАХ

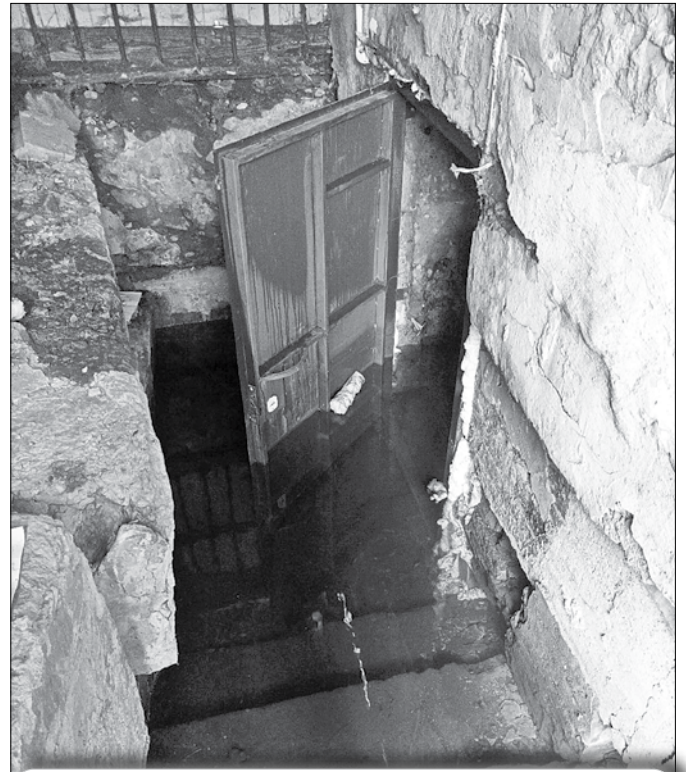
Зачастую подтопленными оказываются тепловые пункты, розливы водоснабжения и канализации в подвалах. Трубы гниют, а случись авария - специалисты УК даже подступиться к месту прорыва не могут. Жильцы пишут жалобы в ГЖИ и прокуратуру. Парадоксально, что инспекторы, выходя с проверкой на дом, накладывают штрафы именно на управляющие компании в связи с ненадлежащим содержанием технического подполья. Всё это напоминает замкнутый круг, где пострадавший и виноватый оказываются одним лицом.

Например, пятиэтажку на **Никитова, 18 (ООО «УК «Содействие»)** в округе Варавино-Фактория топят стоками уже много лет! В подъездах, а соответственно и в квартирах, стоит ужасный смрад. Жители говорят, что стыдятся выходить в люди, потому что все вещи, одежда пропахли зловонными запахами.

Длительные подпоры на колодцах в зимнее время приводят к сильному парению из подвального помещения. Приходит в негодность ремонт в квартирах, что тогда говорить о состоянии подъездов! Пару лет назад зимой в 1-м и 3-м подъездах дома даже лопнули радиаторы, так как жители не закрывали входные двери, пытаясь проветрить помещения.

«В процессе судебного разбирательства ООО «РВК-Архангельск» в августе 2023 года произвело замену трубопровода между колодцами на Никитова, 18, - рассказывает **юрист ООО «Юридический центр «Город» Наталья Николаевна Бурцева.** - Проблема подпоров временно ушла. Впрочем, ненадолго - в настоящее время подтопления возобновились».

Управляющая компания ООО «УК «Содействие» давно заменила в доме инженерные коммуникации, в частности, в подвале был смонтирован розлив канализации с



На Смольном Буяне, 16 часто затоплен не только подвал, но и вход в него.

выпусками до колодцев. То есть очевидно, что проблема подтоплений в наружных сетях.

«Бригады РВК, конечно, иногда приезжают по заявкам и откачивают наружные колодцы, - говорит **заместитель директора управляющих компаний в округе Варавино-Фактория Мария Сергеевна Хабарова.** - В одних домах мера приносит видимый результат - несколько месяцев подвалы стоят сухими. Но в других, как на Никитова, 18, эффекта хватает в лучшем случае на неделю. Дом находится в низине, и для решения проблемы с подтоплениями нужно менять контур-уклон всей наружной системы водоотведения. Естественно, провести такие работы может только РВК».

Люди, устав от антисанитарных условий, требуют от управляющей компании работ по прочистке канализации. Но фактически УК не имеет права выполнять ремонты на сетях, которые не принадлежат дому.

В округе Варавино-Фактория это далеко не единственный проблемный адрес. В течение двух месяцев на подпоре находится многоэтажка на **Ленинградском, 341, корп. 1.** В результате подтопления в доме сгорел циркуляционный насос. Хорошо ещё, что в УК «Содействие» в резерве было запасное оборудование и вышедший из строя агрегат оперативно заменили на новый.

«Мы ежедневно передаём заявки в РВК, собираем комиссии с представителями администрации города и округа, а жители Ленинградского, 341, корп. 1 уже написали коллективное обращение на перерасчёт за услугу водоотведения. Однако ситуация не меняется», - говорит Мария Хабарова.

Постоянно топят стоками **Почтовый Тракт, 26** (канализация вытекает на грунт); **Почтовый Тракт, 28, корп. 1;** **Воронина, 31, корп. 1.** И этот список можно продолжать!

А 28 мая во время отключения в городе теплоснабжения работники управляющих компаний и вовсе не смогли попасть в подвалы на **Почтовом Тракте, 20; Воронина, 28, корп. 1** и **Воронина, 32, корп. 3** даже в высоких резиновых сапогах, чтобы перекрыть задвижки на вводе в тепловые пункты.

Ужасающая ситуация много лет на **Смольном Буяне, 14, 14, корп. 2** (ООО «УК Современник») и **Смольном Буяне, 16** (ООО «УК Воскресенский Район»). Подвалы затоплены постоянно, управляющие компании не могут качественно обслуживать инженерные коммуникации. Элементарно нет возможности установить счётчики после поверки.

«Регулярно передаём заявки для откачки фекальных вод и пишем претензии в ООО «РВК-Архангельск», – отмечает **заместитель директора управляющих компаний в Ломоносовском округе Анастасия Викторовна Трошкова**. – Но организация с исполнением своих обязанностей не спешит. Приходится собирать комиссии с представителями департамента городского хозяйства и администрации округов, которые, впрочем, представителями власти чаще всего игнорируются. К примеру, никто не явился на комиссии 22 апреля 2024 года на **Тимме, 18 и 18, корп. 1**. Аналогичная ситуация с комиссиями 23 и 24 апреля, когда дома на **Смольном Буяне** буквально утопали в стоках».

Единственным выходом становится обращение управляющих компаний в суды. В настоящее время юристы работают по следующим адресам: **Смольный Буян, 14, 14, корп. 2** и **16; Павла Усова, 9, корп. 2; Тимме, 18 и 18, корп. 1; Розы Люксембург, 12; Выучейского, 57, корп. 1; Воскресенская, 107, корп. 3** и **108**.

Кстати, по **Розы Люксембург, 12** управляющей компании ООО «Ломоносовский» ранее уже удалось взыскать ущерб с «РВК-Архангельск» в размере 472 467 рублей. Вследствие систематических подтоплений подвалов зимой 2021 года в подъездах облупилась краска, стекла штукатурка, пострадал потолок здания. В морозы из подвала парило так, что обледенел фасад здания, с балконов свисали огромные сосульки, крыльца превратились в каток, а входные двери едва закрывались.

Управление муниципального жилищного контроля Архангельска тогда неоднократно проводило проверки по жалобам жителей **Розы Люксембург, 12**. Пришли к мнению, что топят дом «вследствие наличия подпора на наружных сетях канализации (из-за чего отведение сточных вод от указанного дома в централизованную систему водоотведения не происходит), а также вследствие подтопления подвального помещения стоками, поступающими по лоткам теплотрассы».

Вот только на дворе июнь 2024 года, а ситуация на **Розы Люксембург, 12** не разрешена! Городские коммуникации находятся в аварийном состоянии и продолжают ветшать год от года. В то же время в округе строят всё новые и новые дома, подключают их к старым сетям, которые просто не выдерживают нагрузки.

В Октябрьском округе тяжёлая ситуация на **Самойло, 11**. Дом стоял на подпоре с 3 по 24 мая. В электрощитовой затопило вводно-распределительное устройство (ВРУ), в результате скачка напряжения вышел из строя подкачивающий насос.

«На подпоре часто также наружные колодцы на **Свободы, 31; Вологодской, 24; Комсомольской, 43** и **Воскре-**



Переполненный колодец на **Тимме, 18**

сенской, 96, корп. 1, – рассказала **заместитель директора управляющих компаний в Октябрьском округе Надежда Юрьевна Кулина**.

Подтопления канализацией не редкость и для многоэтажек Соломбалы: это **Мещерского, 5,7 и 9; Полярная, 17; Адмирала Кузнецова, 2; Никольский, 90**. На **Советской, 17, корп. 2** в результате подпора в стоках оказывается розлив теплоснабжения в 7-м подъезде.

«Трубы металлические, поэтому влажная среда крайне негативно отражается на сроке службы коммуникаций, – говорит **начальник технического отдела ООО «РСК Метелица+» Евгения Дмитриевна Дубровина**. – Мало того, что запах стоит жуткий, так дышать канализационными испарениями очень вредно для здоровья. Откачка стоков из наружных колодцев приносит только временный результат. За годы эксплуатации лежаки и колодцы забились, в трубах скапливается ил, песок, прочая грязь, а их никто не чистит».

Совершенно очевидно, что жителям безразлично, кто виноват в их коммунальных неурядицах, хочется жить в комфорте – и точка. Предприятие-монополист сделало управляющие компании города заложниками ситуации, ведь гнев людей обращён к тем, кто ближе, а ближе всегда своя УК. Более того, в связи с ненадлежащим содержанием техподполий по причине систематического подтопления к управляющим компаниям применяются штрафные санкции со стороны государственной жилищной инспекции. Хочется призвать региональные и муниципальные власти, надзорные органы обратить самое пристальное внимание на сложную ситуацию с водоотведением в Архангельске, а главное – искать пути решения проблемы, а не просто виноватых.

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Впереди лето – самая долгожданная пора для северян и самая продуктивная и напряжённая для работников жилищно-коммунального хозяйства. Пока погода позволяет, важно выполнить максимальное количество ремонтов в многоквартирных домах. А чтобы их проведение стало возможным, необходимо заручиться поддержкой большинства жителей: в соответствии с законодательством ремонт возможен только после официального утверждения работ собственниками.



Воскресенская, 112

ГОЛОСУЕМ ЗА РЕМОНТ В ДОМЕ

Воскресенская, 112

Очное собрание состоялось 29 мая на Воскресенской, 112. К сожалению, пришло всего несколько человек. Надеемся, что в заочном голосовании собственники примут куда более активное участие, ведь на повестке

значимые вопросы продолжения капитального ремонта. В прошлом году в доме обновили кровлю с 1-го по 11-й подъезд, в этом на очереди 12-й и 13-й подъезды.

«Средств для проведения комплексного ремонта в 2023 году не хватило, однако жители оставшихся

двух подъездов поддержали голосование, - подчёркивает **директор ООО «УК Воскресенский Район» Олег Константинович Гончарук**. – Рассчитываем на понимание собственников и в нынешнем году. Кроме того, в доме предлагается выполнить капитальный ремонт инженерной системы теплоснабжения – заменить теплотрассу с 4-го по 11-й подъезды. Подрядная организация готова предоставить рассрочку платежа. Далее собственники жилья на Воскресенской, 112 могут смело переходить в «общий котёл» и включаться в программу замены лифтов. Основные работы на инженерных коммуникациях будут завершены».

В рамках текущего ремонта на Воскресенской, 112 устанавливаются межтамбурные двери, летом планируется покрасить входные группы, а также в рамках благоустройства высадить во дворе кусты сирени.

«На собрании был поднят вопрос несанкционированного расположения на придомовой территории четырёх гаражей, - отметила



Тимме, 11

заместитель директора ООО «УК Воскресенский Район» Мария Сергеевна Майорова. – Управляющая компания сделает соответствующие запросы, после чего будет принято решение об их демонтаже или, как минимум, обязанности собственников привести постройки в надлежащее состояние. Сейчас гаражи расписаны граффити и портят общий вид двора».

Голосование на Воскресенской, 112 продлится **до 29 июня**. Участие важно принять каждому жителю!

Тимме, 11

Очередное очное собрание собственников жилья на Тимме, 11 состоялось в офисе управляющей компании ООО «РСК «Метелица+» 30 мая. Самый главный вопрос – капитальный ремонт системы электроснабжения. Необходимо заменить магистрали по подвальному помещению до первого этажа с монтажом новых вводно-распределительных устройств (ВРУ).

«Это голосование будет повторным: к нашему большому сожалению, в прошлом году собственники жилья на Тимме, 11 не приняли решение по замене электрики, - рассказывает директор ООО «РСК «Метелица+» **Раиса Евгеньевна Шишкина.** – Однако проблема никуда не делась. Электропотребление в жилых домах с каждым годом возрастает. В квартирах множество бытовой техники, и сети, которые проектировались 30-40 лет назад, не справляются с имеющейся нагрузкой».

С прошлого года выросла стоимость строительных материалов, так что пришлось составлять на ремонт новую смету. Члены Совета дома на Тимме, 11 и представители УК убеждены: откладывать эти работы снова нельзя. Речь идёт в первую очередь о безопасном проживании людей в доме. Заполнить бюллетени жители Тимме, 11 могут **до 15 августа**.

Также стоит отметить, что управляющая компания не имеет доступа к средствам капитального ремонта многоквартирного дома. Законом чётко регламентирована процедура их расходования. Направить средства на какие-либо другие нужды, кроме определённого в решении вида работ, УК не имеет права. За этим строго следят надзорные органы.

ВЫБИРАЕМ ПОДРЯДЧИКА С УМОМ!

Сейчас в домах активно проводятся капитальные ремонты и для собственников на первый план выходит вопрос, как выбрать надёжного подрядчика. Компаний, предлагающих свои услуги на строительном рынке, много, но далеко не все они, к сожалению, профессионалы. Первое, на что зачастую обращают внимание собственники, – стоимость работ. Критерий, безусловно, важный, но главное, чтобы он не стал единственным при выборе подрядной организации.

Все мы прекрасно понимаем, что профессионалы с большим опытом, готовые гарантировать высокое качество своей работы, не будут устанавливать минимальную цену. Играть на стоимости чаще всего новички и организации с «подмоченной репутацией», которым важно так или иначе получить подряд. Но смогут ли они нести ответственность за результат?

Эксперты советуют собственникам при выборе подрядчика обратить самое пристальное внимание на следующее:

1. Сколько лет компания работает на ремонтно-строительном рынке Архангельской области;
2. Имеет ли она опыт сотрудничества с Фондом капитального ремонта: за последний год организация должна исполнить как минимум четыре подобных договора;
3. Располагает ли компания штатом квалифицированных сотрудников по необходимому собственникам виду ремонтных работ;
4. Имеет ли руководитель опыт работы в сфере строительства, обслуживания зданий и сооружений;
5. Есть ли у компании в собственности или аренде специализированная техника для выполнения ремонта;
6. Предоставляет ли она гарантию сроком пять лет на свою работу;
7. Кроме того, немаловажно обратить внимание на финансовое состояние организации: не начата ли в отношении неё процедура банкротства, есть ли долги по уплате налогов и сборов.

Не стоит пренебрегать и опытом своей управляющей компании. УК далеко не всё равно, как выполнят капитальный ремонт в доме: именно ей впоследствии содержать и обслуживать общее имущество. Ведь иногда, сэкономив пару десятков тысяч рублей, можно потерять сотни тысяч.



ВАЖНО ЗНАТЬ

Если из крана с холодной водой вдруг пошла тёплая или горячая вода стала недостаточно нагретой, причина может быть в подмесе. Страдать от такой проблемы будут жители всех квартир, расположенных по одному стояку. В период гидравлических испытаний чаще всего причиной подмеса становится неправильное подключение или эксплуатация водонагревателя.

ВКЛЮЧАЙ БОЙЛЕР ПРАВИЛЬНО



Давление в стояках холодной и горячей воды всегда немного отличается. Если соединить стояки, вода из трубы с большим давлением начнёт перетекать в трубу с меньшим. Это и есть подмес. Такой переток весьма дорого обходится жильцу, виновному в подмесе: у него начинают крутиться оба счётчика и накручивать несуществующий расход воды.

Если вы пользуетесь водонагревателем, обратите внимание: на бойлере на вводной трубе холодной воды и выводной трубе горячей воды соответственно должны быть установлены вводной и выводной краны.

При отсутствии горячей воды в доме и в случае эксплуатации бойлера необходимо:

- 1) закрыть отсекающий кран горячего водоснабжения квартиры;
- 2) открыть вводной и выводной краны бойлера;
- 3) включить бойлер в сеть электропитания.

Если кран не будет закрыт, т. е. пункт № 1 не выполнен, то горячей водой из вашего бойлера, на изготовление ко-

торой к тому же затрачена электроэнергия, будете пользоваться не только вы, но и соседи по стояку.

Для отключения бойлера необходимо выполнить действия в следующем порядке:

- 1) отключить бойлер от сети электропитания;
- 2) закрыть вводной и выводной краны бойлера;
- 3) открыть отсекающий кран горячего водоснабжения квартиры.

Если вводной и выводной краны бойлера останутся открытыми, т.е. пункт № 2 не выполнен, через ваши открытые краны и бойлер будет происходить подмес холодной воды в горячую и наоборот. Причём подмес будет происходить до тех пор, пока не будут закрыты вводной и выводной краны бойлера.

Кроме того, причинами подмеса могут стать неверное подключение стиральной, посудомоечной машины, душевой кабины к холодной и горячей воде; неисправность смесителя или неправильное использование душа.

ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ ПО РЕМОНТУ ЖИЛОГО ФОНДА

Единая диспетчерская служба УК:
495-000 (круглосуточно)

Единая диспетчерская служба по ремонту лифтов:
47-54-77, 47-54-78

Контакт-центр ПАО «ТГК-2»: 22-92-00

Единая дежурно-диспетчерская служба г. Архангельска:
420-112 (круглосуточно)

АО «Архангельскоблгаз» – 04, 104 (с мобильного телефона)

ООО «РВК-Архангельск» – диспетчерская: 61-00-00

ООО «ТГК-2 Энергосбыт» – справочная: 42-00-22