



<b>ТСН «Мечта»</b>	Дом панельный, 5-этажный.
пгт. Нижний Одес, ул. Нефтяников, д. 3	8 подъездов, 119 квартир. Заселен в 1976 г.
Общая площадь дома	5 813,75 м <sup>2</sup>
Площадь жилых помещений	5 165,75 м <sup>2</sup>
Общедомовая территория	5 953 м <sup>2</sup>
Собираемость платежей	97%
Сайт:	—

## «Мечта» расправляет крылья

Наш дом находится в «свободном плавании» почти пять лет. С 1 июля 2011 г. дом перешел в непосредственное управление самих собственников (без юридического лица), а с 1 мая 2015 домом стало управлять товарищество собственников недвижимости (ТСН) «Мечта».



**Тамара МАКАРОВА,**  
председатель правления ТСН «Мечта»,  
п. Нижний Одес, Республика Коми.

### С чего начиналась «Мечта»

До 2011 г. наш дом по активности жильцов ничем от других не отличался. Услуги по квитанции оплачиваем? Оплачиваем. А остальное нас не касается, лишь бы совсем не припекло. Припечет — куда-нибудь пожалуемся. Так думали многие. Сейчас я называю такую позицию «полным отсутствием инстинкта собственника».

Переворотом в моем сознании стала одна фраза из протокола собрания собственников нашего дома. Этот протокол несколько лет назад раздобыла хозяйка квартиры из соседнего подъезда. Оказывается, жильцы решили «осуществлять контроль за управляющей компанией без участия собственников». Как говорится, дальше ехать некуда.

Тогда, в 2011 г. мы создали инициативную группу, внимательно прочитали Жилищный кодекс, провели заочное собрание, выбрали уполномоченных собственников жилых помещений и Совет дома, в который вошли представители каждого подъезда. Интересно, что когда началось голосование, в доме сразу появились листовки от управляющей компании. Мол, подумайте, подготовка к зиме будет приостановлена... А что вы будете делать с должниками?



Но жильцы не испугались, поддержали инициативную группу и проголосовали за непосредственное управление домом. Почти месяц ушел на заключение договоров. От имени собственников дома договоры подписал выбранный уполномоченный из числа собственников. Наша бывшая УК согласилась вывезти бытовые отходы. И через месяц прекратила управление нашим домом.

Если честно, сначала мы не знали, за что хвататься. В подъездах часть оконных рам была украдена. Двери в подвал разваливались. В подвале текла канализация и жили бездомные собаки. Водопроводные стояки — в свищах и хомутах. Электроосвещение в подвале не было. Когда мы с пристрастием осмотрели систему отопления, то увидели в подвале трубы без утеплителя, запорную арматуру без следов планового ремонта...

Первым делом мы купили замки и закрыли все двери — на крышу, в подвал, силовой электрощит. Время подпирало. Надо было срочно готовиться к отопительному сезону, поэтому мы попросили жильцов: «Кто сможет, оплатите ремонт и содержание жилья авансом, на 2-3 месяца вперед». Скажу к чести моих соседей по дому — многие откликнулись на этот призыв. И работа пошла. Восстановили освещение в подвале. Сразу вложили более 60 тыс. руб. в планово-предупредительный ремонт системы отопления и в зиму вошли без проблем.

Первую зиму мы копили деньги на общедомовый теплосчетчик и к следующему лету его установили. Затратив на него 200 тыс. руб., за три года сэкономили жильцам больше миллиона рублей. Расход теплоэнергии в нашем доме оказался на 11-16 % меньше, чем в соседних домах без счетчиков, где оплата начисляется по нормативу. Ради экономии тепла нам пришлось утеплить трубы и заменить двери в подвал, запенить дыры и щели в плитах между подвалом и первым этажом.

Купили бесконтактный термометр, зимой выявили дефектные межпанельные швы, летом отремонтировали их. Закрыли продухи в подвал новыми форточными коробами с решетками. Вывели крыс.

Заменяли аварийные участки системы ХВС, канализации и отопления. В подвале теперь сухо. Установили общедомовой прибор учета воды. Поработали с жильцами — и в каждой квартире ими были установлены индивидуальные счетчики на воду. Выборочно отремонтировали кровлю. Заменяли все светильники на лестничных площадках и в тамбурах подъездов на энергоэффективные светодиодные, с датчиками движения и фотоэлементами. Установили светодиодные прожекторы с фотоэлементами для освещения двора. Результатом этой модернизации стала значительная экономия. Расход на электроэнергию упал в 2,5 раза! Еще один бонус — за два года мы не потратили ни одного рубля на эксплуатацию новых светильников! Ни один не вышел из строя! А раньше только за один год вкручивали по одному-два ящика ламп накаливания, то и дело меняли электропатроны и выключатели в подъездах.

Дальше, как говорится, - больше! Провели хороший плано-предупредительный ремонт электрощитков на лестничных площадках. В зоне общедомовой ответственности ремонт оплачивался из общих денег, в зоне ответственности собственников квартир — убеждали людей оплатить замену квартирных автоматических выключателей, если их состояние не отвечало требованиям. Результат? Прекратились аварийные вызовы из-за неполадок в электрощитках.

Все подъезды за счет дополнительно собранных жильцами средств дооборудовали домофонами. В прошлом году решением собрания собственников домофонные системы приняты в общедомовую собственность, расходы на обслуживание домофонов теперь «сидят» в строке «содержание и ремонт жилого помещения».

Отремонтировали детскую площадку, докупили для нее канат и кольца. Сюда приходят даже дети из соседних дворов. К новогодним праздникам покупаем в лесничестве и ставим во дворе елку с самодельными игрушками.

## О деньгах

Мы держали неизменным тариф на ремонт жилья все 46 месяцев непосредственного управления. Более того — с октября 2014 г. снизили его на 2 руб. (с 19,38 до 17,38 руб.) в связи с тем, что появился региональный Фонд капремонта и стал присылать свои квитанции.

Сейчас в нашем доме ремонт и содержание одного кв. метра жилья стоит 24 руб. В домах управляющих компаний нашего поселка - 26 руб. 85 коп. Причем в отличие от домов УК, в наш тариф входит и обслуживание домофонного устройства с доводчиком, и вся общедомовая электроэнергия, и все общедомовое водоснабжение. Так было решено на собрании собственников. Общедомовое потребление оплачивается товариществом за весь дом одним платежным поручением, поэтому жильцы нашего дома вообще не видят в своих квитанциях раздражающего ОДН.

Внутриквартирное отопление, воду, газ, электроэнергию и водоотведение каждая квартира оплачивает РСО напрямую. Это тоже решение общего собрания.

Сейчас я понимаю, что нам повезло: содержание, ремонт нашего дома менее затратны, чем в некоторых других домах. У нас автономное горячее водоснабжение (газовые колонки в квартирах), всего по одному водопроводному стояку на квартиру. Нет лифта и мусоропровода.

Кроме этого, при непосредственном управлении расходы на управление были минимальны: мы платили только за выпуск квитанций и подготовку документации на льготы и субсидии для предоставления в органы соцзащиты. Остальные управленческие функции выполнялись бесплатно.

Нам удалось договориться с нашим сантехником-предпринимателем об оплате ремонтных работ по факту, а не за мифическое «обслуживание в месяц». Наши затраты можно пощупать руками: вот, к примеру, новые стояки водопровода, узел учета воды, трубы канализации, краны и сгоны...

Крупные покупки оборудования мы обычно делали через интернет (там дают хорошие скидки) с доставкой транспортной компанией. Использовали бывшие в употреблении, но добротные двери, стекла, жесть. По максимуму старались восстановить то, что есть. Зачем, к примеру, выкидывать старые почтовые ящики из толстого металла, если их можно отремонтировать, заменить замки, покрасить и приклеить новые номера? Это дешевле. И прослужат они ещё не один год.

Почему непосредственное управление сменили на ТСН, если все было так хорошо?

У нас не было другого выхода. Если бы мы не приняли до 1 апреля 2015 г. решение об изменении формы управления, то местная администрация выбрала бы для нас управляющую компанию по конкурсу. К сожалению, ЖК РФ сейчас разрешает непосредственное управление только в домах, где не более 30 квартир. Помнится, кто-то из нашего Совета дома пошутил: «Попартизанили без юридического лица — и хватит».



Весной прошлого года мы разработали проект Устава ТСН «Мечта», нашли на сайте Минстроя России хорошую методичку и провели собрание собственников. Больше половины жильцов написали заявления о вступлении в товарищество.

В состав правления ТСН были избраны самые активные жители из числа прежнего Совета дома — Галина Корепина, Валентина Крячунас, Иван Ивашев, Сергей Канев и я. Почти все — пенсионеры. На заседании правления меня избрали председателем правления.

Одновременно такие же собрания проводил еще один дом на нашей улице. Это облегчило задачу. Четыре раза вместе с председателем правления соседнего ТСН «Наш дом», в недавнем прошлом предпринимателем Ольгой Зудиной мы ездили в райцентр, в налоговую службу.

Зарегистрировали оба товарищества, выбрав упрощенную систему налогообложения по системе «доходы минус расходы». Для каждого ТСН открыли в банке два счета — расчетный и спецсчет для получения денег от организации-платежного агента, которая теперь принимает платежи жильцов по нашим квитанциям. Мы с Ольгой помогаем друг другу. Даже программу для изготовления квитанций и бухгалтерии арендовали вскладчину, согласовав это с представителем правообладателя. Мы выбрали и арендуем облачный сервис [http://www.infocraft.ru/solutions/gkh\\_365/](http://www.infocraft.ru/solutions/gkh_365/)

Заплатили уже до конца 2016 года. Нам это обошлось в 15 840 руб. в расчете на 2-х пользователей. Наш бухгалтер Елена Ошмарина считает, что нам с программой очень повезло. Вся бухгалтерия, учет собственников, жильцов, раскрытие информации - в ИнфоКрафте. Программу постоянно подстраивают под изменения действующего законодательства. Скоро появится, к примеру, новый расчет пени для должников. Закачка информации в систему ГИС ЖКХ тоже будет через ИнфоКрафт. Если что-то непонятно или не получается, звоним консультанту ИнфоКрафт по бесплатному телефону. Консультант подскажет, даже может подключиться к нашему компьютеру и по системе удаленного доступа все показать, настроить, исправить ошибки. Очень удобно!

Радуется, что весь постоянный персонал нашего ТСН и почти все рабочие, привлекаемые к разовым ремонтным работам, — это жильцы нашего дома. Работаем на себя. Расстраивает, что после создания ТСН резко выросли накладные расходы на различные отчисления, программы, лицензии, отчетность. До сих пор не могу понять, зачем небольшому товариществу нужно тратиться на электронную подпись и сопутствующие программы для регистрации в системе ГИС ЖКХ, если эта подпись требуется только для первичной регистрации в системе ГИС ЖКХ? Ведь после регистрации в эту систему можно войти по своему номеру СНИЛС, без электронной подписи. Думаю, что в очередной раз на нововведении кто-то неплохо заработал.

### Кому выгодно создавать товарищество?

Новый или старый дом — это не имеет значения. Все равно на текущий ремонт дома никто, кроме самих жильцов или арендаторов общедомового имущества (если таковое есть) не даст денег. Главное, как будут тратиться эти деньги.

Создавать товарищество для управления домом выгодно в больших домах. В таком случае управленческие затраты (банк, бухгалтерия, расходы на электронную отчетность, работу в системе ГИС ЖКХ, зарплату председателю и пр.) не будут таким неподъемным бременем, как в небольших домах.

В маленьких домах до 30 квартир подойдет самое простое, непосредственное управление (без юридического лица), как было в нашем доме до 2015 г. Жильцы небольших МКД о такой возможности, к сожалению, не всегда знают.

Тем собственникам, кто живет в старых домах, в первую очередь нужно озаботиться капремонтом. Нашему дому в этом году исполнится 40 лет. Я считаю, что в российских условиях деньги на капремонт копиться нельзя, т. к. они совершенно не защищены от инфляции. Должно быть так. Собрали деньги — заплатили за проект или смету. Еще собрали — купили материалы. Скину-

лись еще — оплатили работу. В ином случае через 10-15 лет накопления получится совсем не смешно: вроде бы денег насобираете на новый водопровод, а хватит только на вентили и вам скажут: «Платите снова!» А если еще и банк «лопнет»...

Самый лучший вариант — банковский кредит с погашением % за счет государства. Тогда жильцы смогут сделать капремонт, когда нужно им, а не составившему программу чиновнику. А для полного торжества справедливости нужны денежные компенсации из госбюджета за просроченный к моменту приватизации капремонт всем собственникам. Сейчас региональные фонды капремонта шлют свои квитанции всем подряд, потому что государство забыло о своем давнем обещании выполнить просроченный капремонт приватизированных квартир в старых домах.

Совсем недавно мы пытались на собрании собственников нашего дома принять решение об открытии своего спецсчета для накопления средств на капремонт, чтобы потом найти путь, как начать капремонт раньше предусмотренного государственной программой 2021 г., когда нашему дому исполнится 45 лет. Но не смогли набрать 2/3 голосов всех собственников. Чем думали депутаты Госдумы, когда устанавливали такую высокую планку для принятия решения об открытии спецсчета? Теперь собрание придется проводить вновь. До 2021 г. наша плоская кровля не доживет.



### О чем мечтает «Мечта»?

О шатровой кровле. О новых теплых окнах в подъездах. О новых козырьках над входами в подъезды. Ясно, что все будет не так просто. Как бы не пришлось надеяться только на себя.

Мы уже почувствовали себя обманутыми на примере ремонта асфальта в нашем дворе. Есть решение суда по иску прокурора — обязать местную администрацию включить нашу дворовую территорию, ни разу с момента постройки дома не ремонтировавшуюся, в муниципальную программу. Включили. Мы ждали этого ремонта два года. Но деньги на асфальт для нашего двора просто не заложили в бюджет. А теперь говорят: «Ремонтируйте за свой счет!»

Выхода нет — придется идти в суд. И добиваться денег не только на ремонт асфальтового покрытия, но и на ремонт кровли, опираясь на ст. 16 Закона о приватизации жилья. Но для начала нужно найти деньги на судебную экспертизу дома.