

УПРАВДОМЪ



ВСЁ О СОРМОВСКОЙ ДОМОУПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ВЫПУСК №1 (20)

Николай Шумилков:

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

«МЫ ОТВЕЧАЕМ НА ВСЕ ВОПРОСЫ ЖИТЕЛЕЙ. НИ ОДИН ВОПРОС НЕ ОСТАЕТСЯ БЕЗ ОТВЕТА!»

С начала года начали действовать новые договоры Сормовской домоуправляющей компании с собственниками в многоквартирных домах. О необходимости привести текст договоров в соответствие с многочисленными нововведениями в законодательство РФ мы не раз писали на нашей информационной странице «УправдомЪ». Как правило, что-то новое всё равно вызывает много вопросов. В связи с различными сообщениями в нижегородских средствах массовой информации, к сожалению, не всегда правдивыми и порой безграмотными с правовой, юридической точки зрения, разъяснения дает генеральный директор Сормовской домоуправляющей компании, депутат городской Думы Нижнего Новгорода Николай Михайлович ШУМИЛКОВ:

— Год начался в нормальном рабочем режиме, все задачи решаются в плановом порядке, четко. Свет, вода, тепло есть у всех наших многоквартирных домов, мусор вывозится вовремя, придомовые территории обслуживаются. Это, я считаю, главный показатель, когда всё идет, как обычно, когда у сормовичей есть всё необходимое для жизни, что зависит от ЖКХ. За этой привычной стабильностью на самом деле стоит труд многих специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Труд этот как бы незаметный, когда всё идет нормально.

Перезаключение договоров мы проводили и ведем по всему жилому фонду. С большей частью собственников (более 85%) мы договоры уже перезаключили. Все остальные уведомлены, что прежний договор в старой редакции действовать не будет, потому что нельзя продлевать действие договора, уже не соответствующего требованиям действующего

законодательства РФ. В домах, получивших такие уведомления, должны быть проведены собрания собственников для принятия решения по этому вопросу.

Жилой фонд в Сормове большой, и такие собрания собственников проводятся с июня 2011 года. В течение первого квартала 2012 года начиная с 17 января будут проведены собрания собственников на всех оставшихся домах. Со своей стороны Сормовская домоуправляющая компания при присутствии на таких собраниях всегда предельно четко и открыто показывает свою позицию, свою точку зрения по всем без исключения вопросам, которые задают собственники.

Таким образом, в течение первого квартала всем многоквартирным домам, ранее обслуживаемым Сормовской домоуправляющей компанией, но не успевшим перезаключить договор, по решению общего собрания собственников продолжить с нами договорные отношения.

В связи с этим следует напомнить, что Жилищный Кодекс дал широчайшие полномочия собственникам. У них есть право выбора способа управления многоквартирным домом. Так, собственники вправе обратиться в любую домоуправляющую компанию, вправе самоорганизоваться в товарищество собственников жилья либо выбрать непосредственную форму управления (ст. 161 ЖК РФ). Это право на выбор нам приходится разъяснять как в прессе, так и непосредственно на общих собраниях собственников.

Еще раз подчеркиваю — с теми многоквартирными домами, в которых собственники пожелали продолжить сотрудничество с Сормовской домоуправляющей компанией, или уже заключены новые договоры, или будут заключены в течение первого квартала начавшегося года. Исключение составляет только дом №17 по улице Свирского. В этом доме собственники предъявили к управляющей организации требования, которые Сормовская домоуправляющая компания не в состоянии выполнить за те денежные средства, которые оплачивают собственники. Мы считаем, эти требования не соответствуют реальному финансовому обеспечению, и на самом деле вряд ли какая-то другая управляющая организация сможет удовлетворить эти требования. Однако эту проблему в соответствии с Жилищным кодексом РФ должны решать сами собственники.

Наступил момент, когда сама жизнь подталкивает людей быть более социально активными. Создание советов многоквартирных домов, введенное статьей 161.1 Жилищного кодекса, на практике увеличит вовлеченность собственников в решение проблем многоквартирных домов. На комиссии по городскому хозяйству городской Думы Нижнего Новгорода, а также на заседании городской Думы принято решение поддержать процесс создания советов домов. Я, как председатель комиссии, считаю, что советы домов станут реальной силой по улучше-

нию работы в сфере ЖКХ. Это отличная форма по вовлечению собственников в процесс управления многоквартирными домами.

На данный момент основная масса собственников в многоквартирных домах, которыми занимается Сормовская домоуправляющая компания, уже заключила с нами новые договоры. Это по статистике, как я уже сказал, 85 процентов от всего количества собственников.

Объем всех услуг Сормовской домоуправляющей компании будет не только сохранен, но и планируется его увеличение. При этом процент нерешенных обращений граждан у нас остается самым низким в Нижнем Новгороде среди управляющих организаций, то есть мы стараемся по максимуму решить все проблемы, которые возникают у собственников. А по мнению руководителя Государственной жилищной инспекции города Нижнего Новгорода, которое было высказано мне лично, Сормовская домоуправляющая компания — лучшая в городе.

По информации службы «05», куда нижегородцы обращаются по любым острым проблемам в ЖКХ, количество нерешенных (не рассмотренных по существу) обращений, поступающих из Сормовского района, на протяжении многих лет остается самым низким по всему Нижнему Новгороду.

Как депутат городской Думы, уже в третий раз выбранный сормовичами, я ответственно заявляю, что Сормовская домоуправляющая компания действует в интересах собственников много-



квартирных домов. В 2012 году мы планируем улучшить нашу работу, насколько это возможно.

Так, в 2012 году акцент будет сделан на ремонт кровель и замену лифтов, а также на обновление инженерных сетей. В частности, в региональную адресную программу 2012 года мы включили ремонт или замену двенадцати кровель — в доме №10 на ул. Вахтангова, в доме №21 на улице Вождей Революции, в домах №№1, 17, 33 на улице Гаугеля, в доме №3 на улице Ефремова, в доме №5 на улице Зайцева, в доме №39 на проспекте Государственной жилищной инспекции, в доме №1 на улице Льва Толстого, в доме №2 на улице Мокроусова, в доме №9 на улице Светлоярской, в доме №30 на улице Станиславского.

Хочу проинформировать собственников, что велика задолженность граждан по оплате услуг ЖКХ. Это мешает плановой работе, и поэтому я обращаюсь к председателям советов многоквартирных домов с просьбой о содействии Сормовской домоуправляющей компании в сборе средств с неплательщиков, которые не позволяют в полной мере производить качественное обслуживание домов.

Мы планомерно улучшаем свою работу и движемся только вперед, к прогрессу и модернизации ЖКХ.

Сормовская домоуправляющая компания предлагает заключение договоров с собственниками на любые виды работ и услуг в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

КРОВЛЯ — ОТВЕТСТВЕННОЕ ДЕЛО

Приятно, когда усилия тех, кто работает в сфере ЖКХ, жители района оценивают доброжелательно и даже пишут нам хорошие отзывы. Так, на имя Николая Михайловича ШУМИЛКОВА, генерального директора Сормовской домоуправляющей компании, пришла благодарность от жителей дома №7 по улице Иванова.

Цитируем текст: «Уважаемый Николай Михайлович! Выражаем Вам благодарность за то, как нам сделали ремонт крыши. Бригада работала ответственной, грамотной, с уважением относилась к жителям, реагировала на наши замечания. После завершения ремонтных работ территорию около дома сразу же полностью очистили от мусора. Просим отметить работу подрядной организации ООО «Стройсервис-НН», где директором является Кольтюков А.М. Он сам многократно бывал на доме, лично контролировал работу кровельщиков. Побольше бы таких подрядчиков! Желаем Вам успехов в работе, стабиль-

ности и процветания!»

Галина Евгеньевна ЧЕСНОКОВА, активистка-общественница, составившая текст письма, пояснила по телефону, что ее приятно удивили не только четкая работа сотрудников ООО «Стройсервис-НН» и их профессионализм, но и высокая культура поведения, очень внимательное отношение к жителям дома.

— Я тоже приятно удивился, когда узнал, что нас письменно поблагодарили жильцы дома №7 по улице Иванова, где мы делали ремонт кровли, — говорит **Александр Михайлович КОЛЬТЮКОВ**. — Приятно вдвойне, потому что, несмотря на немалую стоимость ремонта

— в данном случае 1 млн. 140 тыс. руб. — это довольно-таки сложный вид подрядной работы, почти не выгодный для любого подрядчика. Известно же, что на конкурсы по некоторым кровлям ни один подрядчик не подал заявку именно из-за невыгодности работ при их высокой хлопотности.

Кровля у дома №7 на улице Иванова сделана с утеплением, керамзитом насыпаны 70 кубов. Раньше на доме была обычная металлическая крыша, а сейчас она сделана из современного материала — из профилированного листа.

«В этом ремонте много сил приложили мой заместитель по производству

Ян Игоревич Примак и главный инженер Михаил Михайлович Кулагов, — сказал А.М. Кольтюков. — Также мы отремонтировали кровлю дома №21 на улице Светлоярской (940 тыс. руб.). Мы занимаемся ремонтом и утеплением фасадов (много дома по улице Федосеевко так сделали), ремонтом подъездов, кровель... Выполняем также сантехнические работы. Меняем стояки, розливы, канализацию, в том числе лежаки».

— Если сравнивать ЖКХ по городу (правда, на Автозаводе я не работал), то сейчас в Сормове, на мой взгляд, ситуация лучше, чем где-либо. Я говорю это абсолютно уверенно, так как у меня опыт работы в этой сфере с 1980-х. В Сормовской домоуправляющей компании каждый на своем месте, каждый «от» и «до» отвечает за свою работу, люди ответственные, — подчеркнул Александр



Михайлович. — Говорю это непредвзято, а как специалист. Это мое мнение.

На фото: Ян Игоревич ПРИМАК, заместитель директора ООО «Стройсервис-НН» по производству

**МНЕНИЕ
СПЕЦИАЛИСТА**

ЦЕНТР СОРМОВА – ОТВЕТСТВЕННЫЙ УЧАСТОК

Лицо района – это его центр. Принято считать, что если в центре района порядка нет, то и нигде его нет. Непростой это участок, ответственный.

Многие дома рядом с остановкой общественного транспорта «Центр Сормова» находятся на участке №2 Сормовской домоуправляющей компании. Во многих многоквартирных домах есть нежилые помещения, занятые фирмами и магазинами. Это тоже – особенность центра района, дополнительные хлопоты по взаимодействию с собственниками нежилых помещений. Они есть, разумеется, и на других участках, но не в такой степени.

О своей работе рассказывает Надежда Александровна МУРАВЬЕВА, начальник участка №2:

– От трамвайной линии в сторону Центра Сормова – все дома на нашем участке. Это улицы Ефремова, Коминтерна, Исполкома, Дмитрия Павлова, Щербакова... В целом 44 многоквартирных дома. Все они продолжили сотрудничество с Сормовской домоуправляющей компанией на новой договорной основе.

...В сфере жилищно-коммунального хозяйства я работаю с 1976 года, в апреле будет уже 36 лет. Из них 22 года являюсь начальником участка (ранее – ЖЭУ). Пришла в ЖКХ после строительного техникума, получила служебное жилье – комнату 14 метров. Сейчас у нашей семьи трехкомнатная квартира на Бураковской.

За эти годы прошла все этапы, какие было можно, включая райлипуправление при Михаиле Гавриловиче Каргольцеве.

Интересно, что при выборах любого уровня хоть раньше, хоть сейчас вопросы ЖКХ от жителей – наиболее часто задаваемые всем кандидатам. Внимание к

нашей сфере у людей очень пристальное, всё до мелочей всех интересует.

Сейчас вот в связи с новым Жилищным кодексом пришли, по сути, к тому, что каждый дом сам должен о себе беспокоиться. Жители, став собственниками, сами несут ответственность за все решения, принимаемые по дому. Становится важным сберечь то, что есть, проследить, чтобы не было сломано, вовремя ремонтировалось.

Я уже привыкла, что в нашей работе нельзя ничего забывать и что круговерть практически весь год, без передышки. Летом готовимся к зиме, зимой следим, чтобы сосульки и наледи не было, чтобы около домов не скользко было... На так называемых скатных крышах – а это практически вся улица Коминтерна – снег с крыш убираем пластмассовыми лопатами, чтобы избежать прорывания кровли.

А ведь зарплаты-то у нас, ну, прямо сказать, невысокие. Дворники – они-то и вовсе всегда «на передовой» – имеют оклад по штатному расписанию всего

3300 рублей. Поэтому у нас штат, полностью укомплектованный дворниками, не бывает.

Тем не менее, отлично работают дворники Валентина Ивановна КУЛИГИНА, Ирина Константиновна СМИРНОВА, Марина Владимировна СИДОРОВА, Елена Евгеньевна ГЛЫМБОДСКАЯ, Мария Сергеевна ПИСАНОВА, Вера Борисовна ВАСИЛЬЕВА.

У нас на участке хорошие слесари. На все конкурсы отправляем Геннадия Михайловича ГОРДЕЕВА. Надежные сотрудники Владимир Леонидович КУРГАНОВ, Николай Александрович МОСЕВИН, Николай Александрович КУЧЕРОВ, а также сварщик Дмитрий Александрович ПРОИГРАЛИН.

Контроль за нашей работой постоянный. Строго следим, чтобы, к примеру, крупногабаритный мусор, который входит в тариф оплаты услуг ЖКХ – диваны, холодильники и др. вещи (не строительные материалы) – вывозили в течение суток, иначе запросто может быть штраф от контролирующих нашу работу инстанций.

Первые этажи домов, уж как водится, страдают от засоров. Бывает, трубы приходится разбирать, чтобы прочистить особо трудный засор. Хотя таких ситуаций могло бы быть гораздо меньше, если бы жители не бросали в канализацию посторонние предметы, проявляли высокую культуру быта.

Культура очень важна. Взять, к примеру, дома №№17 и 19 на улице Щербакова. Там, можно сказать, не подъезды, а туалеты. Но ведь чисто не только там, где убирают, но там, где не сорят!

Есть и положительные примеры. Заботу о порядке проявляет, в частности, актив дома №174 на улице Коминтерна, где раньше был магазин «Сормович». Старший дома еще до Нового года лично обошел всех должников, чтобы те погасили долги по счетам за квартиры.

Отличное конструктивное взаимодействие у нас с арендодателем торгового центра «Луч» в доме №115 на улице Коминтерна. Альбина Георгиевна ЯШИНА не только опытный представитель торговли, но и хороший хозяйственник.

А вот дом №168 на улице Коминтерна (раньше там был магазин «Ромашка») оказался проблемным. Собственник нежилых помещений тормозил участие дома в федеральной программе ремонта кровли, и если бы не личное вмешательство Николая Михайловича ШУМИЛКОВА



как депутата и как генерального директора Сормовской домоуправляющей компании, то ремонт за 1,5 млн. руб. в 2010 году не состоялся бы.

Сейчас всё зависит от собственников в многоквартирных домах. Мы всегда готовы к конструктивному сотрудничеству.

СПРАШИВАЛИ – ОТВЕЧАЕМ

ОПЛОМБИРОВКА СЧЕТЧИКОВ ВОДЫ

Один из самых часто задаваемых вопросов в Сормовской домоуправляющей компании «Где заказать установку и опломбировку счетчиков воды?» Чтобы у сормовичей не возникало с приборами учета воды особых проблем и хлопот, необходимо следовать нашим советам и рекомендациям, поскольку опыт работы уже имеется.

Николай Павлович СЕМЕНЫЧЕВ, главный инженер Сормовской домоуправляющей компании:

– Собственники сами определяют, какие именно приборы учета воды они установят и кто будет это делать. Можно установить приборы учета самостоятельно, можно обратиться в любую организацию, которая оказывает данную платную услугу.

Для тех, кто проживает в не приватизированном жилье, установка счетчиков может производиться бесплатно. Необходимо написать заявление в администрацию Сормовского района, чтобы решить этот вопрос.

В любом случае опломбировка приборов учета воды – услуга платная. В многоквартирных домах, с которыми работает Сормовская домоуправляющая компания, опломбировкой занимаются

- 1) жилищный трест «Комсомольский» – тел. 416-41-80;
- 2) участки Сормовской домоуправляющей компании – тел. 222-62-11 (Заводский парк, дом 6), 225-87-42 (Юбилейный бульвар, дом 6), 222-38-00 (улица Коммуны, дом 31), 225-60-55 (улица Командина, дом 1);
- 3) ООО «Комфорт» – тел. 463-77-73.



Татьяна Александровна КАЗАРИНА, заместитель начальника отдела по работе с населением:

– Необходимо подчеркнуть, что Сормовская домоуправляющая компания действует строго в рамках действующего законодательства. Так, у нас имеются договоры с организациями, занимающимися опломбировкой счетчиков холодного и горячего водоснабжения. Такие договоры мы заключаем также на основании мнения сормовичей о работе подрядных организаций, чтобы собственники помещений в многоквартирных домах были довольны.

Как правило, нам звонят с уточняющими вопросами «Я хочу поставить счетчики воды, куда мне лучше обратиться?». Мы поясняем, какие у жителей есть права, сообщаем, кто именно занимается опломбировкой.

Опломбировка приборов учета воды – очень важный этап в установке счетчиков, потому что только после этого начисление начинается по фактическому расходу воды, а не по нормативам. Как правило, экономия получается существенная, за воду приходится платить гораздо меньше.

Хотелось бы предупредить сормовичей вот о чём. Практика показала, что некоторые организации, которые активно рекламируют свои услуги, навязывают потребителям «договор обслуживания» приборов учета, причем он впоследствии даже включается в общую квитанцию оплаты услуг ЖКХ, в так называемую «жировку». На самом деле данный «договор обслуживания» потребителям не нужен, потому что приборы учета и так имеют установленный гарантийный срок.

Те организации, которые работают по договорам с Сормовской домоуправляющей компанией, соответствуют нашим строгим требованиям и не предлагают никаких ненужных потребителям «договоров обслуживания». Они выезжают по всем претензиям, если те возникают в течение гарантийного срока.

Общая рекомендация потребителям при заключении любого договора о платной услуге – как можно внимательнее читать текст договора. Не спешите! Если вас торопят, не дают вникнуть в текст договора, то тогда лучше отказаться от заключения договора, чем подписывать невыгодные для себя условия, о которых не успели как следует прочесть.

Что касается пользы счетчиков, то она безусловна. У кого текут краны? У того, у кого нет счетчиков! Они очень дисциплинируют, не позволяют зря разбазаривать ни деньги, ни ресурсы.

ОБРАЩАЙТЕСЬ!

5 ЛЕТ ГАРАНТИИ НА «ОКНА СО ВСЕМИ УДОБСТВАМИ»

Самого привередливого потребителя тронула бы фраза, которую, спонтанно и ни секунды не задумываясь, сказал Константин Владимирович ЛАЗАРЕВ, мастер производства пластиковых окон и алюминиевых (светопрозрачных) конструкций жилищного треста «Комсомольский» в ответ на вопрос о рекламациях.

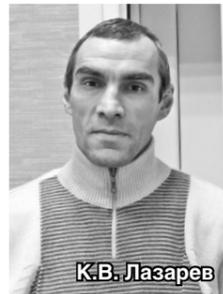
«Для нас рекламации на нашу работу – это ЧП!» – воскликнул он.

– Понимаете, просто мы производители этих окон, поэтому гарантия качества для нас на первом месте, – пояснил Константин Владимирович. – Мы работаем с ПВХ-профилями PLAFEN (Австрия), у них отличная теплоизоляция и звукоизоляция, а по соотношению «цена – качество» эти профили наиболее выгодны для потребителей.

Дело, конечно, еще и в опыте работы. Лазарев начал заниматься пластиковыми окнами одним из первых в Нижнем Новгороде еще в 1990-е изучил все нюансы изнутри. Он не понаслышке знает, как и что нужно делать, чтобы окна и конструкции выглядели эстетично и долго служили.

Удивительное дело – тем временем, как многие установщики окон закладывают в договоры не сильно-то выгодные условия для потребителей, Лазарев дает пятилетнюю (практически европейскую!) гарантию. Причем, чтобы качество не подкачало и не пришлось что-то переделывать, ввел такое новшество, как фурнитуру с микропротириванием, которая при повороте ручки окна на 45 градусов позволяет обойтись без частичного открытия створок.

Коллектив подобрал отличный. Это, например, конструктор Сергей Николаевич ЛАПТЕВ, ведущие специалисты, монтажники Андрей Викторович МАНАКИН и Андрей Евгеньевич ЗИМИН, сборщики ПВХ-профилей Александр Юрьевич КОМАРОВ и Дмитрий Ильич ВИЛКОВ, сборщик алюминиевых конструкций Владимир Александрович АУРОВ...
– У нас каждый год клиентов прибавляется, в том числе из юридических лиц, – говорит Константин Владимирович. – Недавно мы делали окна для больницы №12 и для поликлиники №1, большой заказ был в Вачском районе Нижегородской области... Конечно, масштабные проекты делать интереснее, это – размах, полет для творчества, можно сказать. А работа с физическими лицами – с нами, потребителями – более кропотливая. «Можно сказать, физические лица держат нас в тонусе, заставляют постоянно строго следить за качеством, желая за свои деньги получить максимально хороший результат», – подытоживает Лазарев.



В среднем одно окно на кухню, например, обходится потребителю в 10 тысяч рублей вместе с москитной сеткой, откосами и подоконником. С учетом средних цен по городу это недорого. Причем предоплата – всего 30 процентов. И возможна беспроцентная рассрочка остального платежа на 6 месяцев. Ничего не скажешь, удобно!

– У нас каждый год клиентов прибавляется, в том числе из юридических лиц, – говорит Константин Владимирович. – Недавно мы делали окна для больницы №12 и для поликлиники №1, большой заказ был в Вачском районе Нижегородской области... Конечно, масштабные проекты делать интереснее, это – размах, полет для творчества, можно сказать. А работа с физическими лицами – с нами, потребителями – более кропотливая. «Можно сказать, физические лица держат нас в тонусе, заставляют постоянно строго следить за качеством, желая за свои деньги получить максимально хороший результат», – подытоживает Лазарев.

Чтобы заказать окна или алюминиевые конструкции в жилищном тресте «Комсомольский», нужно всего лишь позвонить

по телефону 271-13-94 и поговорить с менеджером. Можно обсудить условия заказа во всех нюансах.

На фото: полукруглое окно изготовлено по специальному эскизу, его отправляют клиенту монтажники Александр Николаевич КОЗЛОВ и Андрей Викторович МАНАКИН.