

ДОМ ХОЗЯИНОМ КРЕПОК



Владимир ЛАРИОНОВ,
председатель правления
ТСЖ «Московский»,
г. Калининград

Год постройки	1979–1980
Количество этажей	12
Общая площадь жилых помещений	5801,9 м ²
Общая площадь нежилых помещений	1109,3 м ²
Общая площадь МКД	9000,3 м ²
Площадь земельного участка	5224 м ²
Количество квартир	111
Количество проживающих	260–270 человек (учёт производится ежемесячно)
Плата за содержание, обслуживание и текущий ремонт	17 руб./м ² , до 2015 года было 14 руб./м ²
Собираемость платежей на 01.01.2016 г.	99,8%

Сегодня на стене МКД по Московскому проспекту 133 а,б г. Калининграда красуется табличка с надписью «Дом образцового содержания». Она была прикреплена буквально перед самым новогодним праздником - 28 декабря 2015 г. Председатель ТСЖ «Московский» Владимир Васильевич Ларионов получил знак отличия «Знак качества ЖКХ», а также памятную табличку «Дом образцового содержания» из рук Председателя наблюдательного совета государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» Сергея Степашина. Товарищество, отмеченное этой высокой наградой, было создано в 2009-м году, практически через тридцать лет после завершения строительства дома.

Спасательный круг ТСЖ

Инициатором создания нашего ТСЖ стал Комитет городского хозяйства администрации областного центра, который активно поддержал глава города

Александр Ярошук. Это была реакция на многочисленные обращения жителей МКД в связи с безобразиями и беспределом, творившимися в доме. Никакие металлические двери на входе в подъезды не могли обеспечить нам безопас-

ность и комфортность проживания. Два убийства, несколько краж из квартир, постоянные проблемы с бомжами и наркоманами — всё это дополнилось тем, что в 90-е годы были распроданы нежилые помещения, ранее принадлежащие «Военторгу». Затем они стали сдаваться под игровые клубы и другие сомнительные заведения, чьи посетители лишь усложняли жизнь собственников квартир и их домочадцев. Весьма примечательный факт: за 30 лет существования дома сменилось пять обслуживающих ЖЭКов, а дом продолжал ветшать и разрушаться. Дому нужны были ответственные хозяева — только так можно было вытянуть его из того коммунального болота, в котором он, казалось бы, безнадежно увяз. И вот спасательный круг нам был брошен в виде предложения организовать Товарищество собственников жилья, которое должно было объединить усилия активных собственников дома по наведению элементарного порядка.

Не буду подробно останавливаться на всех проблемных вопросах организационного периода. Так или иначе — мы их преодолели, а меня выбрали председателем правления Товарищества. Вскоре





рого много лет являются Тамара Михайловна Коберник, Любовь Николаевна Щербо, Владимир Демьянович Максуров. Несмотря на свою занятость, они неравнодушны ко многим инициативам и проявляют принципиальность в вопросах содержания общего имущества МКД, его безопасности. Их инициативы всё энергичнее поддерживаются жителями дома. К примеру, у нас создана своя библиотека, обустроена комната досуга, в которой проводятся мероприятия, посвящённые знаменательным датам (День Победы, День защитника Отечества, встречи вдов военнослужащих, так как дом был в основном заселён военнослужащими Балтийского флота и т.д.). Многие жители принимали участие в акции «Бессмертный полк» как в год 70-летия Победы, так и в этом году. Кроме этого, в фойе дома к 71-й годовщине Победы в Великой Отечественной войне оборудован стенд с размещёнными на нём фотографиями родных и близких жителей дома, принимавших участие в защите Родины с кратким описанием их боевого пути. Эта наша инициатива нашла отклик в СМИ города и некоторых общественных организациях. Так же у нас оборудован класс для обучения компьютерной грамотности детей и жителей старшего поколения.

Следим за порядком

С первых дней работы ТСЖ «Московский» позиция нашего правления определяется словами: «Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в доме». Руководствуясь этим

после этого мы включились в федеральную программу капремонта, который у нас был произведен в 2012–2013 гг. при софинансировании собственниками помещений 10% от стоимости.

ТСЖ «Московский» как управляющая организация является самообеспечивающейся и самодостаточной организацией. Я считаю, если ТСЖ заключает договоры на обслуживание с управляющими компаниями — это само по себе дискредитирует идею ТСЖ. Зачем «городить огород»? (УК), как известно, в первую очередь является коммерческой организацией и, соответственно, должна получать прибыль, которую обязана распределить между собственником компании и наёмным персоналом, а остальную часть, в лучшем случае, использовать на обслуживание МКД. И никакие договоры, заключённые с собственниками помещений, не влияют на получение «хозяевами» этих УК своих дивидендов.

К большому сожалению, за семь лет управления ТСЖ я так и не смог разобраться в одном парадоксе: как УК при заниженной оплате квадратных метров помещений (у нас в Калининграде по статистике стоимость обслуживания и содержания жилья колеблется в пределах 9–12 рублей за м²), могут содержать дом в тех жёстких требованиях, которые предписаны многочисленными Постановлениями Правительства и подведомственными актами, не дающими, говоря откровенно, нормально функционировать МКД и, в частности, созданным в них ТСЖ.

Шаг за шагом

С первого года создания ТСЖ у нас проводятся общие собрания собственников помещений в форме совместного присутствия и очного голосования.

Процент присутствующих на собраниях в соответствии с их долей в праве на общее имущество в доме не менее 2/3 от нормы. Но в то же время добиться этого кворума нелегко, потому что имеет место инертность и порой безразличие к состоянию дел в доме. Замечено, что люди быстро привыкают к переменам в лучшую сторону, когда энтузиастами проделана огромная работа по благоустройству МКД и дом перестал задыхаться от грязи, в нём стало уютно и безопасно. Серьёзных претензий в таком случае к правлению ТСЖ нет, всё всех «устраивает». А раз так, то к чему эта «совещательная бюрократия»? Чувство собственника по-прежнему у многих ограничено дверью личной квартиры. Однако мы не унываем, боремся за сплочение жителей, можно сказать, в одну дружную команду. Думаю, со временем так и будет.

У нас подобралось достаточно активное Правление, членами кото-





принципом, мы и строим свою ежедневную работу. В первую очередь организовали дежурную службу в доме, оборудовали помещение для круглосуточных дежурств, которое оснастили различной оргтехникой, позволяющей контролировать систему безопасности и сохранности, как общего имущества, так и имущества граждан, проживающих в доме. Обращаю внимание на то, что в доме создана не служба консьержек, а дежурных по дому. На них, кроме наблюдения за тем, кто вышел и кто вошёл в дом, возложена обязанность диспетчеров, т.е. дежурный принимает заявки от жителей в случае аварийных ситуаций (протечки воды, отсутствие электричества, забивка канализации, остановки лифтов и другие неполадки) и принимает меры по вызову аварийных служб, полиции, скорой помощи и т.п.

В дежурную комнату выведены все оконечные устройства противопожарной сигнализации (срабатывания системы дымоудаления, включения освещения на путях эвакуации, отключения лифтов, запуск принудительной подачи воды на все этажи к разборным устройствам и т.д.).

Организована прямая связь с вневедомственной охраной полиции (тревожная кнопка). В дежурной комнате установлены 4 монитора, на них завезены 20 видеокамер, которые расположены по всему периметру дома, на площадках стоянки автомобилей на 40 машиномест, а также в местах въезда, выезда с территории, входа и выхода из дома и со двора, которые позволяют осуществлять наблюдение за безопасностью проживания жителей.

Наше — не наше

На момент создания ТСЖ возник вопрос: где разместить штатных сотрудников —

бухгалтера, паспортиста, юриста, да и председателя правления? Наши попытки вернуть в собственность общие помещения (детская комната, колясочная) успехом не увенчались — суд вынес решение: из-за пропуска срока иска — более 3-х лет — общие помещения возврату не подлежат, так как были зарегистрированы как собственность муниципалитета, а это было в 1992 году. Обратились с заявлением в Городской Совет передать эти помещения в аренду Товариществу. Было принято решение: на время существования в МКД ТСЖ эти помещения передать в бессрочное и безвозмездное пользование, но депутаты Городского Совета могут в любой момент изменить своё решение, пока находимся в «патовом» состоянии.

Как только ТСЖ навело элементарный порядок в доме, начались попытки со стороны разных УК «прихватизировать», то есть взять в управление наш МКД. Собственниками некоторых управляющих компаний, под лозунгом ЖЭК, были депутаты Городского Совета и об этом был информирован мэр города. Все атаки мы успешно отбили.

Забота об экономии

Что касается монополизации рынка жилищных услуг, то выбора поставщика ресурсов в городе практически нет. Рынок монополизирован тремя организациями: ОАО «Янтарьэнергосбыт»; МП «Водоканал» и МП «Калининградтеплосеть».

В Госдуме только сейчас пришли к заключению, что расчёты за вывоз ТБО нужно производить по фактически проживающим в МКД людям. Мы этот вопрос решили на момент создания ТСЖ, приняв на общем собрании соответствующее решение, которое внесли в Устав ТСЖ: вывоз ТБО, обслуживание лифта, электроэнергия МОП рассчитываются по числу фактически проживающих жителей, а не по квадратным метрам, которые не ездят на лифтах (их у нас 4), и мусор в мусороприёмники квадратными метрами не выбрасывают. В результате только на этих трёх составляющих собственники, в зависимости от того, в каких квартирах проживают: одно-, двух- или трёхкомнатных — ежемесячно экономят от 130 до 300 рублей.

С РСО в основном поддерживается паритет, особенно когда из местных СМИ ООО «Калининградтеплосеть» узнало, что при правильной эксплуатации индивидуального теплового пункта наш МКД за отопительный период 2014–2015 года

сэкономил на тепле более 543 тысяч рублей. Тут же в наш дом пришли переименовать опыт чиновники мэрии, сотрудники теплосетей и даже этот вопрос обсуждался на одном из телеканалов. Всем было интересно узнать, как это мы могли сделать.

Правление ТСЖ «Московский» считает, что РСО должны поставить свои ресурсы к стене дома в установленных параметрах, а далее правление несёт ответственность перед собственниками, какие услуги они должны получать, чтобы исключить любые жалобы и претензии. Поэтому мы считаем, что это касается ТСЖ, а не УК, договоры с РСО должны заключать только ТСЖ, а жители в этом вопросе не должны «замораживаться». Для этого они создавали и выбрали в качестве управляющей организации ТСЖ.

Кому мешает реклама?

Товарищества, в частности наше, зачастую не находят взаимопонимания с муниципальной властью. Вот наглядный пример из нашей практики. ТСЖ, чтобы быть самостоятельной организацией не может существовать только на доход, получаемый за управление, содержание и текущий ремонт, поэтому мы изыскиваем различные возможности для получения доходов из возможностей нашего дома. Например, руководствуясь 38-ФЗ — 2009 года «О рекламе», мы оборудовали 200 м² фасада для размещения рекламы (без нарушения установленных правил). Администрация города, совместно с Городским Советом принимают постановление о запрете размещения баннеров и панно на фасаде дома. В МКД 100% собственниками являются жители жилых и нежилых помещений. На общем собрании собственников жилых и нежилых помещений принято более чем 2/3 голосов решение разместить рекламу, однако администрация города предписала её убрать, не считаясь не только с решением собствен-





дома». В соответствии с требованиями на фасаде дома размещена табличка с указанием класса энергоэффективности (нормальный С).

После проведения капитального ремонта дома и, в частности, систем водообеспечения, в квитанциях на оплату отсутствует графа ОДН (общедомовые нужды). Нет дисбаланса между коллективным потреблением (ХВС, ГВС) и суммой индивидуального потребления. Это достигнуто:

- ежемесячным персональным учётом фактически проживающих жителей в квартирах;
- устранением всех утечек в системе подачи ХВС и ГВС;
- применением повышающего коэффициента на тех собственников, которые не своевременно передают показания или у кого просрочены сроки поверки индивидуальных приборов учёта.

Стоимость капремонта нашего МКД составила 32млн. рублей. В эту сумму вошли ремонт фасада, энергообеспечения, установка ИТП, замена подвода и развода тепла до стояков отопления, замена системы отопления в общих помещениях дома, монтаж разводки систем ХВС и ГВС до каждой квартиры, составление проектной документации и ряд других работ.

Проверка выполнения результатов капитального ремонта осуществлена всеми существующими органами проверки, начиная с контрольно-ревизионного управления мэрии и заканчивая представителями «Фонда содействия реформированию ЖКХ России»

Кстати, приведу выписку из акта проверки результатов капитального ремонта «Фондом»:

«В ТСЖ нет дисбаланса между коллективным потреблением воды, электроэнергии и суммой индивидуальных потреблений. По накоплению взносов на капитальный ремонт открыт спецсчёт. Решением общего собрания собственников, процент оплаты накопленных на капитальный ремонт собственниками помещений с сентября 2015 года и по настоящее время — на 01 июля 2016 года — за 10 прошедших месяцев составляет в среднем 93–95%».

Этот вывод лишний раз говорит о том, что ТСЖ «Московский» по праву признан флагманом самоуправления МКД в самом западном регионе России. И мы будем стараться не уронить присвоенное нам звание «Дом образцового содержания». ■

Использованы фото Ю. Буйняковой, газета «Вестник ЖКХ Калининградской области»

ников, но и с материальными затратами в несколько десятков тысяч рублей, израсходованных на оборудование этих рекламных мест. Возникает вопрос: «Так кто в доме хозяин? Чиновник или житель?» Хотя все центральные улицы завешаны растяжками и установлены вращающиеся баннеры, на многих домах, которые принадлежат Управляющим компаниям, имеется такая же реклама на фасадах домов — это разрешено, а всё потому, что хозяевами этого бизнеса являлись отдельные депутаты Горсовета.

Мы написали письма в Государственную Думу Российской Федерации — в два комитета: Комитет по законодательству, возглавляемый Крашенинниковым П. В., и Комитет по жилищной политике Хованской Г. П.

Получили через месяц ответ, что наши письма перенаправлены в Комитет по экономической политике, инновационному развитию и предпринимательству. Когда и какой мы получим ответ — одному Богу, наверное, известно... Но мы всё-таки надеемся, что здравый смысл возобладает над странностями бюрократического крючкотворства.

Об энергосбережении дома

Наш дом с момента постройки оборудован электроплитами. В ходе капитального ремонта была произведена реконструкция всего электрохозяйства: от установки высококачественных бытовых счётчиков до модернизации электропроводки. От дома подключены к энергообеспечению несколько торговых точек, провайдеры связи и другие потребители

электроэнергии. Общее количество получаемой электроэнергии контролируется через общий счётчик субабонентов, установлены приборы учёта на места общего пользования (лифты, холлы, коридоры, система подкачки воды). Это позволяет получать достоверные данные о расходе электроэнергии, подаваемой в МКД, и своевременно рассчитываться с Энергосбытом, не имея задолженности. Выполняя Постановление Правительства № 261-ФЗ об энергосбережении, все точки освещения МКД (а их более 200 единиц различных видов, от ламп накаливания, до светодиодных светильников) оборудованы тремя видами датчиков (ауди, на движение, день/ночь). Такое решение позволило получить значительную экономию не только от потребления электроэнергии, но и от замены самих светильников.

МКД оборудован всеми приборами учёта на подаваемый ресурс: теплосчётчик, счётчики на ГВС, ХВС и 100% установлены квартирные счётчики учёта расхода ГВС и ХВС. Периодически один раз в полгода их показания проверяются сотрудниками ТСЖ, а приборы учёта потреблённой электроэнергии — ежемесячно.

Одним из главных элементов капитального ремонта дома было утепление, оштукатуривание и покраска фасада. Результатом явилось то, что утепление фасада и замена входных дверей в общем количестве 124 единицы на стеклопластиковые, повысили класс энергетической эффективности дома с очень низкого (Е) на нормальный (С). Это было подтверждено после исследования и нам выдан «Энергетический паспорт