

УПРАВДОМЪ



ВСЁ О СОРМОВСКОЙ ДОМОУПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ВЫПУСК №12

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

«КУДА ЖЕ МЫ БЕЗ ВАС?!»

— говорят жильцы на многих собраниях собственников

Как мы уже писали, собственники квартир и Сормовская домоуправляющая компания вступили в период перезаключения договоров. Этот процесс идет полным ходом, и за лето и начало осени фраза, вынесенная в заголовок, уже стала по сути «фразой года». «Куда же мы без вас?!» — говорят сормовичи представителям Сормовской домоуправляющей компании, когда задаются вопросом, с кем заключить договор на управление их многоквартирными домами. Эти слова идут от чистого сердца, они искренние. Такой кредит доверия заработан длительными годами работы, ко многому обязывает также и в будущем, считает Николай Михайлович ШУМИЛКОВ, генеральный директор Сормовской домоуправляющей компании.

Перезаключение договоров — процесс длительный, ведь Сормовская домоуправляющая компания управляет 1097 многоквартирными домами. Составлен четкий план действий, чтобы всё шло плавно и планомерно, без рынков и авралов.

— В первую очередь работа ведется в 410 многоквартирных домах. Когда она закончится, первый этап по перезаключению договоров будет пройден, — информирует Светлана Анатольевна ЧКАЛИНА, заместитель генерального директора Сормовской домоуправляющей компании по юридическим вопросам. — На данный момент около 32000 собственников жилья полностью закончили процедуры перезаключения договоров. Они приняли **положительное решение по всем вопросам**, которые были вынесены на обсуждение. Все требования действующего законодательства РФ о проведении общих собраний собственников и их дальнейшей правомочности выполнены полностью.

С юридической точки зрения очень важно, что перезаключенные договора максимально соответствуют новым требованиям и изменениям в законодательстве РФ, которые были приняты за последние пять лет. Как пояснила Светлана Анатольевна, очень важно было учесть в тексте договоров требования как новых нормативных правовых актов, так и изменения и поправки в уже существующие. Это, в частности: 1) постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении



Валерий Юрьевич МОИСЕЕВ, глава администрации Сормовского района:

— Проблемы жилищно-коммунального хозяйства традиционно одни из самых острых по всему Нижнему Новгороду. В этом отношении наш район находится в более выгодном положении благодаря традиционно высокому уровню работы такой домоуправляющей компании как Сормовская.

Со своей стороны администрация района прилагает все силы и средства, чтобы проблемы в ЖКХ решались, чтобы сормовичи ощущали стабильность и комфорт, насколько это возможно.



Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», 2) постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (с изменениями от 21 июля 2008 г., 29 июля 2010 г., 6 мая 2011 г.), 3) Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», 4) Федеральный закон от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

— Мы постарались максимально учесть все нововведения в законодательстве, заложив определенную долю для разумного маневра в пользу жильцов, если возникнут еще какие-то новшества, — подчеркивает Чкалина.

Трудно и хлопотно всё это, безусловно. Но по-другому никак! Установка Шумилкова как руководителя всегда одинакова — действовать только в рамках законов, быть честными во всем. Это жизненная установка, которая в такой непростой сфере, как ЖКХ, особенно дорогого стоит.

Не верите, даже была идея... запатентовать (!) текст нового договора на управление многоквартирными домами. Потому что создать его — это огромный интеллектуальный труд, потребовавший немалых усилий. А перезаключать договоры на управление жилым фондом вскоре начнут или уже начали по всей стране, востребованность готовых высокоинтеллектуальных решений (текстов договоров и так далее) в связи с этим очень большая.

— Часто на собраниях собственников люди говорят: «Ну мы же голосовали за Шумилкова!», объясняя, почему так надеются именно на нашу домоуправляющую компанию, — рассказывает Валентина Ивановна МОИСЕЕВА, инженер отдела по работе с населением, являющаяся и.о. начальника отдела. — Для них неважно даже, что именно их дома, например, на поселках Комсомольском и Володарском, на улице Исполкома вообще не входят в те участки, где баллотируется в городскую Думу наш генеральный директор. Тем не менее Шумилков, они считают, «их депутат».

Вот такое вот непосредственное народное проявление доверия! Получается, это отчасти даже брендированность района — там, где звучит фамилия Шумилкова, значит, во-первых, проблемы ЖКХ будут решены, насколько это реально возможно. Во-вторых, это представитель интересов всех сормовичей, даже если на их избирательных участках его фамилии не было в списках кандидатов, потому что он баллотировался на других участках.

...Итак, кампания по перезаключению договоров с собственниками жилья набирает обороты. От всех нас с вами зависит, насколько четко и слаженно она пройдет. Давайте будем конструктивны и внимательны по отношению друг к другу!

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

ГОТОВНОСТЬ К ЗИМЕ

Есть мудрая поговорка «Готовь сани летом, а телегу зимой». В ЖКХ традиционно работают по этому принципу, чтобы встретить холодное время года, как говорится, во всеоружии.

О том, как проходит подготовка к зиме, говорит Николай Павлович СЕМЕНЫЧЕВ, главный инженер Сормовской домоуправляющей компании:

— Во всех домах с центральным отоплением проведены промывка и опрессовка внутридомовых систем.

Внутри зданий заменено труб центрального отопления на 95 процентов от плана.

? — Что-то дополнительно сами жильцы заказывают?

— Да, заказывают. У нас два ярких примера на эту тему.

Во-первых, это дом №701 на улице Старая Канава. Дому был очень нужен ремонт кровли. Жильцы обратились к нам, в Сормовскую домоуправляющую компанию, с данным заказом, который они решили оплатить на общем собрании собственников. В связи с этим им был целевым образом — на ремонт кровли — увеличен тариф. Стоимость проведенных работ жильцы оплачивают в разбивку на несколько лет. В рассрочку, без процентов, что им очень удобно.

Надо отметить, мы всегда предлагаем такие выгодные условия, когда собственники жилья обращаются к нам с заказами.

Второй очень показательный пример — это дом 44 по проспекту Кораблестроителей. Это большой девятиэтажный дом, собираемой средств в нем хорошая. Жильцы мало того, что, когда это было необходимо, проголосовали за капитальный ремонт и их дом был, соответственно, включен в госпрограммы по капитальному ремонту. Они вдобавок к этому, увидев, что необходимые работы ведутся качественно и в срок, решили внести дополнительные капиталовложения в свой дом. Тариф им также был увеличен — на заказанные дополнительно виды работ.

Сейчас этот дом по улице Кораблестроителей, можно сказать, в идеальном состоянии, все работы капитального характера, которые были желательны, выполнены.

? — Насколько качественной и эффективной на практике является подготовка к отопительному сезону?

— В процессе весенне-осенних осмотров мы выявляем, какой и где ремонт от нас нужен. Включаем необходимые виды работ в программу капитального ремонта, проводим за зиму конкурсы среди подрядчиков на проведение этих работ. Когда отопительный сезон заканчивается, на всех объектах сразу начинается ремонт.

Надо отметить, что ремонта систем центрального отопления



потребовал, по факту, всего 21 дом, что составляет менее трех процентов от жилого фонда, которым мы управляем. Все разрывы труб, произошедшие в этих домах в результате профилактических работ, нами уже устранены.

Мы очень тщательно контролируем качество проведенных работ по промывке и опрессовке внутридомовых систем центрального отопления. Как результат, например, за прошлую зиму аварий отопительных систем по вине Сормовской домоуправляющей компании **не было ни одной**. Да, происходили местные отключения — например, стояк в какой-то одной квартире, но глобальных отключений не было.

Однако за последние три года у нас было три крупных отключения тепла из-за «Теплоэнерго». Это произошло в домах на улицах Федосеевко, Ивановна и Красносормовской. Наша домоуправляющая компания собственными силами своевременно ликвидировала последствия этих аварий.

В начале прошлого отопительного сезона 2010-2011 годов на жилых домах в поселке Дубравном из-за ввода в эксплуатацию новой котельной «Теплоэнерго» были нарушены параметры теплоносителя. В результате в некоторых домах температура в квартирах оказалась ниже нормативной. Совместно с «Теплоэнерго» Сормовская домоуправляющая компания в период подготовки к предстоящей зиме выполнила ряд мероприятий, которые должны позволить пройти отопительный сезон 2011-2012 годов в соответствии с нормативами.

? — Как обстоит ситуация с паспортами готовности?

— Паспорта жилого фонда на данный момент готовы у 100 процентов жилого фонда, составляющего около 1100 домов.

Обычно по приемке паспортов готовности Госжилинспекцией наша домоуправляющая компания — в числе лидеров по городу. В прошлом году у нас были подписаны 99 процентов паспортов готовности, что практически идеально.

ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ

ПОЧТИ 100 ПРОЦЕНТОВ ГОЛОСОВ «ЗА!»

В одном из предыдущих выпусков «Управдома» мы уже начали рассказывать о неравнодушных инициативных жителях района, болеющих за ЖКХ. Сегодня мы публикуем мнение



Галины Федоровны ТИМИНОЙ, старшей одного из домов на Юбилейном бульваре:

— Знаете, я приехала в Нижний Новгород, тогда еще Горький, из Белоруссии более 40 лет назад, жила в верхней части города. В Сормове я живу шесть лет, и мне здесь очень нравится! Прекрасный вид из окон на парк и на озеро!

В качестве старшего по дому я взаимодействую с Сормовской домоуправляющей компанией лет пять. За это время сделана отмостка вокруг дома, по просьбе жильцов в санитарных целях заварен мусоропровод. Очищены подвал и пожарный выход, заменены горячий и холодный розливы, а также канализация, установлены двухтарифные счетчики электричества в квартирах и пластиковые окна в подъезде, а также многое другое.

Радует, что сейчас жильцы дома мне полностью доверяют и полагаются на мое мнение и мнение совета дома, состоящего из пяти человек.

Главное, найти к людям подход, буквально к каждому. В доме живут люди с самыми разными характерами и привычками, но я считаю, с каждым можно договориться, чтобы в итоге для всех была польза. Раньше я много лет работала руководителем и хорошо знаю, что с людьми и можно, и нужно ладить.

Когда речь зашла о необходимости перезаключения договора с управляющей организацией, никаких сомнений не было — это должна быть только Сормовская домоуправляющая компания! У нас за нее проголосовали почти 100 процентов собственников жилья.

Я не скажу, что добиваться чего-то в ЖКХ просто. На самом деле это требует много времени и энергии. Но результат будет обязательно!