

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

управдом

4

КАПРЕМОНТ
ПОДОРОЖАЕТ

6

КОГО ВПУСКАТЬ
В КВАРТИРУ?

7

ЧЬЯ ЗЕМЛЯ
У ДОМА?

ТЕРРИТОРИЯ ДЕТСТВА

*В Соломбале построили
новую игровую площадку*



Полярная, 17

Современный детско-спортивный комплекс с зоной отдыха появился во дворе на Полярной, 17. Проект благоустройства реализовали в рамках программы «Комфортное Поморье». В качестве трудового участия

управляющая компания «Метелица+» завезла песок и грунт для отсыпки обновлённой территории. Все работы велись под пристальным контролем председателя Совета дома Надежды Вайснер.

Начало. Продолжение на стр. 2



Адмирала Кузнецова, 16, корп. 2

«Благоустройство нашего двора мы начали пять лет назад, – рассказывает Надежда Раймаровна. – В рамках программы «Формирование комфортной городской среды» построили новый тротуар из брусчатки, отремонтировали и расширили дворовый проезд, организовали «карманы» для парковки транспорта. Детская площадка – то, чего нашему двору действительно не доставало. Узнав о «Комфортном Поморье», сразу решили: нужно участвовать. Заручились поддержкой соседей, подготовили дизайн-проект, кстати, при оформлении документов очень помогли в администрации нашего округа, и по итогу получили финансирование».

Горка, качели, песочница, турники – при проектировании будущей площадки постарались учесть интересы жителей всех возрастов. По периметру территория огорожена забором-сеткой, покрытие выбрали мягкое, прорезиненное. Жители результатом довольны. Осталось решить вопрос с МУП «Горсвет» по освещению: на имеющуюся опору необходимо установить дополнительный кронштейн со светильником.

А Надежда Раймаровна тем временем уже строит новые планы по благоустройству территории, в частности, направила заявку на создание в 2026 году живописного изображения (мурала) на стене здания трансформаторной подстанции, расположенной во дворе. В будущем председатель Совета дома мечтает установить рядом с детской площадкой небольшую сцену для проведения культурных мероприятий, а со стороны заднего фасада дома обустроить парковочную зону.

В программу «Комфортное Поморье» вошёл и соседний дом на **Адмирала Кузнецова, 16, корп. 2**, который также обслуживает ООО «РСК «Метлица+». Здесь отремонтировали тротуар и дворовый проезд. «Дорога к дому» – так называли свой проект жители пятиэтажки.

Очень символично, ведь этот путь был длинным и непростым.

«Более 10 лет мы мечтали о благоустройстве дворового проезда, писали письма и обращения во всевозможные инстанции, – рассказывает **председатель Совета дома на Адмирала Кузнецова, 16, корп. 2 Светлана Евгеньевна Парнякова**. – Основательного ремонта дороги не было с момента постройки дома. В советское время здесь уложили бетонные плиты, которые затем покрыли слоем асфальта. Со временем проезд пришёл в полную негодность – сплошные ямы и выбоины. В плачевном состоянии находился и тротуар: он настолько завалился в сторону палисадников, что ходить стало невозможно».

Благодаря поддержке УК «Метлица+» и местных депутатов дом вошёл в программу «Комфортное Поморье». Общее финансирование – почти три миллиона рублей. Вкладывались и сами жители, и областной и городской бюджеты. Теперь соломбальцы радуются ровному асфальту и широкому пешеходному тротуару в своём дворе.

«Все жители очень довольны результатом, – говорит Светлана Парнякова. – Подрядчик выполнил свою работу качественно, рассчитываем, что новая дорога прослужит долго».

Проект «Комфортное Поморье», направленный на поддержку инициатив граждан по улучшению качества жизни, реализуется в Архангельске с 2023 года. Основной его посыл состоит в том, что люди самостоятельно предлагают проектную идею, а местная власть её дорабатывает и помогает финансово. Это может быть благоустройство территории, ремонт дороги или тротуаров, установка новых детских и спортивных площадок, озеленение и даже организация мероприятия для соседей. Подробная информация о том, как подать заявку на 2027 год, – на сайте **Комфортноепоморье29.рф**

Ленинградский, 265:

«ВХОДИМ В ЗИМУ С НОВЫМ ТЕПЛОВЫМ»

Работы по реконструкции теплового узла завершаются на Ленинградском, 265 (ООО «Фактория-1»). Последние два года жители дома постоянно жаловались на холод в квартирах, особенно страдали помещения, расположенные с торцов здания. Исправить ситуацию помогут циркуляционные насосы, которые принудительно обеспечат движение теплового ресурса по внутридомовой сети.



«Из-за низких параметров теплоносителя на вводе в здание батареи в квартирах грели слабо, – поясняет заместитель директора ООО «Фактория-1» Яна Юрьевна Дмитриева. – Ситуация осложнялась и состоянием внутридомового оборудования: оно отработало свой ресурс и уже плохо справлялось с обогревом жилых помещений. Поэтому и было принято решение провести реконструкцию

теплового узла. Ремонт выполняет подрядная организация ООО «Архстроймонтаж», с которой управляющая компания успешно сотрудничает уже несколько лет».

Голосование собственников за реконструкцию шло трудно, вспоминают в УК. В доме практически нет инициативных жителей. Например, на очную встречу пришли всего четыре человека. Парадокс в том, что люди требуют от УК ремонтов, а когда необходимо действовать, игнорируют бюллетени голосования.

«Дому почти полвека, естественно, он ветшает, необходимо регулярно проводить ремонты, но многие соседи этого будто не понимают, – подтверждает сказанное инициативная жительница Ленинградского, 265 Анастасия Дмитриевна. – Приходится ходить по квартирам, разъяснять, что по закону без решения большинства собственников работы не провести. Тяжелее всего приходится, когда жильё арендуют: связаться с владельцами удаётся в единичных случаях. Вот и получается, что все ждут чудесных перемен, а прилагать усилия не желают».

Несмотря на слабую организованность жителей, ремонты в пятиэтажке благодаря стараниям УК и активистов всё же проводятся. В доме привели в порядок подвал: заменили розливы

горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации с выпусками до наружных колодцев. В подъездах – светодиодное освещение и свежая «косметика». При этом к ремонту работники УК «Фактория-1» подошли творчески. Базовый голубой оттенок стен разбавили синими графическими вставками. Смотрится необычно, креативно, а главное – красиво.

Ежегодно по заявкам ведётся точечный ремонт межпанельных швов и текущий ремонт на крыше, но этого уже недостаточно для обеспечения комфортных условий проживания.

«Кровля требует капитального ремонта, – отмечает Анастасия Дмитриевна. – В доме конструктивно отсутствует чердачное помещение, поэтому любая протечка – испорченный ремонт в квартирах пятых этажей и в подъездах. А течёт наша кровля регулярно. Кроме того, в будущем необходимо капитально отремонтировать и стены здания. Наша голубая мечта – вентилируемый фасад».

Для того чтобы намеченные планы стали реальностью, собственникам важно проявлять заинтересованность, активно участвовать в голосованиях и утверждать ремонты. В конечном итоге от общего решения будет зависеть, насколько комфортнее станет жить в доме.



КАПРЕМОНТ ПОДРОЖАЕТ

Утверждены новые размеры взносов

Постановлением Правительства Архангельской области от 2 октября 2025 г. № 845-пп утверждён минимальный размер взноса на капитальный ремонт на очередной трёхлетний период. С 2026 года он будет дифференцированным – в зависимости от наличия лифта в доме.

Дома без лифтов:

- 2026 год — 14,08 руб./кв. м
- 2027 год — 15,24 руб./кв. м
- 2028 год — 16,49 руб./кв. м

Дома с лифтами:

- 2026 год — 14,35 руб./кв. м
- 2027 год — 15,77 руб./кв. м
- 2028 год — 17,32 руб./кв. м

Такое решение, уверены в региональном правительстве, позволит увеличить объём работ и обеспечит до 15 февраля 2030 года замену подъёмников, отработавших срок службы.

«Начиная с 2016 года мы ведём процесс замены лифтового оборудования, – рассказал генеральный директор Фонда капремонта Александр Бартасевич. – На текущий момент капитально отремонтировали 1172 лифта в 328 домах. Общая стоимость работ составила более 2,5 млрд рублей. Если отдельно говорить о столице Поморья – Архангельске, то за это время модернизировали 672 лифта в 172 жилых зданиях. В планах на текущий год заменить 51 лифт в 15 домах».

В 2026-м региональный оператор выполнит капремонт ещё 32 подъёмников. Помимо этого, фонд готов включить в краткосрочный план 2026-2028 годов региональной программы и лифты в жилых зданиях, перешедших в «общий котёл» со специальных счетов. При условии, что данное решение будет принято общим собранием собственников помещений в них.

Начальник отдела контроля формирования фондов капитального ремонта и сохранности жилищного фонда ГЖИ Ирина Овечкина сообщила, что в настоящее время порядка 650 подъёмников, отработавших свой ресурс, находятся в домах, формирующих средства капремонта на специальных счетах. Важно уже сегодня оценить, возможно ли собственными силами произвести замену лифтов до 2030 года. Если финансирования недостаточно, специалист посоветовала жителям устанавливать повышенный размер взноса на капремонт (выше минимального) или как можно быстрее переходить в «общий котёл», чтобы избежать в будущем остановки лифтов.

КТО ИМЕЕТ ЛЬГОТЫ НА КАПРЕМОНТ?

100%

- граждане в возрасте 80 лет и старше, если они проживают одни либо только с неработающими пенсионерами или инвалидами I-II группы;
- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей.

50%

- граждане в возрасте от 70 до 79 лет, проживающие одни либо только с неработающими пенсионерами или инвалидами I-II группы;
- инвалиды I и II группы, семьи с детьми-инвалидами;
- ветераны труда;
- ветераны Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица, дети войны;
- ветераны боевых действий;
- граждане, пострадавшие от радиационных катастроф.

30%

- многодетные семьи.



ОБЕСПЕЧИТЬ ДОСТУП!

Кого собственник обязан впускать в свою квартиру

Сотрудники управляющих компаний регулярно сталкиваются с ситуациями, когда жители наотрез отказываются предоставить доступ в квартиру. Аргументы о том, что в доме произошла авария или проводится капитальный ремонт общедомовых инженерных сетей, не всегда работают. Рассказываем, кого и в каких ситуациях жилец обязан впускать в дом и чем чреват отказ.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, работники жилищно-коммунальных служб (управляющих компаний, аварийных служб, ресурсоснабжающих организаций, органов государственного жилищного надзора) вправе требовать допуск в жилое помещение в следующих случаях:

- **авария** – в любое время;
- **осмотр** технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования – не чаще 1 раза в 3 месяца в заранее согласованное время;
- **выполнение ремонтных работ** и проверка устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по необходимости, но время визита должно быть согласовано;
- **проверка состояния и показаний счётчиков** – не чаще 1 раза в 3 месяца в заранее согласованное время;
- **техническое обслуживание и ремонт газового оборудования** – не реже 1 раза в год.

Собственник может отказать УК или коммунальной службе в предоставлении допуска в жилое помещение. Однако организация вправе обратиться в суд для решения вопроса. В этом случае суд не только обяжет обеспечить доступ, но и взыщет с гражданина госпошлину.

Например, на **Ленинградском, 333, корп. 1** управляющей компании «**Фактория-1**» пришлось судиться с жителем, чтобы восстановить работоспособность стояка полотенцесушителей с 1-го по 5-й этаж.

А на **Ломоносова, 9, корп. 2** в одной из квартир длительное время протекает стояк холодной воды в перекрытии, но жители не предоставляют **ООО «УК Воскресенский Район»** доступ в квартиру: дверь не открывают, на звонки не отвечают. В результате постоянной течи отсырела стена в подъезде. Сейчас специалисты управляющей компании готовят документы для передачи в суд, собственникам придётся возмещать ущерб, причинённый общедомовому имуществу.

Уже рассматривается в суде дело на собственника одной из квартир на **Шабалина, 24 (ООО «Архангельская Управ-**



ленческая Компания»). Житель отказывается выполнить герметизацию шва примыкания ванны к стене, в результате сырость привела к разрушению красочного слоя в подъезде.

На **Ломоносова, 131 (ООО «УК Губерния») и Троицком, 164 (ООО «УК Садовый Район»)** из-за отказа в допуске в одну из квартир управляющие компании не могут заменить аварийные стояки горячего водоснабжения.

При этом важно понимать, что на время судебной тяжбы и после вынесения решения в пользу УК авария на внутриквартирных сетях «отказника» может дорого стоить владельцу квартиры. Вся ответственность ложится на собственника помещения. Мера прописана в ч. 1 ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации: вред, причинённый личности или имуществу гражданина, а также вред, причинённый имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объёме лицом, его причинившим.

Поскольку собственник отказывается предоставить доступ в помещение, то другие жители в случае нанесения им ущерба вправе обратиться в суд для взыскания с виновника произошедшего не только материального ущерба, но и морального вреда.

То же самое касается и государственной жилищной инспекции, когда по сигналу соседей её представители придут проверить возможный факт перепланировки.

Если собственник не соглашается впустить сотрудников инспекции, не реагирует на уведомления, то организация будет добиваться допуска через суд. Помимо этого, с него также взыщут госпошлину и могут потребовать возместить все сопутствующие расходы, которые повлечёт отказ. А если будет доказано, что без согласования проведена перепланировка или переустройство, то придётся заплатить штраф, узаконить работы или вернуть квартире первоначальный вид.

СИТУАЦИЯ

ЕСЛИ НУЖЕН КАПРЕМОНТ

Жители часто спрашивают, почему одни работы в доме можно выполнить на средства капремонта, а другие нет. В чём отличие текущего и капитального ремонта? Расскажем подробно.

Прежде всего необходимо учесть объём работ. Например, точечное восстановление покрытия кровли в местах протечек относится к текущим работам, а уже комплексный ремонт крыши – к капитальным. Теперь определимся с видами работ, которые можно выполнить на взносы капремонта. Они прописаны в статье 166 Жилищного кодекса РФ и в постановлении Правительства Архангельской области от 15 апреля 2014 г. №152-пп.

Перечень включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента.

Основной перечень может быть дополнен работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учёта потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке общедомовых приборов учёта, необходимых

для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа).

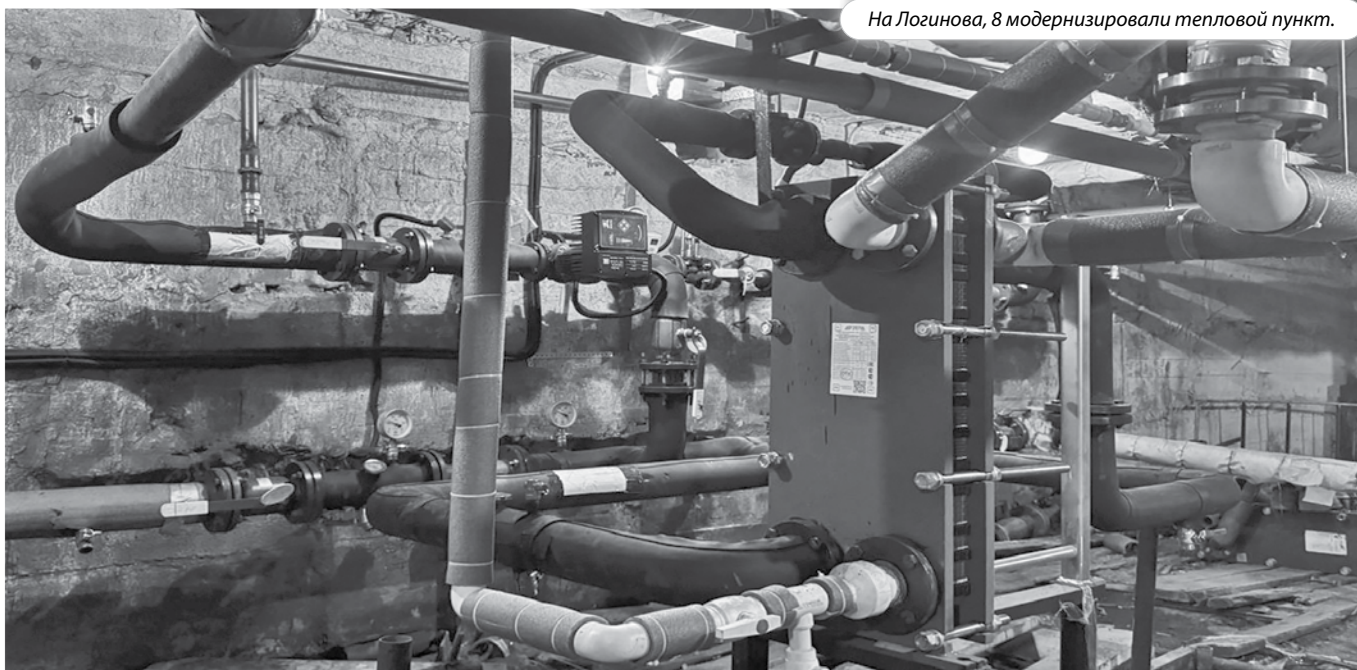
Обратите внимание, что на средства капремонта нельзя выполнить косметический ремонт в подъездах, починить перила или, например, установить новые почтовые ящики.

Перечень работ, которые будут проведены в конкретном многоквартирном доме, и их стоимость утверждают собственники жилья на общем собрании (ст. 189 ЖК РФ) – должно быть не менее чем 2/3 голосов «за». Управляющая организация может только помочь жителям в организации собрания. УК не имеет доступа к средствам капремонта и не вправе самостоятельно инициировать проведение таких работ. Жить в комфорте или нет – решать людям.

Например, на **Воронина, 41** собственники проголосовали за капитальный ремонт кровли. 16 октября жители совместно с директором **ООО «УК «Содействие»** Андреем Александровичем Артамоновым и представителем строительного контроля принимали работу. Вердикт – ремонт выполнен качественно, замечаний нет. На **Новгородском, 32, корп. 1 (ООО «Ломоносовский»)** заменили розлив циркуляции горячего водоснабжения. А на **Логинова, 8 (ООО «Октябрьский»)** недавно завершили модернизацию теплового пункта. Собственники рассчитывают, что с новым оборудованием в квартирах станет гораздо теплее.

Если вашему дому нужен капитальный ремонт, не оставайтесь в стороне! Иницируйте голосование и утверждайте работы.

На Логинова, 8 модернизировали тепловой пункт.



ЧЬЯ ЗЕМЛЯ У ДОМА?



Жители привыкли думать, что двор – их собственность, но при этом убеждены, что заниматься ремонтом дорог и тротуаров или, к примеру, заботиться о детских площадках во дворе должен муниципалитет. Разберёмся, кто же на самом деле несёт ответственность за придомовую территорию и почему так важно знать границы участка, который закреплён за жилым домом.

Землю, которая окружает многоквартирный дом, можно использовать на благо всех хозяев квартир: огородить её забором, сделать автостоянку, детскую или спортивную площадку, даже сдать часть двора в аренду – установить там гараж или киоск. Но чтобы управлять придомовой территорией многоквартирного дома, она должна быть в общей собственности жильцов.

В Архангельске не редкость, когда за домом закреплён только участок непосредственно под зданием, а всё, что вокруг, остаётся во владении муниципалитета. Здесь есть как свои плюсы, так и минусы. Рассмотрим подробнее, стоит ли жителям стремиться оформить придомовую землю в собственность и какую это влечёт за собой ответственность.

Если участок отмежеван и закреплён за домом:

– Городские власти не имеют права изъять часть придомовой территории для муниципальных нужд.

– Владельцы соседних участков без согласования с жильцами не смогут начать во дворе стройку, организовать парковку, поставить гараж или другой объект.

– Если на участке уже есть нелегальные объекты, можно обратиться в суд и добиться их сноса.

– Можно участвовать в государственных программах благоустройства.

А вот мнение, что после межевания придомовой территории собственникам жилья придётся платить налог на землю, так как они станут владельцами участка, ошибочно. В действительности придомовые земельные участки относятся к общему имуществу МКД, поэтому освобождены от налогообложения (п. 6 ч. 2 ст. 389 НК РФ).

Однако с правами приходят и обязанности! **Расходы на содержание отмежеванного придомового участка полностью ложатся на плечи собственников.** Станет бесполезным требовать от муниципалитета ремонта детской площадки, обустройства тротуара, замены старого асфальта на новый. Даже если через двор проходит единственная дорога к другим домам, детскому саду или школе.

Например, проезд на **Ломоносова, 131** сквозной, здесь постоянный поток машин. Естественно, дорога пришла в негодность. Несмотря на то, что пользуются проездом все горожане, отремонтировать его придётся за счёт жителей одного конкретного дома, так как участок закреплён за ним.

Около **Воскресенской, 112** часть дороги находится в границах отмежеванного участка, другая принадлежит городу. Ремонт проезда здесь так и финансировали: свою часть оплачивали собственники, а муниципальную – из бюджета. На **Урицкого, 49** проезд полностью восстановили на бюджетные средства, так как земля муниципальная.

Зачастую жители многоквартирных домов обращаются в свою управляющую компанию с требованием выполнить ремонт проезда, тротуара, оборудовать парковку, свести мешающие деревья и так далее. Получая отказ – возмущаются. Здесь как раз очень важно понимать, чья земля у дома. Если проезд городской, то УК не может направлять средства, собранные с собственников, на ремонт и благоустройство этой территории. Если же участок закреплён за домом, то решение нужно принимать на собрании собственников. И пока 2/3 владельцев квартир в доме не проголосуют «за», не получится ни стоянку построить, ни асфальт поменять.

ЧТО ВХОДИТ В СТАТЬЮ «СОДЕРЖАНИЕ»?

В многоквартирном доме помещения могут находиться как в личной собственности – это сами квартиры, так и в общей – инженерные сети, фасад здания, крыльца, крыши, подвалы, подъезды, лифты и прочее. Разберёмся, что именно входит в статью «содержание».

Существуют специальные требования к техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию общего имущества, в соответствии с которыми оно должно содержаться. По этим требованиям любой жилой дом должен быть надёжным и безопасным, а все инженерные коммуникации и коллективные приборы учёта работать исправно.

В минимальный перечень работ включены:

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций дома;
- осмотры и поддержание работоспособности внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электро- и газоснабжения;
- устранение аварий и их последствий;
- обеспечение требований противопожарной безопасности;
- дератизация и дезинсекция;
- уборка подъездов и дворов.

Управляющая компания обязана следить за чистотой и техническим состоянием дома. Но это не значит, что УК ответственна абсолютно за все поломки, которые могут произойти.

В пункте 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, указывается, **какие работы должны проводить сами собственники помещений:**

- ремонт квартирных дверей, а также окон и межкомнатных дверей в квартирах или нежилых помещениях, которые не являются общей собственностью (например, в магазинах на первом этаже);

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ТАРИФ ДЛЯ АРХАНГЕЛЬСКА НА 2025 ГОД:

Дома 6 и выше этажей:

- **40,64** руб./кв. м (без газа)
- **42,34** руб./кв. м (с газом)

Дома 2-5 этажей:

- **36,72** руб./кв. м (без газа)
- **38,37** руб./кв. м (с газом)

– утепление оконных и балконных проёмов (если речь идёт о квартирах и других помещениях, имеющих собственника), не обязана УК также заменять и стёкла в квартирах;

– уборка и очистка земли, которая не входит в состав двора. Это тоже сфера ответственности владельцев данной земли.

Размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества утверждается на общем собрании собственников исходя из предложений управляющей организации по их стоимости. Установить размер платы в одностороннем порядке собственники не имеют права. Чем больше услуг вы закажете управляющей компании, тем больше вам придётся за них платить. При желании можно ограничиться экономвариантом, в который войдёт лишь основное.

У собственников есть полное право проверять качество работы УК. И, разумеется, они имеют все основания требовать устранения дефектов, а затем снова проверить, действительно ли неисправность осталась в прошлом.

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

Контакт-центр «Россети»

(отключение электроснабжения) –

8-800-220-0-220 (круглосуточно).