

# ПРИОКСКАЯ ГАЗЕТА

сентябрь, 2016

**ЮБИЛЕЙ****АКТУАЛЬНО**

## ДЕСЯТЬ ЛЕТ С ВАМИ!

## К ОТОПЛЕНИЮ ГОТОВЫ



**Домоуправляющая компания Приокского района завершила подготовку жилищного фонда к отопительному сезону 2016/2017 гг. В планах было завершить подготовку домов к 1 сентября, но в итоге она прошла с опережением графика. В итоге к 1 сентября было промыто 100% от 554 многоквартирных домов, на всех МКД подписаны паспорта готовности.**

Во время подготовки домов, находящихся под управлением Приокской домоуправляющей компании, проводились следующие работы: замена элеваторных узлов, регулировка систем отопления (шайбы, сопла), замена запорной арматуры. Никаких особых проблем при подготовке не возникло.

Как сообщил директор департамента жилья Павел Марков, пробные топки в этом году начались на два дня раньше обычного – 12 сентября, и до 26 сентября они завершатся.

По словам Маркова, несмотря на то, что пуск тепла пока не требовался, было принято решение произвести пробный пуск тепла с 12 сентября. «По нормативам для подключения отопления надо, чтобы среднесуточная температура в течение пяти дней была ниже восьми градусов. Но учитывая неблагоприятный прогноз, принято решение на этой неделе произвести пробный пуск отопления с фактическим переходом в постоянный режим подачи тепла», – рассказал Марков.

Изначально администрация Нижнего Новгорода планировала начать отопительный сезон 26 сентября, однако погодные условия вынудили пустить тепло на пять дней раньше, 21 сентября. Глава администрации Нижнего Новгорода Сергей Белов отметил, что это самое раннее начало отопительного сезона за последние пять лет.

В связи с началом отопительного сезона будут работать «горячие телефонные линии», как в администрации Нижнего Новгорода, так и в районных администрациях и крупных домоуправляющих компаниях.

**ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» отмечает десятилетний юбилей. Основная деятельность компании направлена на улучшение качества обслуживания жилищного фонда, благоустройства, а также на создание более комфортных и благоприятных условий для жизни населения. Для того чтобы данная цель была достигнута, максимально используется сотрудничество с инициативными жителями. Лишь объединив усилия жителей и ДУКов, ЖКХ Нижегородской области получит значительный рывок в своем развитии, что позволит достичь ожидаемых результатов.**

Для этого в работу управляющих компаний внедряются современные технологии, помогающие оперативно и качественно принимать и выполнять заявления жителей. Качеству выполнения заявок Домоуправляющая компания Приокского района отводит одну из главных ролей, так как именно этот показатель говорит о реальной работе компании.

Сфера ЖКХ Нижнего Новгорода характеризуется высоким профессионализмом управляющих компаний с четко поставленными целями и задачами, ДУКи Нижнего Новгорода являются неотъемлемой частью ЖКХ Нижегородской области.

Несмотря на то, что государство делегировало часть своих функций по управлению многоквартирными домами частным организациям, 25% акций осталось в муниципалитете. Это необходимо для того, чтобы ДУК Приокского района сохранил право на участие в федеральных, областных и муниципальных целевых программах ЖКХ. К тому же доля в 25% позволяет администрации Нижнего Новгорода контролировать качество работы управляющей компании. А это значит, что горожане получают дополнительную защиту своих интересов.

Сегодня любой житель района может вызвать коммунальную бригаду экстренного реагирования. Для этого

нужно набрать номер – 053 с домашнего телефона или 21-25-053 с мобильного. Многоканальный телефон работает круглосуточно.

Информация о деятельности Домоуправляющей компании находится в открытом доступе на корпоративном сайте [www.dkpriok.com](http://www.dkpriok.com). На нем размещена общая информация об управляющей компании, ее координаты, время работы, обслуживаемый жилфонд. Также вы сможете получить информацию по содержанию и ремонту общего имущества домов, посмотреть годовые отчеты, задать вопрос, написать предложение, получить на него ответ и еще многое другое.

### СЛОВО ДИРЕКТОРА

## ПОЗДРАВЛЯЮ С ЮБИЛЕЕМ!

В августе 2016 года исполнилось ровно десять лет, как Домоуправляющая компания Приокского района осуществляет свою деятельность по обслуживанию многоквартирных домов. Я хочу, в первую очередь, поблагодарить жителей нашего района за то, что они доверили нашей домоуправляющей компании обслуживать их дома. Десять лет – это большая дата, она говорит об устойчивости компании, о том, что компания твердо стоит на ногах.

Управление многоквартирными домами – это наша повседневная работа! Работа не простая и на первый взгляд не

очень заметная. Тем не менее, мы придерживаемся простого принципа: сделать вашу жизнь максимально комфортной. И надеюсь, что жители Приокского района, действительно, живут в комфорте.

Хочу также поблагодарить своих специалистов, которые работают со мной долгое время. Всем желаю здоровья, счастья, надеюсь на долгое плодотворное сотрудничество!

С уважением, генеральный директор  
Домоуправляющей компании Приокского района  
Олег Селиверстов



# ДЕСЯТЬ ЛЕТ НА БЛАГО ПРИОКЧАН

**Домоуправляющая компания «Приокского района» 1 августа 2006 года начала обслуживать многоквартирные дома Приокского района. За эти десять лет изменились многие нормы жилищно-коммунального законодательства, строились новые дома, сносились старые. Многие за эти годы изменилось и в работе самой домоуправляющей компании. ДУК всегда находился в диалоге с приокчанами, и обеспечивал их качественным обслуживанием. Этот номер посвящён подведению итогов работы компании за десять лет.**

## Фонд обслуживания

ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» осуществляет свою деятельность в сфере жилищно-коммунальных услуг с конца 2005 года, но договора-управления МКД были заключены в июне-августе 2006 года. В настоящее время компания обслуживает 555 многоквартирных домов (1383 подъезда). Общая площадь обслуживаемых домов составляет 1403,27 кв. м., общая уборочная площадь территорий – 1 030 456,5 кв. м. (в том числе: с твёрдым покрытием – 312 737 кв. м., озелененные территории – 717 719,5 кв. м.). ДУК обслуживает 212 контейнерных площадок, 105 детских площадок, 33 спортивные площадки. На территории находится 14 418 деревьев, 20 920 погонных метров ограждений, 51 970 погонных метров бордюрного камня.

Количество зарегистрированных граждан в МКД, находящихся в управлении ОАО «ДК Приокского района», составляет 64 996 человек, количество лицевого счетов – 31 182 штуки.

Многие ДУКи отказываются от обслуживания домов 5-6 категории, так как они находятся в неудовлетворительном состоянии, и обслуживание их невыгодно.

- Мы однозначно не отказываемся от таких домов, мы и сейчас работаем с домами 5-6 категории, которые фактически софинансируются бюджетом города, - рассказал генеральный директор ДК Приокского района Олег Селиверстов. - У нас таких домов в районе 212, мы понимаем, что это те же жители нашего района, отказываться и бросать их нельзя. Поэтому обслуживаем дома этих категорий, стараемся работать с бюджетом по своевременно поданным заявкам на ремонт этих домов. Мы, конечно, из таких домов конфетку не сделаем, но сделать так, чтобы дом дождался расселения жителей и своего сноса, реально.

В управлении ДК Приокского района находятся: 161 МКД – 5 категории, 51 МКД – 6 категории. На 65 домах произведены ремонт кровли, замена инженерных коммуникаций.

В управлении ОАО «ДК Приокского района» 555 МКД

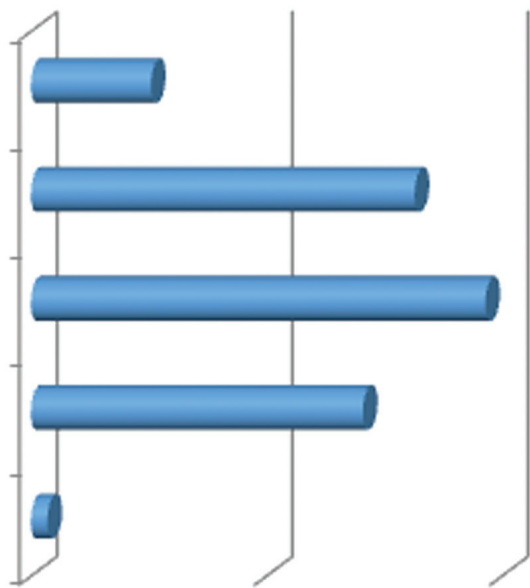
6 категория - 51 МКД

5 категория - 163 МКД

4 категория 193 МКД

2 категория - 141 МКД

1 категория - 7 МКД



## Капитальный ремонт

Сейчас капитальный ремонт жилья уже не относится к полномочиям управляющих компаний. Но до создания регионального оператора именно ДУКи исполняли программу капремонта многоквартирных домов.

За четыре года было отремонтировано 112 домов. «Это серьёзная цифра, пятая часть от тех домов, которыми мы управляем, была капитально отремонтирована», - отмечает Олег Селиверстов. На ремонт было затрачено более 350 миллионов рублей.

## Комплексное благоустройство

С 2008 по 2011 год в Нижнем Новгороде работала программа комплексного благоустройства микрорайонов, в которой также принимала участие Приокская домоуправляющая компания. В 2008 году в микрорайоне Кащенко было капитально отремонтировано семь домов. Была заасфальтирована вся территория вокруг домов, проезды, было сделано благоустройство – палисадники, ограждения, ремонт контейнерных площадок, а по жилым домам – ремонты начиная от крыш, утепления фасадов, замены инженерных коммуникаций, электрики, отмостки, входные группы. Дома были приведены в хорошее состояние, которое и по сей день поддерживается.

Всего в программе «Комплексного благоустройства» участвовало четыре микрорайона: Щербинки-2 (2010 г.), Караваиха (2009 г.), Кащенко (2008 г., 7 домов), Горная (2009 г., 6 домов).



## Советы домов

По словам Олега Селиверстова, домоуправляющая компания Приокского района десять лет назад начала с того, что ушла от системы ДЕЗов – котлового метода финансирования. «Мы определили по каждому дому, сколько дом собирает на свои нужды, на ремонтные работы, и соответственно уже начали планировать эту работу подомно, адресный подход. Когда мы посмотрели, что получается и начали подключать к общению жителей, возникла необходимость в старших по домам, чтобы принимать какие-то решения – что необходимо делать на доме, корректировать их. Старший по дому всегда выражает мнение жителей в целом», - объясняет Селиверстов появление института «старших» по домам.

Институт старших по дому образован с 2011 года, на сегодняшний день сформировано 430 советов дома и выбраны председатели. ДК Приокского района активно и плотно взаимодействуют с Председателями совета дома и советом дома, что способствует созданию более комфортных и благоприятных условий для жизни населения.





### Связь с жителями

Лишь объединив усилия жителей и домоуправляющей компании, ЖКХ получит значительный рывок в своем развитии, что позволит достичь ожидаемых результатов. Для этого в работу управляющей компании внедряются современные технологии, помогающие оперативно и качественно принимать и выполнять заявления жителей. Качеству выполнения заявок домоуправляющая компания Приокского района отводит одну из главных ролей, так как именно этот показатель говорит о реальной работе компании.

Количество обращений за 7 месяцев 2015 года составило 8748, за аналогичный период 2016 года – 7960. Снижение составляет 788 обращений или 9%.

Важная часть работы ДУКа - отчётность перед жителями. «Раз мы ввели подомные планы, начали работу со старшими по домам, то и отчитаться не возникало никаких проблем – мы показывали работу, что происходит в рамках содержания, в рамках ремонтных работ на домах, - рассказал Селиверстов. – Вопросы возникают, есть те жители, которые интересуются проблемами раз в год, когда видят отчёт, размещённый на доске объявлений, у них возникают вопросы – на них может ответить старший по дому или прийти в ДУК. Эта прозрачность дала очень положительный результат. Отчёты, подомная разбивка требовала к себе более подробного внимания, создания call-центра по работе с населением. И мы в 2010 году его создали, он заработал прям в ДУКе с коротким номером 053, куда стекаются все обращения, обрабатываются как в электронном виде, так и на бумажных носителях в одном отделе, проводится контроль за поступающими заявками. Регистрируется и включается в планы, доводится до председателей домов».

Отдел контроля работ по обращениям граждан объединяет в себе функции call-центра, контрольного и консультативного центра. Позвонив по единому телефону 053 житель может: оставить устное заявление по вопросам обслуживания общего имущества МКД, получить профильную консультацию, записаться на прием к генеральному директору, получить информацию о планах ремонтных работ, узнать о результатах работ по своему обращению.

Прием телефонных звонков производится круглосуточно с городского телефона 053, до 20.00 звонки принимают специалисты отдела, после 20.00 звонки переадресовываются в аварийную службу Приокского района. С понедельника по пятницу с 8.00 до 20.00 двери отдела открыты для всех желающих оставить свои письменные обращения. Обращение также можно оставить на сайте домоуправляющей компании.

В целях повышения качества обслуживания населения в отделе ведется запись телефонных звонков, в зале установлено видеонаблюдение. За каждым специалистом закреплен определенный жилой сектор, по каждому находящемуся на обслуживании дому формируется досье. Специалисты отдела ведут двойной контроль исполнения заявок: мы требуем отчета о выполненных работах от обслуживающих организаций и проверяем качество работы, делая звонок заявителю.

Количество заявлений в этом году снизилось на 9%, это связано со стабильным прохождением отопительного сезона, сокращением числа технологических нарушений на инженерных коммуникациях, проведением плановых ремонтных работ.

### Отдел по работе с населением

Один из важнейших отделов в ДУКе Приокского района – отдел по работе с населением. Его основные функции: проведение общих собраний собственников МКД в очной, заочной, очно-заочной формах (включая подготовку пакета документов для проведения общих собраний); взаимодействие с советами МКД, оказание информационной помощи; прием обращений граждан; согласование видов работ, выполняемых по статье «Текущий ремонт»; направление информации в центр СБК о внесении изменений в лицевые счета, открытия лицевых счетов; осуществление регистрации и снятия с регистрационного учета граждан, предоставление сведений и подтверждающих документов о регистрации по запросам граждан, ведение картотеки; предоставление выписок из лицевого счета; заверение подписи руки, доверенности и характеристики; размещение годовых отчетов о выполнении договора управления за предыдущий год на первых этажах или информационных досках МКД.

Кроме того, отдел по работе с населением проводит регулярные общественные мероприятия. Например, 23 февраля и 8 марта председателям Советов МКД сотрудниками ОАО «ДК Приокского района» были направлены поздравительные открытки с поздравлениями с Международным женским днем и Днем защитника Отечества, с выражением благодарности за их работу и приверженность своему делу.

В преддверии начала учебного года ДУК устраивает «День первоклассника» - праздник для жителей домов. Дети, родители, бабушки и дедушки с радостью участвуют в конкурсах и играх. 4 сентября домоуправляющая компания Приокского района во дворе домов на пр. Гагарина, 104-106 и на ул. Терешковой, 11 организовала «Школьную олимпиаду». В программе были веселые старты среди школьников и их родителей, зажигательная музыка, школьные призы.

В преддверии Нового года ДК Приокского района проводит праздники для детей Приокского района. Маленьких жителей поздравляет Дед Мороз и Снегурочка, море положительных эмоций, праздничное настроение, конкурсы, игры, сладкие подарки обеспечены.

В условиях реформирования сферы ЖКХ в последние годы возникла необходимость в формировании у разных слоев населения, в первую очередь у молодого поколения, жилищной культуры. Быть грамотным в области управления собственным имуществом – это тоже наука, и учить овладевать навыками управления объектами собственности нужно уже со школьной скамьи. Сотрудники ОАО «ДК Приокского района» принимают участие в организации тематических уроков по вопросам ЖКХ в нескольких школах Приокского района.



# ПУТЕШЕСТВИЕ МЕЖДУ ЭТАЖАМИ

**В Приокском районе множество многоэтажных домов, подъезды которых оборудованы лифтами. Это «средство передвижения» между этажами облегчает жизнь нижегородцев, особенно пожилых людей. Но кроме комфорта главное качество лифтов – надёжность. Как происходит обслуживание лифтов, контроль за их работой?**



Под управлением домоуправляющей компании Приокского района 155 многоквартирных домов с лифтами, всего – 379 лифтов. Как рассказал директор ДК Олег Селиверстов, на сегодняшний день все лифты находятся в технически исправном состоянии, у домоуправляющей компании заключён договор с обслуживающей организацией ООО «Лифтремонт», которая периодически проверяет, ремонтирует лифты, организует диспетчерское обслуживание.

Обслуживание каждого лифта проводится раз в месяц, ежегодно проводится техническое освидетельствование. Поскольку многие лифты отработали нормативный срок 25 лет, то каждые три года проводится диагностика, которая выявляет, может дальше работать лифт или нет, необходимо его ремонтировать и на сколько: либо это текущий ремонт, небольшие замены запчастей, либо это капитальный ремонт.

На сегодняшний день в рамках сбора денежных средств на содержание МКД плановые текущие ремонты лифтового оборудования осуществляются согласно разработанным производственным графикам: проводится ревизия лифтового оборудования с частичной заменой элементов работоспособности лифта.

Исполнительный директор ДК Приокского района Ольга Прокофьева подтверждает, что жители могут ездить на лифтах в полной безопасности: «У нас еженедельно специализированная организация осуществляет проверку лифтов, также мы

осуществляем как плановые, так и внеплановые проверки лифтов, кабин, оборудования, смотрим состояние машинных и предмашинных отделений, наличие исправности оборудования внутри кабин».

Капитальный ремонт на сегодняшний день ДУК уже не делает – это прерогатива регионального оператора, который уже в 2016 году планирует замену лифтов. По предварительным данным в Приокском районе будет заменено 33 лифта.

И. о. директора департамента жилья и инженерной инфраструктуры Михаил Игумнов на заседании комиссии Гордумы по городскому хозяйству 15 июня заявил о планах на ремонт более 700 лифтов в Нижнем Новгороде по актуализированной программе капремонта многоквартирных жилых домов. По словам Игумнова, на июнь 2016 года в городе функционируют порядка 8 тысяч лифтов, 3,5 тысяч из которых (около 45%) расположены в домах, построенных 25 лет назад и раньше.

14 июня департамент закончил актуализацию краткосрочной программы капремонта в областном центре, сейчас она находится на утверждении в областном правительстве. При утверждении есть возможность, что за оставшийся период 2016 года будет отремонтировано беспрецедентно большое число лифтов – 716. Если данный темп будет выдержан и в дальнейшем, вполне реально отремонтировать все изношенные лифты в городе в течение четырёх-пяти ближайших лет, - отметил Михаил Игумнов.

## ЧИСТОТА

# ПОДЪЕЗДЫ ОБРАЗЦОВОГО СОДЕРЖАНИЯ

**Мы все привыкли, что в своих квартирах убираемся самостоятельно, на улице – убирается дворник. А кто должен убираться в подъездах жилых домов? Не секрет, что традиционные «советские» дежурства по квартирам не всегда соблюдаются, и не все жильцы могут успеть убраться, а кто-то просто не хочет. Поэтому существует возможность договориться об уборке подъездов со специализированными подрядными организациями.**

В управлении домоуправляющей компании Приокского района находится 1400 подъездов (с 5 и 6 категорией), из них подрядные организации убирают 895 подъездов. У ДУКа заключены контракты с тремя подрядными организациями: ООО «Строй-Плюс НН», ООО «Строй Фонд НН», ООО «Правобережье».

Уборка подъезда регламентируется постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». В соответствии с п. 4.8.14 на лестничной клетке должно быть исправным остекление, наличие фурнитуры на окнах и дверях, освещение лестничной клетки; должна быть обеспечена регулярная уборка, обметание окон, подоконников, отопительных приборов – не реже одного раза в 5 дней, стены – не менее двух раз в месяц, мытье – не реже одного раза в месяц, один раз в год – генеральная уборка. Согласно закону, запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования, инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

По словам Олега Селиверстова, подрядные организации в полной мере выполняют требования закона по уборке подъездов. Убирается как влажной, так и сухой уборкой не реже раза в пять дней, протираются стены, убирается паутина с почтовых ящиков. Капитальная уборка проводится раз в год, чаще всего в начале весны и до середины лета.



«Мы по желанию жителей организуем уборку в подъезде, на некоторых домах жители сами организуют уборку, в этом случае им деньги за уборку не начисляются. В тариф включена уборка подъезда, тариф зависит от площади убираемого подъезда и от категории дома, этажности», - отметил Олег Селиверстов.

Контролируют уборку в подъездах сотрудники ДУКа. Если жители недовольны качеством уборки, нужно обратиться отдел контроля в ДУКе по телефону 053. Жалоба в течение суток рассматривается, на место выходит инспектор, который вместе с представителем подрядной организации проверяет замечания, и недочёты сразу же локализуются.

