



Чтобы вам было комфортно!

Для чего нужны управляющие компании?
Рассказываем о ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИИ

стр. 2

Жизнь без прописки

Куда обратиться человеку, купившему квартиру в новом доме, но еще не прописанному в ней?

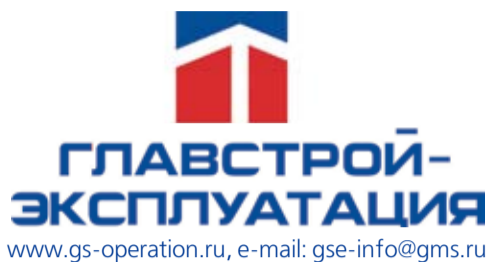
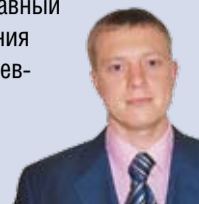
стр. 4



Отвечают специалисты

На наиболее часто задаваемые вопросы отвечает главный специалист Управления эксплуатации А. Кожевников

стр. 4



№ 1 ежеквартальная газета
октябрь 2010

ВЕСТНИК ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИИ

Прямая речь

Уважаемые читатели!

Вы держите в руках первый номер корпоративной газеты «Вестник ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИИ». На страницах газеты мы расскажем о значимых событиях в жизни ваших домовладений, последних новостях управляющей компании «ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИЯ», творчестве талантливых жителей обслуживаемых домов и микрорайонов. Кроме этого, мы будем публиковать материалы консультационно-справочного характера по наиболее часто задаваемым вопросам. Уверены, затронутые темы будут не только интересны, но и полезны для вас.

В свою очередь, предлагаем вам принять участие в формировании наиболее интересных тем для последующих номеров «Вестника ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИИ». Мы всегда открыты и заинтересованы в активном сотрудничестве с вами, чтобы вместе сделать жизнь в ваших домах лучше и комфортнее! Ждем ваших отзывов и предложений по электронной почте gse-info@gms.ru

И. Г. Рыбин, генеральный директор ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»



Только факты



■ ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» была создана 7 апреля 2006 года. На сегодня в портфеле управления компании 476,4 тыс. кв. м жилой недвижимости и парковочных комплексов, а также 105 тыс. кв. м коммерческой недвижимости в Москве и области. Штат компании – более 250 человек.

■ В 2010 году компания вышла на региональный рынок Краснодарского края в рамках оказания услуг по техническому сопровождению уникального проекта федерального значения «Основная Олимпийская деревня» (г. Сочи). Площадь строений Олимпийской деревни составляет 164 тыс. кв. м.

■ Специалисты ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» регулярно повышают свой профессиональный уровень, посещая специализированные выставки, семинары и конференции по вопросам управления и эксплуатации недвижимости. В октябре 2009 года в компании была проведена оценка управляющих объектами, целью которой являлось выявление направлений дальнейшего обучения и повышения профессионализма управляющих – представителей компании на обслуживаемых объектах.

Главная тема



В первый класс с ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ!

Театрализованные представления, веселые конкурсы, призы и подарки на Новый год и День Победы уже стали традиционными для жителей микрорайонов, обслуживаемых управляющей компанией ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ». Не стал исключением и День знаний.

цифры номера

7524
квартиры

ЖИЛЫХ
ДОМОВ
35

обслуживает на сегодня
ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»



В начале сентября в обслуживаемых микрорайонах городов Подольск, Железнодорожный, Ногинск и п. Путилково Московской области управляющая компания ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» устроила дворовые праздники, посвященные первому дню нового учебного года. На импровизированных театраль-

ных площадках в жилых микрорайонах детей и их родителей встречали веселые клоуны, играла музыка, проводились викторины, спортивные конкурсы и шоу мыльных пузырей. В этот день каждый присутствующий смог почувствовать себя ребенком и окунуться в беззаботный мир детства. По окончании праздника все его маленькие

участники получили небольшие призы, а первоклассникам были вручены специальные «Подарки первокласснику». Также по уже сложившейся традиции в первый день нового учебного года на обслуживаемых объектах были подведены итоги выставок детского рисунка «Осень в оранжевом цвете» и конкурса детских поделок.

«Спасибо организаторам за отличное представление и хорошее настроение! Такие праздники нужны, они способствуют знакомству жителей нового микрорайона».

(Галина Федоровна Шабунина, жительница дома № 28 микрорайона «Ольгино» г. Железнодорожный).

Подробнее о проводимых ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» праздниках для жителей обслуживаемых объектов читайте на стр. 3

Подробности

Для чего нужна УК

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой многоотраслевой комплекс производства услуг, затрагивающий интересы каждого человека, влияющий на его жизненный уровень. Одним из направлений в работе по повышению качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, стало создание так называемых управляющих компаний (УК).

ЦЕЛИ И ПРЕИМУЩЕСТВА

Если говорить коротко, то цель управляющей компании – техническое обслуживание, ремонт, финансовое и административное управление обслуживаемых зданий и придомовых территорий. Также в обязанности УК входит организация общих собраний собственников и участие в них, администрирование и решение юридических вопросов товариществ собственников жилья, финансовое планирование и контроль, содержание общего имущества жилого дома, представление интересов собственников перед подрядными, ресурсоснабжающими организациями и государственными структу-

«Управляющие объектами претворяют в жизнь принцип единоначалия, решая все вопросы, связанные с эксплуатацией жилого объекта. На должности управляющих назначаются квалифицированные специалисты, имеющие профильное образование и опыт работы не менее трех лет в сфере комплексного содержания объектов недвижимости».

А. Мамичев, начальник Управления эксплуатации

рами, работа с персоналом (подбор, найм, контроль за работой).

Отдавая предпочтение профессиональной управляющей компании, собственник получает ряд преимуществ, а именно:

- Эффективную структуру управления и систему эксплуатации зданий, позволяющие существенно снизить естественный износ с использованием передовых технологий и высококачественных материалов.
- Обслуживание высококвалифицированными специалистами, имеющими опыт практической деятельности, специальные допуски и лицензии, регулярно проходящими плановое обучение и аттестацию.
- Профессиональное и своевременное предоставление комплексных услуг по-

ребности с использованием действующих норм и требований жизнеобеспечения.

- Индивидуальное конкурентоспособное ценообразование в соответствии с нормативно-правовыми документами органов местного самоуправления.
- Мощную современную материально-техническую базу, собственную аварийно-диспетчерскую службу мобильного реагирования.
- Контроль и управление качеством на всех этапах предоставления услуг с системной работой, направленной на предотвращение аварийных ситуаций и охрану окружающей среды.

ДОВЕРЬТЕСЬ ПРОФЕССИОНАЛАМ!

ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» работает на рынке уже более четырех лет и имеет все необходимые лицензии и сертификаты на осуществление профессиональной деятельности в сфере управления и эксплуатации недвижимости:

- сертификат соответствия системе менеджмента качества услуг ГОСТ Р ИСО 9001:2008;
- сертификат соответствия требованиям региональной системы добровольной сертификации жилищно-коммунальных услуг в г. Москве;
- свидетельство о внесении в Единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы;
- лицензию Федерального агентства по строительству и ЖКХ на осуществление строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом и технический надзор за проведением строительных работ;



Жилой микрорайон «Подольские просторы»

– лицензию на осуществление производства работ по монтажу, ремонту и обслуживанию средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений;

– свидетельство о регистрации электроизмерительной лаборатории с переносным комплектом приборов;

– аттестат компетентности в сфере энергетике.

Представителем ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» в обслуживаемом жилом доме является управляющий объектом, в обязанности которого входит обеспечение выполнения обязательств ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» по заключенному договору на предоставление услуг, указанных в договоре: обеспечение надлежащего содержания общедомового имущества и инженерно-технических систем здания, общестроительных конструкций мест общего пользования в соответствии

с правилами и нормами технической эксплуатации.

Также в обязанности управляющего объектом входят планирование и обеспечение высокого качества производимых работ силами собственного персонала (или подрядных организаций), рациональное использование производственных ресурсов, осуществление мероприятий, направленных на совершенствование эксплуатации жилых комплексов, управление и контроль работы персонала технической службы. В части, касающейся взаимодействия с собственниками, управляющий держит связь с жителями многоквартирного жилого дома по всем вопросам, предусмотренным договором на управление и эксплуатацию. Работа управляющих основана на соблюдении принципов клиентоориентированности и вовлечения жильцов в управление.

«Современный жилой дом имеет сложные дорогостоящие инженерные системы, в том числе систему защиты от пожара, лифтовое оборудование, систему контроля управления доступом, систему обеспечения коммунальных ресурсами. Кроме того, многие дома оборудованы системами видеонаблюдения, водоподготовки, индивидуальными тепловыми пунктами и системой удаленной диспетчерской связи. Основная задача технической эксплуатации – постоянное поддержание общедомового имущества, то есть всех имеющихся систем жилого дома, в рабочем состоянии путем проведения регулярного мониторинга и планово-предупредительного ремонта. В то же время, собственники сами также должны бережно относиться к общедомовому имуществу».

Б. Шаповалов, технический директор ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

Только факты

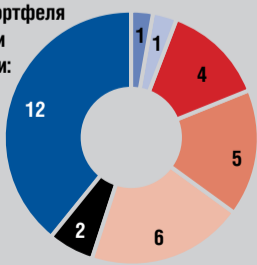
ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» является бизнес-единицей строительного холдинга «Корпорация «ГЛАВСТРОЙ», входящей в Строительный сектор компании «Базовый Элемент».

Портфель управления ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» состоит из 31 объекта суммарной площадью:

- свыше 450 тыс. кв. м в Москве и МО;
- 164 тыс. кв. м в Краснодарском крае.

ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» оказывает полный комплекс услуг по управлению и эксплуатации

Структура портфеля управления и эксплуатации:



- Жилые микрорайоны в Московской области
- Жилые комплексы в Москве
- Жилые комплексы с паркингами в Москве
- Парковочные комплексы в Москве
- Офисная недвижимость в Москве
- Производственные объекты с редевелопментом в Москве
- Объект инфраструктурной застройки федерального значения (г. Сочи)

Будни

«Мы открыты для всех!»

Большой многоквартирный дом – сложная система, и техническая, и социальная. Формирование жилищной культуры собственников и проведение разъяснительной работы по всем вопросам жизни домовладения – одна из задач современной управляющей компании.

В 2007 году в ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» был создан отдел по работе с клиентами. Одной из основных функций менеджеров по работе с клиентами являются организация заселения введенных в эксплуатацию многоквартирных домов и проведение разъяснительной работы с владельцами квартир по заключаемому договору на оказание услуг управления и технического обслуживания. Менеджеры отдела обеспечивают жителей своевременной, достоверной и оперативной информацией по всем вопросам управления домовладением, оказывают содействие в проведении общих собраний жителей, проводят опросы жителей в целях выявления дополнительных потребностей, улучшения качества предоставления услуг. Подробнее о работе отдела рассказывает его руководитель – Ольга Прилипка:

– Мы имеем положительный опыт в оказании содействия инициативным группам жителей обслуживаемых домов в проведении голосований по вопросам, касающимся жизни домовладения. Так, в жилом микрорайоне «Ольгино» по коллективному решению жителей в одном из домов был закрыт мусоропровод, сейчас в двух домах на обсуждение вынесен вопрос о выборе ООО «ГС-ЭКСПЛУ-

АТАЦИЯ» для обслуживания домофонов и запирающих устройств в подъездах по тарифам ниже, чем у работающей сервисной компании.

В жилом микрорайоне «Путилково» Красногорского района общее собрание собственников решает вопрос о привлечении ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» к инициативе благоустройства придомовой территории и установки ограждения.

Большое внимание менеджеры отдела уделяют работе с обращениями жителей по вопросам, связанным с перерасчетами по ЖКУ. На основании заявления и предоставленных подтверждающих документов бухгалтерскими служ-

бами производится перерасчет по оплате жилищно-коммунальных услуг. По вопросам устранения строительных недоделок совместно с управляющим объектом осуществляется тесное взаимодействие с застройщиком. Остальные вопросы всегда можно решать на месте, в офисе ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» совместно с управляющим и менеджером по работе с клиентами. Наши специалисты всегда открыты к сотрудничеству с жителями по всем вопросам, связанным с улучшением работы управляющей компании и повышением качества жизни в обслуживаемом микрорайоне или жилом доме.

Начальник отдела по работе с клиентами
Ольга Александровна Прилипка
Тел: +7 (495) 644-02-13/14 (доб. 4749)
(моб.) +7-903-106-68-60

Ведущий менеджер по работе с клиентами
Дмитрий Николаевич Жигачев
Тел: +7 (495) 644-02-13/14 (доб. 4753)
(моб.) +7-906-724-40-81



Главная тема



Рыцарский хоккейный турнир в микрорайоне Ольгино, посвященный 8 Марта

Дворовые праздники от ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИИ полюбились жителям обслуживаемых домов подмосковных городов Ногинска, Подольска, Железнодорожного и п. Путилково Красногорского района.

Празднуем всем двором!

Работа по организации дворовых праздников была начата нами в 2008 году с целью установления обратной связи с жителями обслуживаемых жилых микрорайонов. Получая отзывы жителей, мы понимаем, что наши труды оценены, и мы, безусловно, продолжим славную традицию дворовых праздников».

Игорь Рыбин,
генеральный директор
ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

Организацией и проведением всех культурно-досуговых мероприятий в обслуживаемых микрорайонах занимается отдел по работе с клиентами ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ». Кроме традиционных праздников, посвященных встрече Нового года, 9 Мая, Дню знаний, регулярно проходят конкурсы и выставки детского рисунка «Осень в оранжевом цвете», «Зимняя фантазия», а также персональные выставки художественных работ и поделок талантливых жителей. Причем всегда праздники проходят веселее и душевно, с обязательными награждениями участников призами и подарками. Очень приятно, что все инициативы ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИИ находят поддержку не только среди детей, но и у взрослых. Так, в микрорайоне Ольгино (г. Железнодорожный) житель обслуживаемого дома Михаил Иванович Белугин предоставил свои художественные работы для оформления двух персон-

нальных выставок «Шедевры в копиях» и «В мире животных». Работы Михаила Ивановича еще долгое время радовали посетителей офиса ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» своим теплом и позитивом. Традиционной стала и организация спортивных мероприятий: дворовых турниров по хоккею, футболу и волейболу. Например жители микрорайона Подольские просторы сами обратились в ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» с просьбой оказать им содействие в организации чемпионата по футболу. Проведение таких коллективных мероприятий позволяет жителям недавно заселенных домов познакомиться друг с другом и наладить общение. Ведь организация праздников направлена на решение важных проблем, главная из которых – объединение жителей, в том числе для последующего грамотного взаимодействия с управляющей компанией, чтобы совместными усилиями сделать жизнь комфортнее.



Празднование Дня Победы в микрорайоне «Ольгино» (г. Железнодорожный)



День Победы для жителей микрорайона Подольские просторы



Праздник 1 Сентября в п. Путилково



Одна из работ Михаила Белугина, выставку которого организовало ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

Подключим всех!

ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» предоставляет жителям обслуживаемых жилых домов комплекс услуг по подключению квартир на постоянную схему электроснабжения в домах-новостройках.

Присоединение электроустановки квартиры к электроустановке жилого дома на трехфазное напряжение 380В выполняется при условии соблюдения следующих технических требований.

1. Наличие разработанного проекта электроустановки квартиры в соответствии с требованиями правил устройств электроустановок (ПУЭ) и других действующих правил, положений и ГОСТов. Проект разрабатывается специалистами субподрядных организаций от ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» либо сторонними организациями.

В проекте необходимо предусмотреть:

- установку автомата общей защиты от перегрузки и короткого замыкания на входе в электроустановку квартиры на ток не более чем для общей нагрузки, выделенной на квартиру;

- установку электроразличительных устройств (УЗО) с током утечки 30 мА для защиты розеточных групп. Защита может осуществляться также дифференциальными защитными устройствами с соответствующими характеристиками;

- установку автоматов защиты групп электроосвещения;

- соединение защитного проводника (РЕ) электроустановки с системой уравнивания потенциалов в коробке уравнивания потенциалов (КУП) в санузлах с присоединением проводника (РЕ) к сантехническим устройствам.

2. Согласовать проект электроустановки квартиры с отделением ОАО «Мосэнергосбыт», Ростехнадзора по Москве или МО.

3. Выполнить монтаж электроустановки в соответствии с согласованным проектом на основании требований и правил устройств электроустановки (ПУЭ) и других действующих правил, положений и ГОСТов.

4. Осуществить приемо-сдаточные измерения и испытания смонтированной электроустановки с составлением технического отчета силами электроизмерительной лаборатории ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» или специализированной организации, имеющей все допуски и лицензии.

5. Заключить договор электроснабжения с отделением ОАО «Мосэнергосбыт» по Москве или МО.

Перечисленные в пп. 1 и 2 работы выполняются за счет средств собственника силами ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» или специализированной организации.

Включение мощности по постоянной схеме (по трем фазам) производится службой эксплуатации после выполнения данных технических требований, имеющих срок действия два года.

Более подробную информацию вы можете получить в офисах ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» на объектах или в службе главного энергетика.
тел. +7 (495) 644 03 85
факс. +7 (495) 644 22 32
моб. тел. +7 (906) 724 51 10

Куда обратиться человеку, купившему квартиру в новом доме, но еще не прописанному в ней? К сожалению, это типичная ситуация: с последнего места жительства выписался, а в права собственности в новом жилье еще не вступил. Вдобавок ко всему возникают сложности с временной регистрацией...

Жизнь без прописки

Паспортные службы ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» осуществляют первичный прием документов на регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания, оформление паспортов РФ, а также оказывают консультационные услуги жителям обслуживаемых жилых домов Москвы и Московской области. Информацию о графике приема паспортных вы можете узнать на нашем

сайте <http://gs-operation.ru/> на страницах объектов или непосредственно связавшись с паспортным по телефону.

Кстати, не все новоселы знают, что даже при отсутствии временной регистрации сохраняется право на медицинское обслуживание. При наличии действующего полиса ОМС гражданин РФ независимо от места жительства имеет право обратиться за разовой медицин-

ской помощью либо подать заявление о прикреплении его к лечебному учреждению в соответствии с программой государственных гарантий. В отношении жителей Москвы или Московской области решение может принять главный врач больницы или поликлиники. Если речь идет о жителе другого региона, необходимо обратиться в местные органы управления здравоохранения.

Жилой микрорайон Ольгино, г. Железнодорожный, ул. Граничная, 26, 28, 30, 32, 34

Жилой микрорайон Подольские просторы, г. Подольск, ул. Юбилейная, д. 7, 7а, 11, 11а, 11б, 13, 13а

Жилой микрорайон Романтика Красногосский р-н, п. Путилково, ул. Братцевская, 6, 8, 10, 12

Жилой комплекс в г. Ногинске, ул. Самодельная, 10, 10а

г. Москва, Кронштадтский б-р, 30; Старопетровский пр, 12/4, 5; ул. Новоостанкинская, 6, 12; ул. Беловежская, 17/2; ш. Энтузиастов, 51, 53; ул. Н. Ковшовой, 23, 25; ул. В. Лациса, 17/1

Петрова Любовь Александровна +7 (496) 304-04-46 (совмещенный с бухгалтерией)

Кривовяз Вера Андреевна +7 (496) 755-85-47/51

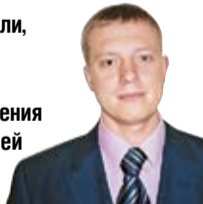
Хуколенко Лариса Владимировна +7 (901) 533-53-43 (совмещенный с ОДС)

Сучкова Лидия Петровна +7 (901) 536-43-52

Красикова Любовь Афанасьевна +7 (495) 644-02-13/14 (доб. 4752)

Отвечают специалисты

Уважаемые читатели, на ваши вопросы отвечает главный специалист управления эксплуатации Андрей Кожевников.



Что необходимо для проведения ремонтно-строительных и отделочных работ в квартире многоквартирного жилого дома, обслуживаемого ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ»?

Собственником квартиры подписывается договор на оказание услуг по управлению

и эксплуатации многоквартирным жилым домом с ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ». Приложениями к данному договору являются:

- регламент проведения ремонтно-отделочных работ в квартирах многоквартирного дома;

- регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию;

- регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления;

- регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию.

Ремонтно-строительные и отделочные работы в квартире должны проводиться в соответствии с указанными регламентами, положениями Жилищного

кодекса РФ, действующими постановлениями правительства и другими нормативными документами, регламентирующими отдельные виды работ.

Можно ли установить в квартире видеодомофон или систему видеонаблюдения?

Для решения данного вопроса необходимо подать заявление управляющему объектом для рассмотрения ответственными лицами в ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ». Решение по рассмотрению данного вопроса зависит от выбора владельцем квартиры планируемой системы и проектных особенностей подведенных к дому сетевых коммуни-

каций. Выполнение работ по установке слаботочных систем и порядок их приема в эксплуатацию осуществляются в строгом соответствии с регламентом выполнения работ по слаботочной сети и порядком их приема в эксплуатацию.

Как установить приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения в квартире?

В соответствии с проектом в домах-новостройках устанавливаются квартирные приборы учета на горячее и холодное водоснабжение. Для расчета по установленным квартирным приборам учета на ХВС и ГВС жителям необходимо обратиться в специализированную организацию,

имеющую лицензию на проведение работ, ввести счетчики в эксплуатацию с опломбировкой за счет собственных средств с составлением трехстороннего акта ввода в эксплуатацию данных счетчиков. Акт, подписанный собственником квартиры, представителем специализированной организации (осуществляющей ввод в эксплуатацию приборов учета) и представителем ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» (управляющим объектом), необходимо передать в бухгалтерию ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ». Ежемесячно до 25 числа текущего месяца (при отсутствии автоматической системы контроля и учета водопотребления) показания счетчиков следует передавать в бухгалтерию ООО «ГС-ЭКСПЛУАТАЦИЯ» для проведения начислений за потребление холодной и горячей воды и канализационные стоки.

