

«ЖИВЫЕ» ИСТОРИИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ЖКХ

ЦИКЛ ОТКРЫТ В МАРТЕ 2019 ГОДА ПО ПРЕДЛОЖЕНИЮ ДЕЙСТВУЮЩИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ИНСПЕКТОРОВ РЕГИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ИНСПЕКЦИИ И ПРЕДНАЗНАЧЕН ДЛЯ ОБМЕНА ОПЫТОМ СРЕДИ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ И ЧЛЕНОВ СОВЕТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, НЕРАВНОДУШНЫХ И АКТИВНЫХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.

Выпуск № 31 (март 2023 г.)

УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА ОБ ИДЕЕ СБОРНИКА

- ✓ *«Есть полезный опыт, есть хорошие результаты в управлении общим имуществом домов, нам есть что рассказать таким же как мы гражданам, так как мы уверены, что это поможет ускорить решение проблем с управляющими компаниями, ресурсоснабжающими организациями, различными контрольными органами, а также избежать ошибок и не «набивать шишек», воспользовавшись нашими практиками...».*
- ✓ *«Хочется сказать, что домом, где мы живем, надо заниматься, не боясь волновать этим руководителей, не опуская рук от отписок уполномоченных лиц. Я вообще считаю, что руководители управляющих организаций «слабы духом», если не могут как положено вести диалог с собственниками. Вот региональные общественные инспекторы и помогут преодолеть им эту слабость, окрепнуть духом и сотрудничать с собственниками домов, которыми им доверено управлять, иного пути нет...об этом нужно рассказывать».*

В 2019 г. цикл «живые» истории решения проблем ЖКХ открыт на площадке Межрегионального института общественных жилищных инспекторов и экспертов с охватом Волгоградской области и Республики Калмыкия. В этом же году новой площадкой стал Координационный Совет регионов Юга России.

В 2020 г. присоединились Кабардино-Балкарская Республика и город Севастополь.

В 2021 г. присоединилась Республика Северная Осетия-Алания.

В 2022 г. – начале 2023 г. выпуск осуществлялся в рамках проекта «Центр защиты прав жителей многоквартирных домов Волгоградской области».

В 2023-2024 г.г. выпуск осуществляется в рамках проекта «Межрегиональный центр компетенций НКО и жителей МКД в сфере ЖКХ», к которому присоединились Республика Крым и Астраханская область.

Проект поддерживается профильными органами исполнительной, законодательной власти, а также органами местного самоуправления и реализуется при широкой поддержке общественности.

г. Волгоград, 2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

№	Выпуск	Стр.
1	ВЫПУСК № 1 (март 2019 г.) Наталиева Т.Т. из г.Волгограда, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	5-7
2	ВЫПУСК № 2 (апрель 2019 г.) Сенько Т.И. из г. Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, активный собственник многоквартирного дома.	7-8
3	ВЫПУСК № 3 (май 2019 г.) Гладков В.Г. из Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член ТСЖ «Николая Отрады 22».	9-12
4	ВЫПУСК № 4 (июнь 2019 г.) Гаврилова Г.И. из г.Волжского, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член народного контроля при Школе социальной активности г.Волжского.	12-17
5	ВЫПУСК № 5 (октябрь 2019 г.) Евсикова В.А. из г.Волгограда, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, заместитель председателя правления Ассоциации советов многоквартирных домов и собственников жилья Советского района Волгограда.	18-22
6	ВЫПУСК № 6 (январь 2020 г.) Степанов Б.А., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, проживающий в многоквартирном доме Центрального района г. Волгограда.	22-25
7	ВЫПУСК № 7 (февраль 2020 г.) Ярцева Н.Д., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, проживающий в многоквартирном доме г.п.Городищеское Волгоградской области.	26-29
8	ВЫПУСК № 8 (март 2020 г.) Марковкина А.Ю., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома, председатель ТОС г.о.г. Фролово Волгоградской области.	29-32
9	ВЫПУСК № 9 (апрель 2020 г.) Тимофеева Н.Л., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома г.о.г. Камышин Волгоградской области.	32-35
10	ВЫПУСК № 10 (июнь 2020 г.) Левченко В.М., уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.	35-39
11	ВЫПУСК № 11 (июль 2020 г.) Поляков А.Н., уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.	39-41
12	ВЫПУСК № 12 (сентябрь 2020 г.) Касатикова Т.Н., председатель правления ТСЖ «Виктория», общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.	42-44

13	ВЫПУСК № 13 (ноябрь 2020 г.) Запечалова А.Г., активный собственник жилого помещения МКД, обученный по программе подготовки общественных жилищных инспекторов, из г. Котово Волгоградской области.	45-48
14	ВЫПУСК № 14 (декабрь 2020 г.) Кулак Ольга Владимировна, председатель совета МКД, общественный жилищный инспектор из г.о.г.Фролово Волгоградской области.	48-51
15	ВЫПУСК № 15 (март 2021 г.) Васильева Людмила Михайловна, общественный жилищный инспектор из г.о.г.Михайловка Волгоградской области.	52-54
16	ВЫПУСК № 16 (апрель 2021 г.) Манько Ирина Алексеевна, общественный жилищный инспектор, член совета дома из Тракторозаводского района г. Волгограда.	55-60
17	ВЫПУСК № 17 (июнь 2021 г.) Трошина Алевтина Петровна, общественный жилищный инспектор, член группы активистов многоквартирного дома Тракторозаводского района г. Волгограда.	60-63
18	ВЫПУСК № 18 (август 2021 г.) Гапличная Жанна Борисовна, активный собственник жилого помещения МКД, обученный по программе подготовки общественных жилищных инспекторов из города Севастополя.	64-67
19	ВЫПУСК № 19 (сентябрь 2021 г.) Мажаровская Инна Викторовна, общественный жилищный инспектор, член совета многоквартирного дома в поселке Аэропорт Волгоградской области.	68-71
20	ВЫПУСК № 20 (октябрь 2021 г.) Сахно Ольга Игоревна, председатель ТСЖ, координатор деятельности общественных жилищных инспекторов в г.о.г.Волжский Волгоградской области.	72-76
21	ВЫПУСК № 21 (декабрь 2021 г.) Ермолова Наталья Николаевна, председатель совета многоквартирного дома в г.Волгограде, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	77-79
22	ВЫПУСК № 22 (январь 2022 г.) Ильичев Андрей Юрьевич, председатель совета многоквартирного дома в г.Волгограде, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	79-81
23	ВЫПУСК № 23 (март 2022 г.) Винарская Наталья Александровна, председатель совета многоквартирного дома в г.Волгограде, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	81-84
24	ВЫПУСК № 24 (апрель 2022 г.) Калинина Марина Геннадьевна, председатель совета многоквартирного дома в г.Волгограде, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	85-88
25	ВЫПУСК № 25 (май 2022 г.) Бекина Галина Викторовна, председатель правления Общественной организации «Ассоциация собственников многоквартирных домов Тракторозаводского района Волгограда», общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	88-91
26	ВЫПУСК № 26 (июнь 2022 г.) Ложкова Лилия Владимировна, активист многоквартирного дома в г.Суровикино Волгоградской области, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	91-94

27	ВЫПУСК № 27 (октябрь 2022 г.) Пивоварова Елена Николаевна, председатель совета многоквартирного дома в г.о.г.Камышин Волгоградской области, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	94-96
28	ВЫПУСК № 28 (ноябрь 2022 г.) Титов Николай Александрович, управляющий ТСЖ «Тихая гавань» в г.Волгограде, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	97-98
29	ВЫПУСК № 29 (декабрь 2022 г.) Алексеев Андрей Борисович, руководитель координационной группы общественных жилищных инспекторов Региональной общественной инспекции в г. Михайловка Волгоградской области, председатель Волгоградской региональной общественной организации «Центр защиты прав населения».	99-103
30	ВЫПУСК № 30 (февраль 2023 г.) Волохов Евгений Кузьмич, председатель совета дома №4 по ул. Буханцева в Ворошиловском районе г. Волгограда, председатель правления Ассоциации советов многоквартирных домов Ворошиловского района г.Волгограда, руководитель «горячей линии» по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов Региональной общественной инспекции, член Общественного совета при УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов».	103-106
31	ВЫПУСК № 31 (март 2023 г.) Федотова Людмила Михайловна, председатель совета дома № 23 по ул. Дзержинского Тракторозаводского район в г. Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	106-110
32	Справочная информация, контакты, режим работы приемных граждан по вопросам ЖКХ, «горячих линий» по капитальному ремонту в Волгоградской области.	111-113

«Живые» истории про ЖКХ:

цикл открывает Наталиева Талчин Тулитовна из г.Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета дома о проблемах и достижениях в доме своего проживания и о том, как сделать свой быт и быт соседей более комфортным и приятным.



Все началось с проблемы с отоплением: я замерзала на протяжении нескольких лет. С 2015 года начала ею заниматься, обратилась в управляющую организацию, действующую на тот момент. Запомнилось, что, когда

представители управляющей пришли ко мне первый раз для измерения температуры, в квартире чудесным образом наступила жара и измерения показали, что все нормально! Через два часа после их ухода «чудо прошло» – опять в моей квартире стало 15-16 градусов, как обычно.

И началась моя история с продолжением: заявления в управляющую, районную администрацию, Госжилнадзор Волгоградской области.

А в 2016 году случилось, что в администрации Кировского района я попала на прием к юристу общественной организации, узнала о работе Регионального центра общественного контроля, о реализации проекта по созданию института общественных жилищных инспекторов. Записалась в группу подготовки общественных жилищных инспекторов, прошла обучение, получила массу полезной информации, обрела товарищей «по несчастью» - таких же собственников многоквартирных домов, столкнувшихся с жилищными проблемами, и свои вопросы по отоплению стала решать на другом качественном уровне.

Общественные жилищные эксперты Региональной общественной инспекции помогли мне составить грамотные обращения в администрацию Волгограда, опять в Госжилнадзор, депутату Волгоградской областной Думы, порекомендовали записаться на прием к руководителям профильных структур, дабы найти понимание в необходимости налаживания постоянного нормального отопления в помещениях целого подъезда, а не ограничиваться измерениями температуры в этих помещениях после того, как жители приняли всевозможные меры по их обогреву дополнительными источниками.

И вот, после обследования представительной комиссией с участием государственных и муниципальных жилищных инспекторов, управляющей организации, появился документ Управления жилищной инспекции Волгограда, предписывающий до 29 декабря 2018 года наладить надлежащее отопление в наших помещениях. А 27 декабря свершилось! И несмотря на то, что вопрос решался только по нашему стояку, тепло стало во всем доме! Как мне известно, исчерпывающие меры, предпринятые управляющей в нашем случае – это регулирование шайбы.

Мне трудно даже охарактеризовать удовлетворение наших жителей от решения этой проблемы. Не один год со страхом ждать наступления отопительного сезона, испытывать настоящий стресс от некомфортной и неблагоприятной обстановки в доме и, наконец-то, жить в тепле!

Без ложной скромности, могу сказать, что лично я испытываю еще и удовлетворение от результатов своей работы, как председателя совета дома и общественного жилищного инспектора.

При этом понимаю, что без поддержки команды, реализующей в нашем регионе проект по работе института общественных жилищных инспекторов, добиться качественного улучшения условий проживания мне было бы проблематичнее.

Кроме того, в перечне моего удачного опыта, как общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, - ремонт внутриквартальной дороги в 2017 году, текущий ремонт подъездов, установка новых почтовых ящиков, предотвращение расширения площади, занимаемой магазином сети «Магнит», в ущерб интересам жителей дома, уменьшение по высоте витрины этого магазина, заметное улучшение качества уборки подъездов.

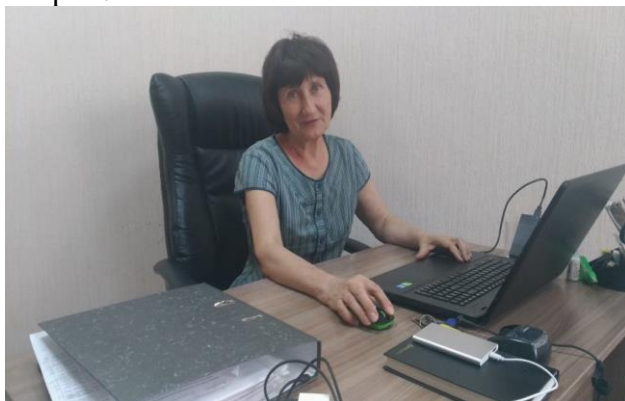
Работа продолжается, на очереди решение более сложных вопросов, связанных с ремонтом сетей инфраструктуры дома.

Обращаясь к нашим гражданам, напомним, что «под лежачий камень вода не течет», своим домом надо заниматься, с управляющей работать постоянно, а если не хватает знаний и поддержки – пополнять ряды Региональной общественной инспекции.

ВЫПУСК № 2 (апрель 2019 г.)

«Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Татьяна Ивановна Сенько из г. Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, активный собственник многоквартирного дома о своей истории.



Здравствуйте!

Возможно, вас заинтересует вопрос: как я стала общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции и что мне это дало.

Пришла я в данную организацию после общения с соседкой, которая к тому времени освоила программу подготовки общественных жилищных инспекторов и поделилась со мной впечатлениями от общения с единомышленниками, неравнодушными к проблемам ЖКХ, которые сообща решать легче и проще.

Поскольку я давно самостоятельно занималась проблемами своего дома в части ненадлежащего содержания общего имущества, я с большим желанием пришла на очередные занятия по подготовке общественных жилищных инспекторов Региональной общественной инспекции.

После того, как получила определенные знания и статус общественного жилищного инспектора многие вопросы в доме оказались вполне решаемы:

1. Отремонтирован подъезд, в котором я живу и который находился в ужасном состоянии длительное время, а ремонт в нем председатель ТСЖ даже не планировал.

2. Устранены повреждения электропроводки на лестничных клетках.

3. Тепловой узел приведен в надлежащее состояние.

4. Устранены систематические протечки в канализационной системе.

5. Восстановлена отмостка, которая разрушалась длительное время.

6. Отремонтирована крыша и жильцы верхних этажей уже не страдают от потоков во время дождя и таяния снега.

А, самое главное, по моим заявлениям был сделан перерасчет всем собственникам дома за содержание общего имущества и ОДН.

Не буду скрывать, что все это дается не сразу: приходится тратить много сил и времени из-за волокиты и откровенных отписок контролирующих органов, но после очередной победы при участии и поддержке Региональной общественной инспекции появляется уверенность в своих силах и чувство удовлетворения от проделанной работы по наведению порядка в доме, по улучшению общего технического состояния дома и улучшения качества жизни в нем.

Пословица «Один в поле не воин» актуальна и в наши дни. Это я почувствовала при общении с моими, теперь, коллегами — такими же общественными жилищными инспекторами, которые стремятся к наведению порядка в своих домах, в своем районе и в своем городе.

Общаясь друг с другом и получая поддержку от общественных жилищных экспертов Региональной общественной инспекции, мы решаем многие вопросы по обеспечению надлежащих условий проживания в наших домах.

А в заключении хочу всем пожелать: взаимодействовать с Региональной общественной инспекцией, никогда не опускать руки, верить в себя и свои силы и тогда у всех все получится.

Мои контакты для обмена опытом можно получить в Региональной общественной инспекции.

ВЫПУСК № 3 (май 2019 г.) «Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Гладков Владимир Георгиевич из Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член ТСЖ «Николая Отрады 22». О проблемах, достижениях и перспективах улучшения условий проживания в своем доме и о том, как сделать свой быт и быт соседей более комфортным, безопасным и приятным.



Когда -то, на заре определения ТСЖ, как способа управления многоквартирными домами, я выступил инициатором создания ТСЖ в нашем доме. Собственники дома проголосовали как положено, выбрали председателя, правление, ревизионную комиссию и доверили им управление своим общим имуществом.

Прошло несколько лет, и мне захотелось ознакомиться с документами финансово хозяйственной деятельности нашего ТСЖ. Вот тут все и началось. Председатель ТСЖ под разными предлогами решительно не

хотела показывать мне запрашиваемую информацию, «убеждая», что это документы «внутреннего» пользования и т.д., а я, получается, обязан только платить и ни о чем не спрашивать. Такая позиция, совершенно далекая от нормативно-правовых требований, просто вдохновила меня на активные действия по изучению жилищного законодательства.

И случай, как говорится, не заставил долго ждать, так как в одной из местных газет я увидел объявление о том, что идет набор слушателей-добровольцев с целью подготовки общественных жилищных инспекторов. Три месяца обучения прошли быстро несмотря на то, что приходилось ездить в Волжский, так как на тот момент именно там набирали группу. Знания для меня всегда были приоритетом в моей работе инженера энергетика. Тридцатилетний стаж, казалось бы, многому научил сам по себе, но всегда стараюсь руководствоваться поговоркой: «Я не знаю того, чего я еще не знаю». Подготовка общественных жилищных

инспекторов, на мой взгляд, проводилась интересно: помимо основ жилищного законодательства, нас знакомили с порядком обращения граждан по разным вопросам в соответствующие контрольно-надзорные органы (выступал даже представитель прокуратуры), отдельные занятия проводились в форме деловой игры, когда группы слушателей разыгрывали конкретные ситуации в сфере ЖКХ, проводились практические занятия в форме стажировки на многоквартирных домах. Удостоверения общественного жилищного инспектора вручали очень торжественно, даже вспомнился выпускной в институте. А больше всего меня радовало то, что я теперь не один, а в команде, которая готова безвозмездно оказывать помощь людям в улучшении их условий проживания.

Ну что же, вперед! Зная, как и куда обращаться, в том числе, если в ответ приходит отписка, я решил воспользоваться полученными знаниями. В нашем доме 38 лет эксплуатации электрооборудования без надлежащего содержания и ремонта привело это оборудование в состояние, которое просто опасно для жизни людей, поэтому здесь нужны срочные меры по наведению порядка. Кстати, ранее я обращался по этому вопросу к председателю ТСЖ, но получал один ответ «нет денег».

Теперь я составил акт, отражающий факт технического состояния электрощитовых, электропроводки, светильников и прочего электрооборудования, относящегося к общему имуществу, выполнил фотографирование объектов. На каждой фотографии стрелками указал, где есть нарушение, характер нарушения, а в акте - какой пункт эксплуатации правил электроустановок нарушен. Поэтому после оформления акт вместе с фотографиями получился почти на 30 листах. Про себя я его даже назвал «Дипломная работа» и старался, чтобы указанные факты носили неопровержимый характер, а представителю органов государственного жилищного надзора в Волгограде можно было быстро их найти и подтвердить. Так и было. Управление «Жилищная инспекция Волгограда» выдало предписание нашей управляющей организации (ТСЖ «Николая Отрады 22»), в котором определило срок исполнения определенных работ. Хочется отметить, что просто так наше руководство ТСЖ «не сдалось», срок исполнения предписания переносили, было несколько повторных проверок, в том числе с моим участием, но работа была выполнена.

Сейчас полностью отремонтированы щиты освещения в трех подъездах, восстановлены все отсутствующие светильники и плафоны на

площадках, и, конечно, в подъездах стало более комфортно, уютно и безопасно! Приятно, да, очень приятно, что есть конечный результат.

В практике моей работы в Региональной общественной инспекции меня беспокоят случаи, когда руководители управляющих организаций с большим трудом идут на диалог с общественниками и даже противостоят проведению мероприятий общественного контроля. Жаль, что эти руководители не хотят взаимодействовать с общественными жилищными инспекторами, из этого следует вывод, что они не хотят взаимодействовать и со своими собственниками, которые обеспечили их работой.

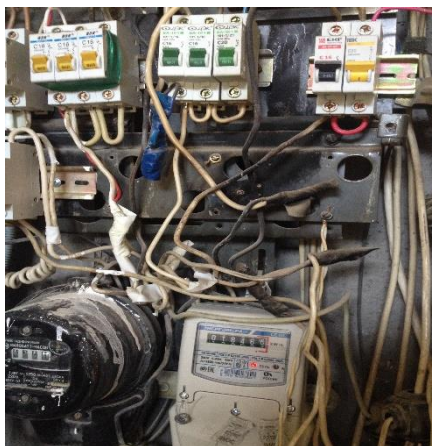
Бывают случаи, что председатели ТСЖ специально пишут кляузу дабы опорочить общественного инспектора, но такие методы вообще не хочется комментировать. В такой ситуации напрашивается один вывод: общественным инспекторам надо действовать грамотно и организованно, быть сплоченной командой, а не «горлопанами», как пытаются нас иногда представить.

А жизнь не стоит на месте, мы продолжаем работать дальше, помогаем разобраться в жилищно-коммунальных проблемах жителям многоквартирных домов. Продолжаю разбираться и в своем доме, сейчас обратил внимание руководства нашего ТСЖ на необходимость восстановления поручней на перилах в подъездах (уже был случай, когда ребенок травмировал руку).

Хочется сказать, что домом, где мы живем, надо заниматься, не боясь волновать этим руководителей, не опуская рук от отписок уполномоченных лиц. Я вообще считаю, что руководители управляющих организаций «слабы духом», если не могут как положено вести диалог с собственниками. Вот региональные общественные инспекторы и помогают преодолеть им эту слабость, окрепнуть духом и сотрудничать с собственниками домов, которыми им доверено управлять, иного пути нет.

Обращаясь к гражданам, хочу призвать всех, кто готов помогать себе, своим соседям и просто людям не терпеть недостатки, а работать на улучшение своей жизни, пополнять ряды общественных жилищных инспекторов. Коллектив — это не один в поле воин!

Вот пример состояния щита А так стало после проведения освещения в доме, так было. общественной проверки.



ВЫПУСК № 4 (июнь 2019 г.)

«Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Глафира Ивановна Гаврилова из города Волжского, председатель совета многоквартирного дома по пр.Ленина, д.129, с 2017 года общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член народного контроля при Школе социальной активности г.Волжского, активист города, волонтер института общественных жилищных инспекторов и экспертов Волгоградской области.

В четвертом выпуске Глафира Ивановна делится с нами своим опытом.

В 2013 году, когда я еще работала в союзпечати, с группой активистов из нашего дома мы занялись решением вопроса по наведению порядка около нашего дома. Рядом с домом больше 10 лет прямо на тротуаре, на зеленой зоне работал несанкционированный рынок. Антисанитария стала постоянным спутником нашего дома: мусор, запахи, помой...



В 2015 году слаженные действия жильцов нашего дома позволили нам ликвидировать несанкционированный рынок. В первую очередь мы официально обратились в администрацию города, в полицию, в комитет по защите прав потребителей. Мы добились, что по нашим заявлениям стали проводить проверки с выходом на место с нашим обязательным участием. Начальник полиции по нашему обращению выставлял наряды, которые предупреждали о запрете торговли на данной территории.

Сейчас такие единичные попытки незаконной торговли повторяются, но мы уже справляемся сами. Хочу отметить, что статус активиста города

Волжского и статус общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, которые я получила в 2017 году после прохождения программы подготовки общественных жилищных инспекторов - работают! Так, предъявляя соответствующие удостоверения нарушителям общественного порядка и аргументированно, выстраивая диалог, мне удается добиться нужных результатов.

А вот толчком к осознанному управлению домом своего проживания стала история про мусорный коллапс во дворе дома, который случился жарким летом. Мухи, грязь, хлам...Что делать? К кому обращаться?

И вот тогда я предложила жильцам создать совет дома. Ведь дом наш был как-бы «спящим», а хлопот предстояло много. Забот по дому накопилось: развалены крыльца, площадки и подходы к мусороприемным камерам, в мусороприемных камерах отсутствовала вода; в подъездах около лифтов разбита плитка, двери в мусороприемные камеры искорежены, ободрана обшивка, сломаны рельсы и т.д.

Пришло время всем жильцам «проснуться» и начать действовать сообща. Совет дома мы избрали в 2015 году, и первое задание вновь избранным членам совета дома было разобраться с платой за электроэнергию, используемую на содержание общего имущества, поскольку размер этой платы был значительным, что вызывало сомнение и недовольство жителей. И в процессе изучения этой проблемы обнаружилось, что в нашем доме есть так называемые «нулевые» квартиры – это 33 квартиры без счетчиков и без зарегистрированных жителей, то есть проживающие в этих квартирах есть, следовательно, есть и не учитываемое потребление электроэнергии тоже. Далее мы с представителем управляющей организации (электриком) осмотрели все сети и выясняли, что магазины, расположенные в нашем доме, также подключены к общедомовому прибору учета, хотя на все наши предыдущие запросы администрация отвечала, что сторонних подключений нет. И, самое главное, в ходе осмотра обнаружили, что к дому подключен... светофор! Вот они причины наших больших ОДНов.

В конечном счете порядок с электроэнергией в доме был наведен: собственники нежилых помещений поставили свои счетчики, конечно же от нашей электросети был отключен светофор, сложнее было с «нулевыми» квартирами. Но постепенно, с помощью управляющей организации, мы стали составлять акты, фиксировать количество фактически проживающих и дело сдвинулось: из 33 квартир только 3 в настоящее время не подключили счетчики. Также советом дома в течении года было организовано одновременное (в один день) снятие показаний со всех приборов учета в доме (сейчас в этом уже нет необходимости, показания снимает управляющая организация). По совокупности всех наших действий расход электроэнергии на содержание общего имущества резко снизился, а потребителям был произведен разовый возврат платы за 6411 квт.-час.

Следующим значительным достижением в управлении своим домом считаю наведение порядка в системе сбора бытовых отходов: много было недостатков, проведена большая работа по их устранению вплоть до устранения проблемы с постоянным засором ствола шахты – оказалось в самом низу трубы проход был заужен по вине строителей.

Так, за три с половиной года наш дом и двор преобразились: новые двери в мусороприемные камеры (не нарадуемся, ведь насколько они были ободраны), порядок и чистота в подъезде и во дворе (у нас нет стихийных

объявлений, а как сложно было этого добиться), благоустройство и цветы, одним словом - есть результат!

На мой взгляд основной залог наших успехов – это, сложившееся взаимодействие с управляющей организацией, как и должно быть в условиях договорных партнерских отношений между собственниками и управляющей. Четко работает порядок предоставления отчетности мне, как председателю совета дома, ежеквартально управляющая предоставляет акты выполненных работ, а в ежегодном отчете указывают сумму экономии средств по нашему дому, например, по итогам 2017 года экономия составила 400 тыс. руб., по итогам 2018 – 870,7 тыс. руб.

За счет сэкономленных средств мы совместно с управляющей планируем дополнительные работы на год. Так, на этот год в счет экономии предусмотрено заменить в каждом подъезде пожарные окна из стеклоблоков и пожарные люки, установить ротационные рефлекторы, обеспечивающие принудительную вентиляцию в отдельных квартирах, заменить все деревянные (вторые) двери в подъездах, провести инвентаризацию цветочниц на фасаде дома и заменить пришедшие в негодность, организовать контейнерную площадку с установкой контейнеров для раздельного сбора мусора, заасфальтировать подходы к подъездам, чтобы в крыльцах не собиралась вода и т.д.

К слову сказать, история моих отношений с управляющей организацией обошлась без обращения в контрольно-надзорные органы с жалобами и претензиями, удается решать все вопросы без этого и, конечно, это меня радует.

Быть активистом в многоквартирном доме непросто, и я признательна всем, кто мне помогает, в первую очередь, Марии Дмитриевне Шупуровой, которая входит в состав совета дома и поддерживает меня во всех мероприятиях, поездках и других делах, связанных с управлением дома.



Сложность работы общественников заключается в том, что помимо собственных сил, времени нужны знания, причем знания, которые постоянно нужно пополнять и обновлять. Поэтому программа подготовки общественных жилищных инспекторов, постоянные семинары, возможность проконсультироваться, получить помощь в написании нужного заявления, обращения – всю работу, организуемую в рамках реализации проекта по подготовке и развитию института общественных жилищных инспекторов, считаю важным и нужным делом. В качестве общественного жилищного инспектора, я помимо своего дома помогаю собственникам других домов: принимаю участие в общественных проверках. Так, недавно я приняла участие в проверке дома № 9 по ул. Энгельса по фактам некачественного капитального ремонта, организованной куратором направления ЖКХ Школы социальной активности г.Волжского Сахно Ольгой Игоревной.

Кроме этого, когда ко мне обращаются по вопросам ЖКХ соседи, знакомые, если я знаю, то всегда помогу и разъясню. Как-то раз с двумя начинающими председателями советов домов весь день у меня дома разбирались как им решить накопившиеся проблемы в доме, как вести себя с управляющей компанией, как выстроить отношения с жильцами. Очень

мне в этомгодились стажировки, которые я прошла в 2018 году у волгоградских специалистов. Я тогда практиковалась и совместно с экспертами проводила приемы собственников жилья многоквартирных домов, училась. Я и сейчас продолжаю консультироваться у них, за что и благодарна Кузнецовой Ольге Ивановне и Септарову Сергею Анатольевичу.

Обращаясь к собственникам многоквартирных домов в нашем городе хочу обратить внимание на то, что, на мой взгляд, большинство собственников многоквартирных домов проявляют недостаточный интерес к своему дому. С одной стороны, понятно, что у всех работа, учеба и прочее, но, с другой стороны, насколько было бы легче и проще добиться гораздо больших успехов в улучшении нашего проживания при поддержке и участии всех собственников дома. Многие граждане, регулярно оплачивая жилищно-коммунальные платежи, считают, что на этом их обязанности исчерпаны, забывая, что по закону ответственность за содержание общего имущества в своем доме в первую очередь несут собственники помещений в нем.

Добивайтесь своего, только не ругайтесь и не кричите! Поверьте, это не лучшие помощники в наведении порядка в доме.

И еще, во многих вопросах управления общим имуществом дома мне удалось хорошо разобраться, сегодня я знаю, как это делать и готова делиться своим опытом с другими. Мои контакты для обмена опытом можно получить в Региональной общественной инспекции.

ВЫПУСК № 5 (октябрь 2019 г.)

«Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Евсикова Валентина Александровна из Волгограда, председатель совета многоквартирного дома по ул.Казахская д.18, с 2016 года общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции (первая группа подготовки), заместитель председателя правления ассоциации советов многоквартирных домов и собственников жилья Советского района Волгограда.

В рамках цикла «живые истории» хочу поделиться опытом работы по решению проблем, связанных с управлением общим имуществом нашего многоквартирного дома.

Как я стала председателем совета дома и общественным жилищным инспектором.



Наш дом введен в эксплуатацию в 1985г. Общая площадь МКД - 5679,2м2. Проживает в доме около 300 жителей. Дом находится в управлении управляющей компании. В 2012 году наш дом был включен в перечень домов, входящих в областную адресную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов, реализуемую с привлечением средств Госкорпорации – Фонд

содействия реформированию ЖКХ. Общая стоимость работ составляла 10 614 090 рублей.

Процедуры начала выполняемых работ, их текущее проведение и окончание проводились с грубыми нарушениями и откровенным пренебрежением к собственникам квартир.

Управляющая компания по только ей известным критериям выбрала представителей собственников от дома для участия в проводимом конкурсе по выбору подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту жилого многоквартирного дома, а в последствии все те же неизвестные представители подписывали акты выполненных работ.

На неоднократные обращения и жалобы жителей на некачественную работу при проведении капитального ремонта дома в различные

инстанции, в том числе и прокуратуру Советского района, в большинстве случаев были отписки.

Эта ситуация в очередной раз укрепила нас в решении создания Совета МКД.

Совет нашего МКД был избран решением общего собрания собственников (протокол №1 от 05.12.2013г.). В его состав вошли представители от всех трех подъездов дома сроком на пять лет, меня избрали председателем. На последующем организационном заседании Совета был утвержден план работы Совета и намечены первоочередные шаги по организации управления общим имуществом дома на ближайшее время и на перспективу.

Мы понимали, что нам не хватает знаний и опыта для решения накопившихся проблем. А их накопилось много. Узнав о работе Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, и о том, что Международной академией профессионального образования реализуется проект по созданию института общественных жилищных инспекторов, обратились с просьбой включить меня в группу для прохождения обучения.

Так, в 2016 году я успешно прошла курс, получила сертификат и удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, а также познакомилась с другими активистами многоквартирных домов и обрела много друзей- единомышленников.

Регулярно принимала и принимаю участие во всех обучающих семинарах по повышению грамотности в вопросах ЖКХ, проводимых в городе и районе.

Договор содержания и управления – важный шаг к грамотному и осознанному управлению общим имуществом многоквартирного дома.

Первые шаги в наведении порядка в управлении нашего МКД - это решение вопросов, связанных с содержанием договора управления, порядком установления и размером платы за содержание общего имущества. Это, так сказать, глобальные вопросы, формирующие основу взаимоотношений собственников с управляющей организацией.

Параллельно стали решать вопросы восстановления «обратки» на горячем водоснабжении, разбираться с начислениями платы за отопление, решать вопрос переноса мусорной площадки из-под окон, находящейся там в нарушение СанПиН; заниматься вопросами межевания земельного участка под МКД, а также обратили внимание, что бывшая колясочная

теперь является муниципальной собственностью; наметили работы по благоустройству придомовой территории.

Сотрудничество – залог успешного управления общим имуществом дома.

Для решения накопившихся проблем стали выстраивать деловые отношения с руководством района, города, надзорными организациями, депутатским корпусом всех уровней, и, конечно, с нашей управляющей организацией.

Общими усилиями в районе создана ассоциация советов многоквартирных домов и собственников жилья Советского района Волгограда, где каждый собственник может получить квалифицированную юридическую помощь.

Результаты, что получилось, над чем работаем, планы.

Что достигли совместными усилиями в отношении нашего дома:

- произведено межевание земельного участка под МКД;
- по программе «Наш двор-наш дом» произведено асфальтирование внутриквартальных дорог и подъездов, установлены малые игровые формы на детской площадке. К нашему сожалению, в рамках этой программы не удалось решить вопросы освещения двора и обустройства парковочных карманов для машин, но это задание на будущее.

Большое удовлетворение и чувство гордости вызывает у меня благоустройство нашего двора, высажено много деревьев, среди которых хвойники, рябины, очень много цветов, установлены скамейки.

Решен вопрос и по переносу контейнерной площадки, хотя до настоящего времени она не благоустроена (не огорожена, а наличие близлежащих магазинов, сваливающих в большом количестве свои отходы, обеспечивает постоянно неприглядный вид данному объекту).

Нам удалось решить вопрос по восстановлению циркуляционного трубопровода (обратки) по горячему водоснабжению. Кто знаком с такой проблемой, понимает какая это радость для жителей дома.

Взаимодействие с управляющей организацией дало результат и нам отремонтировали подъезды, оборудовали информационные стенды.

С помощью контрольно-надзорных организаций взыскан и произведен возврат собственникам и пользователям помещений в доме денежных средств в сумме 1,5 млн. руб. неправомерно начисленных управляющей организацией за отопление в период 2013-2016гг., также

произведен возврат средств, начисленных за содержание общедомового имущества.

При определении способа формирования фонда капитального ремонта дома, общим собранием собственников мы выбрали спецсчет и сейчас копим средства на замену электрооборудования.

С управляющей организацией отрегулировали форму контроля выполнения работ по содержанию общего имущества, сейчас уполномоченные собственники - старшие по подъездам, ежемесячно подписывают соответствующие акты.

Большая работа проведена советом дома по установке общедомового прибора учета по теплоснабжению, сейчас мы на финишной прямой, надеемся успеть войти в отопительный сезон с действующим ОДПУ и платить за самую дорогостоящую коммунальную услугу согласно его показаниям.

Проведена работа по заключению договоров на обслуживание домофонов, были учтены возможности предоставления льгот по оплате отдельным категориям граждан и выбрана соответствующая специализированная организация.

В процессе решения находится вопрос возврата колясочной в общедомовую собственность, в наших планах заняться правовым решением вопроса с размещением рекламы на общем имуществе

С апреля текущего года нашим домом управляет новая управляющая организация. Идет сложная и кропотливая работа по выстраиванию взаимовыгодных договорных отношений, обеспечивающих равноправие сторон договора управления.

Недавно собственники дома приняли решение о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Процесс тоже не из простых, связан с путаницей в информационных базах и, следовательно, с нервами наших жителей. Разбираемся, помогаем, успокаиваем.

Моя добровольческая деятельность – помогаю собственникам других домов.

Большую закалку в деле взаимодействия с различными категориями граждан, в том числе эмоционально взволнованными, мне дает участие в работе общественной горячей линии по капитальному ремонту многоквартирных домов. Дежурство в качестве оператора на,

действительно, «горячем» телефоне, звонки на который поступают со всей области, дело не простое. Все чаще помимо объяснения возникших проблем и разъяснения порядка их решения с точки зрения закона, нужно успокоить человека, найти, как говорится, нужные слова именно для него. Ведь все мы разные, а объединяют нас проблемы, связанные с проживанием в многоквартирном жилищном фонде, который в рамках приватизации перешел в нашу собственность вместе с квартирой, и теперь стоит задача заботиться и о его крыше, и о подвале и пр.

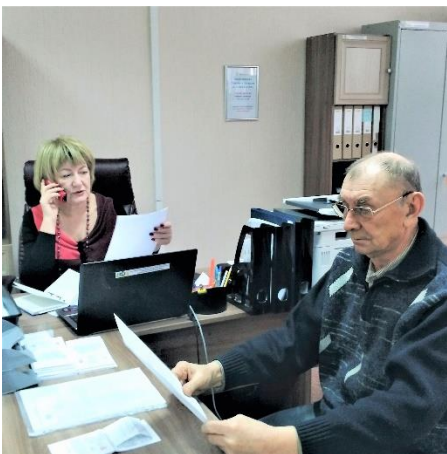
Поэтому главное, чтобы наши граждане, жители многоквартирных домов (собственники) понимали это и поддерживали инициативных соседей, работающих на благо не только себя, но и других.

И помнить, что у нас в области, в городе работают Региональная общественная инспекция, Ассоциации советов многоквартирных домов Советского, Ворошиловского, Дзержинского районов Волгограда и другие общественные организации, готовые оказать консультационную, информационную и юридическую поддержку вам, собственникам многоквартирных домов, в решении непростых вопросов, связанных с ЖКХ. Это проверено, работает!

ВЫПУСК № 6 (январь 2020 г.)

«Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Степанов



Борис Александрович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции с 2016 года, проживающий в многоквартирном доме в Центральном районе Волгограда.

О моих первых положительных результатах решения ЖКХ-проблем

Впервые в общественную приемную по вопросам ЖКХ я обратился в марте 2015 года по вопросу на тот момент очень актуальному: начисление платы за холодную воду, используемую на содержание

общедомового имущества. Я обратил внимание, что объем воды на общедомовые нужды (ОДН) в платежке за февраль 2015 года был очень значительный и, как мне разъяснили, в десятки раз превышал соответствующий объем, рассчитанный по нормативам, что являлось нарушением Правил предоставления коммунальных услуг, действующих на тот момент.

История справедливого перерасчета не была короткой, были обращения в управляющую и контролирующие органы, но в результате перерасчет был сделан не только за февраль, а и за предыдущие периоды.

Возможно, первый положительный результат укрепил меня во мнении, что общественная приемная – это место, где действительно могут помочь, не только проконсультировать, но и оказать реальную помощь в составлении необходимых обращений, позвонить по поводу сроков ответа либо исполнения предписаний, прокомментировать полученные ответы и пр.

О моей деятельности в качестве общественного жилищного инспектора

В 2016 году, когда началась реализация проекта по созданию института общественных жилищных инспекторов в нашем регионе, у меня не было сомнений по поводу участия в этом проекте.

После обучения в рамках подготовки общественных жилищных инспекторов Региональной общественной инспекции, я был в числе первых, обратившихся с просьбой провести общественную жилищную проверку на нашем доме.

Достаточно серьезных фактов для этого было немало: наглухо забитая дверь в подъезде, которая должна обеспечивать аварийный выход в экстремальных случаях, проблемы в работе вытяжной вентиляции, заглушка на гидранте пожарного стояка вместо вентиля. До этого мне удалось добиться, чтобы мусоропровод в нашем одноподъездном доме регулярно промывался согласно утвержденному минимальному перечню услуг и



работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, но впоследствии обнаружилось, что вода после промывки мусоропровода поступает в ливнёвку около подъезда, а не в центральную систему водоотведения, как должно быть. Данный факт также был включен в предмет общественной проверки.

Могу сказать, что большинство указанных мною замечаний были устранены управляющей организацией до проведения проверки, а также устранялись в момент ее проведения: заменена аварийная дверь, установлен вентиль на пожарном гидранте, проведены работы по подключению камеры мусоропровода к центральной системе водоотведения. Осталось замечание по отсутствию герметизации между патрубком и диффузором на трех дефлекторах системы вентиляции, установленных на крыше. Эти работы тоже были выполнены, правда после того, как была запланирована и проведена повторная (контрольная) общественная проверка.

Мероприятие общественного контроля - хорошая переговорная площадка для всех участников жилищно-коммунальных отношений

Главным, на мой взгляд, в ходе проведения данного мероприятия было то, что после привычных взаимных обвинений между работниками организации, осуществляющей содержание нашего дома, которые пытались увести разговор от конструктивного взаимодействия в сторону темы «плохие - хорошие» жители, вот заперли гидрант, не обращаются к ним, а сразу жалуются и пр., стороны, что называется, достигли так необходимого компромисса и в целом мероприятие общественного контроля прошло спокойно, четко и в достаточно доброжелательной обстановке. Жители дома, увидев активные работы со стороны управляющей организации, как-то вдохновились на дальнейшее наведение порядка, начали обсуждать необходимость текущего ремонта в подъезде, и сегодня я могу сказать, что после почти двух лет обещаний управляющая организация выполнила текущий ремонт подъезда в конце прошедшего года. Конечно, есть собственники, которые недовольны качеством этого ремонта (не нравится цвет краски панелей, есть другие замечания), но, я считаю, что качество работы управляющей организации нужно постоянно контролировать всем собственникам дома, так сказать, воспитывать свою управляющую дабы достичь взаимопонимания и взаимодействия. Сколько нужно для этого времени и сил не знаю, знаю только по личному опыту, что много.

Нашим жителям не хватает единения и сплоченности

Нашим жителям, конечно, не хватает единения и сплоченности в решении вопросов управления своим домом. Все мы разные, зачастую готовые обвинить друг друга, а не поддержать. Этот вопрос тоже в поле зрения Региональной общественной инспекции: на приемах, семинарах, совещаниях нам всегда говорят, что в первую очередь собственники отвечают за порядок в доме и за техническое состояние дома. В рамках исполнения этой обязанности они нанимают специалистов – управляющую организацию и на основании договора управления (главный документ, определяющий условия взаимоотношений между собственниками дома и управляющей организацией!) выстраивают работу по управлению своим домом. К сожалению, многие собственники никогда не видели свой договор управления, не говоря уже о том, чтобы принимали участие в его обсуждении при принятии.

Поэтому, уважаемые граждане – жители многоквартирных домов! Если у вас в доме есть совет дома, председатель совета дома, просто активные собственники, вникающие в проблемы управления общим имуществом, постарайтесь тоже вникнуть в эти проблемы и поддержать активистов дома. Вы живете в одном доме и в равной степени должны заботиться о благоприятных условиях проживания в нем.

У нас, собственников жилья, есть надежные партнеры и помощники

Главное, что в сложных вопросах ЖКХ вам могут оказать реальную консультационную, информационную и юридическую поддержку в Региональной общественной инспекции, Региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ, некоммерческой организации АНО ДПО «Международная академия профессионального образования».

О планах

А у меня в планах разобраться в очередной «непонятке» от управляющей организации и ООО «Концессия теплоснабжения» – при переходе на прямые договоры по теплоснабжению в октябре 2019 года начисления по отоплению нам сделали не по показаниям общедомового прибора учета, а по нормативам. Вот сейчас с помощью общественников разбираемся почему, что случилось с нашим счетчиком и т.д. Запросы уже сделаны, ждем ответы, чтобы определиться с дальнейшими действиями.



«Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Ярцева Надежда Дмитриевна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции с 2019 года, проживающая в многоквартирном доме Городищенского городского поселения Волгоградской области.

О моей общественной экологической деятельности.

Здравствуйте, дорогие земляки! Я, Ярцева Надежда Дмитриевна, активист г.п. Городище нашей области и общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции. Уже больше 12 лет я занимаюсь проблемами ЖКХ и 7 лет проблемами экологии. И мне удалось добиться определенных результатов. Коротко о результатах.

Вредное предприятие по производству касторки в нашем поселении закрыто. Под Орловкой действовал шламонакопитель, куда свозились отходы от переработки нефти и газа. Сейчас шламонакопитель закрыт. Прошедшим летом удалось решить проблему с птицефабрикой, неприятный запах от которой досаждал жителям нашего поселения. Птицефабрике выдано соответствующее предписание, сейчас ждем результатов проверки Роспотребнадзора, запаха нет.

В настоящее время хочу добиться рекультивации трех больших несанкционированных свалок, одна из которых площадью 10 га расположена недалеко от мемориала Солдатское поле, вторая, той же площадью, – рядом с 3-й продольной магистралью и третья – под Орловкой. В моих мечтах и планах места указанных свалок засадить соснами!

Отмечу, что за 7 лет моей работы в экологическом направлении в администрации Городищенского района появился том с моими обращениями. И как видите, есть результаты.



На фото: Ярцева Н.Д. и другие участники программы подготовки общественных жилищных инспекторов проходят стажировку по общественному жилищному контролю).

О ЖКХ.

А теперь о проблемах ЖКХ. Имея техническое образование, я не могла без боли смотреть, как наш дом разрушается. Кстати, жильцов дома это мало волновало, у каждого свои проблемы и заботы.

А я, конечно, не могла остаться в стороне и 12 лет занимаюсь проблемами нашего дома. Дом введен в эксплуатацию в 1985 году, так как капитального ремонта на нем не было, да и текущий ремонт проводился не регулярно и формально, проблем на общедомовом имуществе накопилось много.

Первое, с чем столкнулась, — это замурованные под бетонными плитами канализационные трубы (почему-то так построили строители), которые со временем стали разрушаться и протекать, а жители ощущать неприятности. Приемлемое решение этой проблемы – установка новых канализационных труб с выходом в старые колодцы. И я этого добилась, но возникла новая проблема: при заполнении колодцев вода самотеком поступала в подвал. На решение этой проблемы ушел не один год и помог мне счастливый случай – встреча с нашим губернатором Андреем Ивановичем Бочаровым. С его помощью проблема была решена: провели определенные работы, трубы вывели на середину колодцев, теперь подтоплений в подвале нет. Затем удалось полностью очистить подвал от мусора, восстановить отмостку вокруг дома, восстановить ступени у подъездов. Частично в доме заменили старые ржавые трубы, отремонтировали кровлю, восстановили вентиляционную шахту на крыше дома. В двух подъездах поставили пластиковые окна, наконец установили батарею в подъезде (не было 15 лет). В двух подъездах отремонтировали канализационные трубы, теперь в подъездах нет неприятного запаха, очистили приямки под окнами, заделали щели в цоколе, заменили электрощиток в подвале, теперь вся электропроводка уложена в шкаф, который закрыт (хотя добиться этого удалось только с помощью Госжилнадзора).

Взаимодействие с управляющей организацией.

С сентября 2018 года у нас новая управляющая организация, с которой мы надеемся долго и плодотворно работать. Жаль только, что не все жители дома понимают и осознают свою ответственность и обязанность участвовать в управлении домом. А поддержка с их стороны так необходима, вот хотели избрать совет дома, но, к большому сожалению, слаженной работы не получается, опять все заняты. Вот один только пример: обратилась к членам совета дома принять участие в комиссии по обследованию подвала (была такая необходимость) и в ответ услышала, что некогда им по подвалам ходить. Как всегда, пришлось проблему решать одной.

О необходимости поддержки жителей дома.

В 2019 году меня вновь избрали председателем совета дома, но я отказалась, понимая, что опять все придется делать одной. Хотя это не означает, что я буду равнодушна к проблемам дома. В конце прошлого года я прошла обучение и получила удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции. Новый статус дает возможность решать вопросы ЖКХ с помощью общественной организации в рамках развития добровольческого движения.

Мои пожелания.

Занимаясь проблемами нашего дома, я пришла к выводу, что в сфере управления многоквартирным жилищным фондом необходимы муниципальные организации, которые были бы подконтрольны органам исполнительной власти. А частные компании не всегда идут на контакт не только с собственниками, но и с администрацией, и не очень заинтересованы в восстановлении домов, в том числе доведенных до аварийного и предаварийного состояния.

А моим землякам хотелось пожелать – не стесняйтесь проявлять гражданскую инициативу. Мы все хотим жить лучше и дышать чистым воздухом. И это зависит от каждого из нас, каждый способен внести лепту в улучшение качества жизни.

О планах.

Недавно глава нашего поселения Наталья Афанасьевна Гончарова была на собрании жителей во дворе нашего дома и в ходе общения с ней, я получила заверения, что наш двор будет включен в программу благоустройства, есть проект, предусматривающий обустройство детской площадки, карманов-стоянок для машин, а также дороги, проходящей

через двор. Соответствующие работы запланированы на это лето, так что будем участвовать и контролировать.

ВЫПУСК № 8 (март 2020 г.)

«Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Марковкина Анна Юрьевна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома г.о.г.Фролово Волгоградской области с 2016 года, председатель ТОС с 2019 года.



Про деятельность в качестве председателя совета МКД.

Как председателя совета дома, в первую очередь меня заинтересовало содержание платы по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. Когда стала разбираться, обнаружила завышение этой платы на 2 руб./кв. м. по электроэнергии и добилась снижения размера обозначенной плата до 12 руб./кв. м. в месяц. В последующем размер платы на содержание

и ремонт общего имущества согласовывался с управляющей организацией по результатам сезонных осмотров общего имущества, когда в актах, отражающих результаты осмотров, фиксировалась необходимость текущего ремонта определенных элементов либо конструкций общедомового имущества.

В период с 2016 по 2019 годы в нашем доме были выполнены работы по замене электрических подъездных щитов в количестве 30 шт.; частично заменены трубы системы водоотведения в подвальном помещении; для снижения теплопотерь были утеплены трубы системы отопления, установлен общедомовой прибор учета теплоэнергии; в подъездах установлены пластиковые окна.

Я – общественный жилищный инспектор.

В начале 2018 года я прошла обучение в рамках подготовки общественных жилищных инспекторов в г. Фролово и стала

общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции. В процессе обучения пришло большее понимание вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, а стажировка на многоквартирных домах дала практический опыт в грамотном оформлении актов, фиксирующих техническое состояние общего имущества.

В итоге мои личные знания после участия в мероприятиях проекта по созданию института общественных жилищных инспекторов систематизировались, что сказалось на более эффективном взаимодействии с управляющей организацией. Так, в 2019 году мы согласовали проведение работ по частичному ремонту кровли, договорились о кровельном материале, который использовался в процессе ремонта. Еще одним примером конструктивного взаимодействия с управляющей организацией является проведение работ по герметизации межпанельных швов: нашли подрядчика, содержащего в штате специалистов – альпинистов, и к настоящему времени отремонтировали 200 м. межпанельных швов со стороны главного фасада.

Новая деятельность – председатель ТОС.

В апреле прошлого года я стала председателем ТОС «Восточный-Фролово», круг моих задач расширился территориально, а тут еще и изменения, касающиеся сбора и вывоза ТКО. Проблему мусора решали совместно с региональным оператором: согласовывали места сбора ТКО, периодичность вывоза, необходимость установки 2-х контейнеров для крупногабаритного мусора. В результате сейчас на территории нашего ТОС проблем с мусором нет: от многоквартирных домов мусор вывозят ежедневно, от домов частного сектора – через день. В результате участия домов нашего ТОС в акции администрации г.о.г. Фролово «Самый чистый двор» мы получили четыре диплома и сертификат на приобретение зеленых насаждений.



О практике общественного жилищного контроля.

В текущем году я, как общественный жилищный инспектор и собственник многоквартирного дома, обратилась в Региональную общественную инспекцию с инициативой проведения общественной жилищной проверки в нашем доме по фактам ненадлежащего

содержания общего имущества, которые мне никак не удастся решить самостоятельно. Не могу сказать, что эти факты являются вопиющими нарушениями требований, предъявляемых к содержанию общего имущества, нет, но, тем не менее, они требуют принятия определенных решений в виде планирования и последующего выполнения необходимых работ.

В ходе общественной проверки все факты, которые я указала в заявлении были подтверждены общественниками: необходим текущий ремонт в двух подъездах, в подвале необходимо заменить краны установленные на системе отопления для перекрытия системы в аварийной ситуации, также в подвале нужно частично заменить трубы на системе водоотведения.

Примечательно, что общественная проверка в отношении нашего и еще одного многоквартирного дома проводилась самостоятельно общественными жилищными инспекторами г. Фролово. Проверка прошла в назначенное время с участием представителей управляющих организаций, УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области» и администрации г.о.г. Фролово. Результаты проверки оформлены актами и доведены до всех участников проверки. Принятие соответствующих мер реагирования с целью устранения выявленных в ходе общественной проверки недостатков и недоделок остается на контроле общественных жилищных инспекторов.

Моя информационная открытость.

Все отчеты с приложением фото о моей работе в качестве председателя совета дома, председателя ТОС и общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции я публикую на

странице ТОС Восточный-Фролово в социальных сетях Одноклассники и Инстаграм.

О настроении и настрое.

Я понимаю, что в сфере ЖКХ много нерешенных вопросов, и впереди много работы, но настроена именно на работу с целью решения возникающих проблем, т.е. руки не опускаются, есть определенный оптимизм и вдохновение, подтвержденные уже достигнутым, а также осознанием того, что я не одна. Есть Региональная общественная инспекция, в нашем городе Фролово есть активная группа общественных жилищных инспекторов и собственников многоквартирных домов, есть поддержка администрации Фролово в развитии общественного жилищного контроля, есть уверенность, что все получится!

С уважением, Марковкина Анна.

ВЫПУСК № 9 (апрель 2020 г.)

«Живые» истории про ЖКХ:

Цикл продолжает Надежда Львовна Тимофеева, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома г.о.г.Камышин Волгоградской области, председатель ТОС.

Отправная точка моего участия в управлении домом.



Добрый день! Меня зовут Надежда Львовна Тимофеева. Проживаю в небольшом, но очень красивом городе Камышине. Но и в нем встречаются проблемы. Мой шестиподъездный, пятиэтажный, дом находится в окружении таких же домов. Почти у каждого жителя имеются автомобили. И вот этот транспорт располагался везде: на тротуаре между деревьями и песочницей... Дети играли между машинами, жители сушили бельё там же. Не двор – а гараж!! Ликвидация «дворового гаража» стала отправной точкой моего участия в управлении домом.

В 2014 году Управляющая наша компания предприняла решение о поднятии платы по содержанию жилья. Проводимых работ «0», а плата!!!! Вот тогда, я предложила пересмотреть договор, собрав активистов дома, мы по многим пунктам в расчетах попытались потребовать и проанализировать обоснования, но мешала нехватка знаний. Видя нашу настойчивость и активность, управляющая организация пошла на уступки. К тому же к нам присоединились ещё 2 дома. В 2015 году наши дома объединяются в ТОС «ГАГАРИНЕЦ» и выбрали председателем меня. Сейчас у нас сложилась определенная структура общественного управления: в каждом доме есть советы домов и старшие по подъезду.

В 2017 году в г. Камышине проходят учебные занятия по подготовке экономистов и управленческих кадров для строительства и ЖКХ Института архитектуры и строительства ВолгГТУ. Я принимаю участие в этих занятиях, хотя по специальности я ведущий методист по народному творчеству. Но новые знания мне нужны для конструктивной работы с управляющей организацией.

Знания это - сила, или как я стала общественным жилищным инспектором.

Это возможность добиться справедливости и заставить работников управляющей компании, организации ЖКХ, да и других сфер, работать ответственное и качественно. Конечно, не всё у наших домов превосходно и ещё много надо сделать, но определенные достижения дают надежду, что, объединившись и сплотившись, мы, жители многоквартирных домов, можем достигнуть всех задуманных планов.

В декабре 2018 года я становлюсь участницей комплекса мероприятий по подготовке общественных жилищных инспекторов, реализуемых в рамках проекта по созданию и развитию института общественных жилищных инспекторов и экспертов. В ходе занятий пришло решение стать общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции.

Практика общественного жилищного контроля на результат.

Помимо необходимых теоретических знаний, которые я получила в ходе занятий, меня заинтересовал практический опыт проведения общественных проверок, оформления необходимых документов, порядок действий после проведения мероприятий общественного контроля. Поэтому я обратилась в Региональную общественную инспекцию с просьбой провести общественный контроль по фактам ненадлежащего

технического состояния крыши, подвальных помещениях, электропроводки и подъездов в нашем доме №155 по улице Гагарина.

В декабре 2018 года общественная проверка по обозначенным мною фактам была проведена силами общественных жилищных инспекторов и экспертов Региональной общественной инспекции. В присутствии представителей управляющей организации факты ненадлежащего содержания общего имущества были подтверждены, после чего в управляющую, и в администрацию г. Камышина был направлен итоговый акт с приложением фотоматериалов для принятия соответствующих мер.

И меры были приняты. С наступлением теплой погоды в мае – июне наша управляющая – ООО УК «Фаворит» провела работы по ликвидации выявленных нарушений: отремонтировали крышу, заменили канализационные лежаки в 2-х подъездах, электропровода в подъездах поместила в кофры, а также провели частичный ремонт в подъездах (ликвидация затеков и трещин). Так что общественный жилищный контроль в нашем доме прошел эффективно и имел хороший результат.

Копилка достижений.

А вообще в копилке наших достижений:

- организованная парковка автотранспорте в специально отведенных местах;
- наличие детской площадки и игрового оборудования;
- проведенный ремонт внутридворовых дорог;
- участие в конкурсе на лучшую организацию работы по благоустройству и озеленению территории городского округа – город Камышин и занятие призовых мест в номинации открытие года в 2017-2019 гг.;
- благоустройство территории, организация сбора мусора;
- в 2019 году победа в конкурсе, организованном фондом Президентских грантов, с проектом «Хоккею в Камышине быть» с реализацией в течение 2020-2021 гг.

Я являюсь членом Общественного совета при главе городского округа – город Камышин с 2019 года.

Работы в сфере ЖКХ еще много и это непростая работа. Имея определенный опыт такой работы, я понимаю, что только всем вместе (собственникам – жителям многоквартирных домов в согласии между собой и во взаимодействии с управляющими организациями) возможно

сделать наши дома и дворы уютными и пригодными для безопасного и комфортного проживания.

О планах.

В ближайших планах у меня на повестке дня стоит вопрос о стоимости содержания общего имущества, о договорах, которые должны быть у каждого дома индивидуальные, а не шаблонные, как сейчас. Вот вопросы, которыми нужно заниматься и которые требуют много времени и сил, чтобы в них разобраться.

Моя мечта.

Моя мечта, чтобы в Камышине заработал центр общественных жилищных инспекторов и старших по домам, это бы способствовало росту активности граждан, заинтересованных в управлении своими домами, улучшении условий проживания как в своих домах, так и в городе, и в регионе.

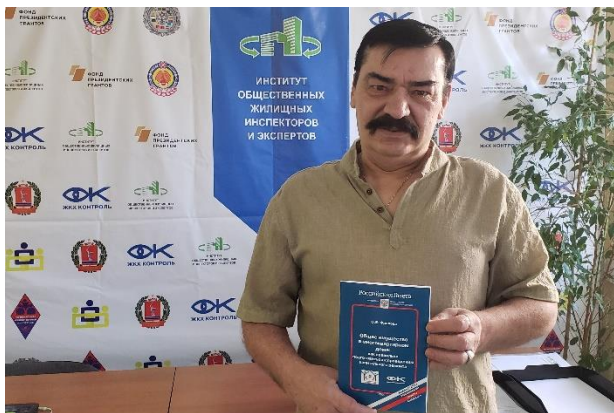
Мои пожелания землякам.

Что мне хочется пожелать: дорогие земляки, объединяйтесь, будьте внимательны друг другу, стремитесь узнать больше и добивайтесь своих прав. А помощники в этом деле у нас есть — это общественники, развивающие в нашем регионе и уже за его пределами хороший проект под названием институт общественных жилищных инспекторов и экспертов.

ВЫПУСК № 10 (июнь 2020 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: мои мысли про капремонт в МКД.

Цикл продолжает Виктор Михайлович Левченко, собственник многоквартирного дома (МКД) из Волгограда, уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Он решил поделиться опытом, приобретенным в ходе капитального ремонта дома.

Что нужно сделать предварительно, до начала капитального ремонта.

Самому и с помощью наиболее активных жителей дома вместе с представителями управляющей организации обследовать состояние всего общего имущества. Собрать сведения о доме – когда последний раз проводился капитальный ремонт и в каком объеме, проверить состояние водоснабжения и водоотведения, информацию о качестве подачи тепла в квартиры во время отопительного сезона, состоянии подъезда, кровли, чердаков, фасада здания, подвалов. Собранную информацию необходимо отразить в итоговом документе – акте обязательного сезонного либо внеочередного осмотра общего имущества (дело управляющей организации (УО), располагающей соответствующими специалистами). В акте помимо технического состояния осмотренного имущества указать необходимость текущего или капитального ремонта. В случае необходимости капитального ремонта информировать остальных жителей дома об этом с целью подготовки решений по его проведению.

Если фонд капитального ремонта дома формируется не на спецсчете и до ремонта по региональной программе еще далеко, предлагать собственникам переходить на спецсчет. Ну а дальше – проведение общего собрания для решения соответствующих вопросов, составление протокола и передача его в установленном порядке, в том числе в региональный фонд капремонта МКД.

Если капитальный ремонт наступил согласно региональной программе, опять обязательно проведение общего собрания собственников, на котором принимаются решения по следующим вопросам:

- 1) перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуги и/или выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

О взаимодействии с кураторами фонда и подрядчиками.

После отбора региональным оператором подрядных организаций активу дома желательно иметь информацию о контактах подрядчиков и куратора УНО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области».

Из личного опыта скажу, что не каждый подрядчик идет на контакт по решению возникших проблем. В частности, до сих пор у меня нет информации о подрядчиках, которые должны выполнять те или иные работы на нашем доме. Работы идут ОЧЕНЬ медленно и уже ТРЕТИЙ год.

Также порой жители препятствуют производству работ по замене коммуникаций общего использования. В этих случаях подрядчик обращается к старшему по дому (председателю совета дома) за помощью. Если авторитета старшего по дому не хватает или житель дома не идет на сближение в решении этой ситуации, подрядчик и ст. по дому обращаются в УК. УК выписывает предписание о необходимости допуска в квартиру для производства работ, в противном случае будет подано заявление в суд. Обычно после этого конфликт бывает исчерпан.

О работе фонда капремонта многоквартирных домов.

Хочу отдельно остановиться на работе УНО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», как заказчика ремонтных работ.

Меня очень сильно удивляет закон, регулирующий процедуру отбора подрядчиков по капремонту МКД. Когда соответствующие работы по капитальному ремонту МКД выставляются на электронные торги, основным критерий отбора – кто меньше предложит меньшую цену за выполнение работ. Организации, принимающие участие в электронных торгах, не проходят проверку на их компетентность, укомплектованность техникой, оборудованием и специалистами. Не проверяется их возможности на проведение качественных работ. Порой организация, с уставным капиталом в 10000 рублей и наличии двух-трех сотрудников только после того, как выиграет торги, начинает изыскивать работников. В основной массе это граждане не имеющие понятия о предстоящей работе. К ним прикрепляется работник, который ранее занимался этими работами, и в процессе ремонта идет их обучение. Данный способ приводит к очень низкому качеству выполняемых работ. Пример: в 2018 году на нашем доме работало от 4 до 8 работников из ближнего зарубежья. Они выполняли ремонт фасада. Нарушения выполнения проекта начались с самого начала:

– гидроочистка фасада не выполнялась;

- грунтовка поверхности не выполнялась;
- внешний вид фасада был изменен, были уничтожены архитектурные фрагменты, что привело к изменению исторической особенности здания.

Работы в полном объеме выполнены не были. При поддержке жителей МКД с данной компанией был расторгнут договор в судебном порядке.

При ремонте отопления, когда до начала отопительного сезона еще 4-5 месяцев, подрядчик так и поспешил завершить все работы на системе отопления. В итоге в 2018 году эти работы были выполнены на 35-45% и это привело к тому, что в квартирах, где работы не проводились или были выполнены не в полном объеме, температурного минимума не было. Жители два сезона недополучали услугу по отоплению в надлежащем объеме. Все обращения в УО заканчивались ссылками на невыполнение работ подрядчиком, регоператор также ничем не мог помочь, страдали жители дома.

Очень важно, что зачастую представители фонда капитального ремонта (заказчик) согласовывают с подрядчиком изменения, дополнения в ранее утвержденный проект. Жителей (в том числе уполномоченного собственника) об этом не информируют несмотря на то, что, например, все мои контактные данные есть и в Фонде капремонта, и в УО, и у подрядчика. Впоследствии это может привести и приводит к конфликтным ситуациям.

В заключении.

В заключении могу сказать, что в текущем году, который должен бы завершить трехлетний период капитального ремонта нашего дома, ремонтные работы еще не начинались. Поэтому практикум испытаний капремонтом для жителей дома продолжается. Своими выводами и пожеланиями по поводу нашего капремонта-2020 я поделюсь в конце года.

А собственникам многоквартирных домов, не могу не пожелать активнее участвовать в управлении своим домом и особенно в капитальном ремонте дома. Конечно, это требует от каждого собственника времени, сил, определенных волевых черт характера, а также знаний. Чтобы эффективно вникать в процесс управления многоквартирным домом, надо учиться и общаться с собственниками других домов, сталкивающихся с такими же жилищно-коммунальными проблемами.

Хорошую помощь и поддержку в повышении грамотности собственников многоквартирных домов оказывает институт общественных жилищных инспекторов – проект, реализующийся в нашей области и уже в других регионах с 2016 года. Как раз сейчас продолжается набор в очередную группу общественных жилищных инспекторов по капитальному ремонту многоквартирного жилищного фонда. Поэтому, если у вас капремонт или вы стали задумываться о том, как улучшить свои условия проживания в многоквартирном доме (сделать их комфортными и безопасными), не пропустите возможность поучиться у специалистов, чтобы потом решать проблемы СООБЩА!

ВЫПУСК № 11 (июль 2020 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Поляков Алексей



Николаевич, собственник многоквартирного дома (МКД) из Волгограда, уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.

На фото: справа Поляков А.Н., слева Волохов Е.К., председатель общественного

совета при УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области».

Про обучение.

Я, Поляков Алексей Николаевич, общественный инспектор Региональной общественной инспекции. В 2018 году прошёл обучение по программе подготовки общественных жилищных инспекторов по капитальному ремонту многоквартирных домов, по окончании которых

мне было выдано удостоверение инспектора Региональной общественной инспекции (РОИ).

На обучение решился не сразу, несколько раз отказывался и сомневался в своих возможностях. Но, мой родственник бывший военный со строительным образованием, увидев во мне желание навести порядок в собственном доме, посоветовал пройти обучение и я теперь я могу утверждать, что программа подготовки общественных жилищных инспекторов составлена таким образом, что помогает собственникам многоквартирных домов разобраться и в сложностях законодательства, и получить практические навыки в осуществлении общественного контроля, в первую очередь за капитальным ремонтом общего имущества.

От теории к практике.

Быть уполномоченным лицом и взять на контроль проведение капитального ремонта дома с подписанием соответствующих документов общего имущества – это большая ответственность. В нашем доме проживает более 200 человек, среди них много людей, которые помогают проводить общедомовые собрания, взяв на себя все организационные вопросы, а также специалисты в таких областях, как: делопроизводство, юриспруденция, строительство, электроэнергетика, механика, бухгалтерия.

Знания в практике и теории, которые пригодились для контроля хода проведения капитального ремонта дома, получил от специалистов и мастеров, с которыми пришлось поработать совместно при ремонте собственной квартиры, а также при капитальном ремонте соседних многоквартирных домов.

Об опыте капремонта дома.

По своему опыту знаю, что качественный капитальный ремонт многоквартирных домов невозможен без контроля со стороны собственников дома. Когда на нашем доме начались ремонтные работы и у меня возникло множество вопросов по качеству проводимых работ, по составу материалов, несоответствия их представленной мне на согласование смете, я обратился в РОИ и по моему заявлению было проведено две общественные проверки.

После первой проверки проведение ремонтных наружных работ значительно активизировалось и через несколько месяцев многие замечания были сняты. В ходе капитального ремонта нашего дома сложилось конструктивное взаимодействие с управляющей организацией,

руководитель которой отлично понимает, что некачественный капитальный ремонт общего имущества – это проблемы, решением которых впоследствии приходится заниматься управляющей организацией.

Сейчас, после капитального ремонта, наш дом выглядит достаточно симпатично и аккуратно, но остались недоделки, так сказать, не бросающиеся в глаза. Во всех актах по результатам общественного контроля был отмечен некачественный ремонт чердачного помещения, а точнее сказать очень небрежный ремонт деревянных лестниц, ведущих к слуховым окнам (шатаются, не хватает ступенек и пр.) самих окон, на которых створки, рейки плохо закреплены и частично вывалились, не закрепленный деревянный настил и пр. Подрядчик почему-то не спешит навести порядок на чердаке, считая, видимо, все замечания мелочью, с которыми справится управляющая организация. Вот сейчас через РОИ я в очередной раз обратился к куратору от фонда капитального ремонта многоквартирных домов за содействием в устранении обозначенных недоделок в рамках гарантийных обязательств.

Делиться опытом нужно.

На обучении я познакомился с другими общественными жилищными инспекторами, с которыми общаемся и сейчас, в том числе на уровне своего района, делимся опытом в решении общих проблем, особенно в момент проведения капитального ремонта домов. Такое общение очень нужно, поскольку добиваться результатов в решении общих проблем всегда сложнее, тем более, когда речь идет о качественном выполнении капитального ремонта многоквартирных домов в полном объеме.

ВЫПУСК № 12 (сентябрь 2020 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Касатикова Татьяна Николаевна, председатель правления ТСЖ, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Давайте знакомиться.

Меня зовут Касатикова Татьяна Николаевна. Живу в самом центре Волгограда и о проблемах ЖКХ знаю не понаслышке.

Как я стала решать проблемы в ЖКХ и почему этому нужно учиться.

Нашим домом до 2014 года управляла управляющая организация, потом способ управления домом был изменен на ТСЖ и жителям дома стали приходить двойные платёжки. Я пыталась сама разобраться почему это происходит, но моих знаний не хватало. Прошла обучение по программе «Организация деятельности ТСЖ: основные вопросы управления МКД и его эксплуатация». Обучение и выданные методические и нормативные материалы помогли, но самостоятельно разбираться в таком объеме информации все равно, трудновато и я приняла участие в общественном проекте Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов, который реализуется в нашей области некоммерческой организацией АНО ДПО «Международная академия профессионального образования». В рамках указанного проекта прошла обучение по программе подготовки общественных жилищных инспекторов, в марте 2017 года получила удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, стала участвовать в общественных жилищных проверках, организуемых Региональной общественной инспекцией по фактам ненадлежащего содержания общего имущества в жилищном фонде Волгограда, вместе с собственниками этих домов добиваться устранения выявленных по результатам проверок недостатков для улучшения качества жизни в многоквартирных домах.

Впоследствии на базе этой же Академии были организованы занятия для общественных жилищных инспекторов и собственников

многоквартирных домов по повышению информационной и компьютерной грамотности в сфере ЖКХ, которые считаю очень полезными и актуальными, особенно в период ограничительных мер, принятых в связи с коронавирусом.

Также результативным с моей точки зрения является участие в мероприятиях, организуемых командой проекта Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов для собственников многоквартирных домов. Это практические семинары, круглые столы, форумы и конференции, в ходе которых у собственников многоквартирных домов есть возможность узнать о нововведениях в жилищное законодательство, о практике общественного жилищного контроля в Волгограде и в муниципальных образованиях области, задать вопросы представителям профильных органов власти, ресурсоснабжающих и управляющих организаций, обсудить определенные жилищно-коммунальные проблемы с целью выработки согласованных направлений по их решению.

Как говорится, учиться никогда не поздно, но оказалось, что учиться в рамках обозначенного проекта и интересно и увлекательно.

От знаний к практике. Мой опыт.

Повысив свои знания в сфере ЖКХ, я вернулась к решению вопросов с платежками в моем доме. Ситуация следующая: с марта 2015 года наше ТСЖ заключило договор управления с управляющей организацией, передав ей обязанности по управлению общим имуществом и предоставлению коммунальных услуг, т.е. исполнителем жилищно-коммунальных услуг у нас в доме стала управляющая организация, которая, например, плату за электроэнергию на содержание общего имущества (ОДН) при наличии в доме общедомового прибора учета начисляла исходя из норматива. Обратилась в Госжилнадзор, в декабре 2016 года по моему заявлению Инспекция Госжилнадзора Волгоградской области провела проверку и выдала управляющей организации предписание об устранении нарушения в начислении обозначенных платежей. В результате переплата была зачтена в последующих соответствующих платежах.

По горячей воде и отоплению своя история. В нашем доме установлен ИТП (индивидуальный тепловой пункт). В его комплект входят два ОДПУ холодной воды для горячего водоснабжения, но в платёжках не указывают и не используют их показания. Даже в летний период, когда весь теплоноситель идёт на её производство ГВС, а в

отопительный период не учитываются при расчёте теплоносителя на отопление, как разницы между объёмом поступившего теплоносителя и расходом его на производство ГВС. На основании моего обращения в Управление «Жилищная инспекция Волгограда», в декабре 2016 г была проведена внеочередная выездная проверка по вопросу отопления и горячего водоснабжения. В полученном мною ответе указывалось, что расчёты проведены исходя из фактического объёма потребления тепловой энергии, поскольку на тот момент четких правил определения объема тепла, потраченного на подогрев воды, не было и исполнители данной услуги определяли стоимость ГВС по-разному и, главное, не понятно и не прозрачно для потребителя. Только с 2020 года у нас действуют соответствующие нормативы, утвержденные приказом регионального Комитета тарифного регулирования, и подогрев каждого кубометра ГВС определяется нормативным количеством Гкалорий.

На основании этих двух примеров видно, что работы только по правильности начисления платежей, как говорится, непечаты край.

Будьте внимательны, заботьтесь о своих домах, «приучайте» организации, управляющие жилищным фондом, к контролю и взаимовыгодному взаимодействию.

Уважаемые коллеги общественные инспекторы, собственники и жители многоквартирных домов внимательнее смотрите свои платёжки, не позволяйте исполнителям жилищно-коммунальных услуг брать с вас лишние деньги, тем более, когда они совсем не лишние.

В заключении скажу, что заботиться о своих многоквартирных домах, об общем имуществе, в этих домах собственникам просто необходимо, поскольку в силу действующего законодательства их дом — это прежде всего их интерес, а организации, которые управляют жилищным фондом, нужно контролировать и настойчиво «приучать» их к конструктивному и взаимовыгодному взаимодействию с собственниками (активистами, председателями советов домов, общественными жилищными инспекторами) в деле надлежащего управления такими сложными техническими объектами, как многоквартирные дома.

ВЫПУСК № 13 (ноябрь 2020 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Запевалова Анастасия Гайраткуловна, активный собственник жилого помещения МКД, обученный в 2018 г. по программе подготовки общественных жилищных инспекторов из г. Котово Волгоградской области.



О себе и о своем доме.

Здравствуйте. Меня зовут Анастасия Запевалова, я живу в г.Котово в многоквартирном доме №20 по ул. Свердлова. Наша пятиэтажка введена в эксплуатацию в 1982 году, понятно, что за прошедшее время отдельные элементы общего имущества стали требовать ремонта. В частности, крыша в нашем доме стала протекать все чаще и чаще, что само по себе не способствует соблюдению характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, а

также создает очень неблагоприятные и некомфортные условия проживания в доме. На пятом это этаже особенно заметно, поскольку потолки и стены там покрылись застарелыми и свежими затечными пятнами, стала отваливаться штукатурка, такой же ущерб причинялся имуществу собственников жилых помещений, расположенных на пятом этаже.

Длилось это не один год, текущие (латочные) ремонты, проводимые управляющей организацией, ожидаемого результата не давали, состояние крыши требовало проведения работ капитального характера, т.е. замены. Но капитальный ремонт нашего дома в ближайшее время соответствующей региональной программой не планировался и как решить проблему с протекающей крышей мы не знали.

Как решили многолетнюю проблему с крышей.

Помог, как говорится, его величество случай. В 2018 году в рамках реализации проекта по развитию института общественных жилищных инспекторов, команда проекта провела в г. Котово комплекс мероприятий по подготовке общественных жилищных инспекторов. Я приняла участие в обучении и в практических занятиях, сразу хочу отметить, что было

интересно, узнала много полезного по теме ЖКХ, получила практические навыки по актированию недостатков в многоквартирном доме, однако к решению своей проблемы пришла практически через год, когда обратилась в Региональную общественную инспекцию с заявлением организовать общественный контроль в отношении нашего многоквартирного дома по фактам, свидетельствующим о протекании крыши.

Общественная жилищная проверка была организована и проведена в августе 2019 года. В ходе проверки все факты, указанные в заявлении, подтвердились, но поскольку также подтвердилось, что состояние крыши требует капитального ремонта, в итоговом документе по результатам проверки собственникам дома было рекомендовано совместно с управляющей организацией решать вопрос о необходимых ремонтных работах и финансировании этих работ. В частности, собственникам настоятельно рекомендовали изменить способ накопления средств на капитальный ремонт дома, т.е. перейти на спецсчет и проводить капитальный ремонт крыши, используя накопленные средства в фонде капитального ремонта дома. Эти рекомендации после проверки обсуждались на круглом столе с представителями управляющей организации, общественными жилищными инспекторами и собственниками дома, впоследствии акт по результатам проверки и сопроводительное письмо было отправлено в нашу управляющую организацию и в УНО «Региональный фонд капитального ремонта».

Мне, как инициатору проведения капитального ремонта крыши в нашем доме, неоднократно давали подробные разъяснения по порядку действий как в Региональной общественной инспекции, так и в региональном фонде капремонта, за что им большое спасибо.

И вот, в августе текущего года в нашем доме был завершён ремонт крыши, у нас все получилось со спецсчетом. Собственники дома очень беспокоились как поведет себя новая кровля в период дождей, но пока все хорошо.

Так что общественный жилищный контроль в нашем доме прошёл эффективно и имел реальный результат.

О взаимодействии с Региональной общественной инспекцией.

Работы в сфере ЖКХ очень много и это непростая работа. Приобретенный опыт такой работы в собственном доме помогает мне в моей работе в администрации района, где я занимаюсь вопросами ЖКХ.

Взаимодействие с Региональной общественной инспекцией, возможность обратиться в любое время и проконсультироваться по конкретному вопросу способствует формированию системы общественного самоуправления в жилищной сфере и развитию общественного жилищного контроля в нашем районе. Для меня важно, что работа института общественных жилищных инспекторов не противопоставляет, а объединяет всех участников жилищно-коммунальных отношений с целью улучшения качества жизни наших людей.

Выводы из полученного опыта.

Какие выводы: уважаемые собственники многоквартирных домов, обязательно старайтесь выстраивать конструктивные отношения с организацией, управляющей вашим домом, вот, в законе о капремонте многоквартирных домов, управляющие организации вообще не упоминаются и некоторые управляющие этим пользуются, как бы их это не касается, но их безразличие во время проведения ремонтных работ впоследствии им же «бокком вылезает», поскольку все недоделки переходят в неисполнение ими обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества и такая «страусиная» политика очень недальновидная. Наш опыт по ремонту крыши – наглядный пример нормального взаимодействия собственников с управляющей организацией, так как организацию и контроль выполнения работ мы проводили вместе.

И если кому-то срочно нужно провести капитальный ремонт общего имущества по одному из видов работ, не дожидаясь комплексного по региональной программе, вы можете это сделать со специального счета по взносам на капитальный ремонт. Готова поделиться опытом как это сделать. А также ваши помощники в деле реализации своих прав в ЖКХ - общественники, развивающие в нашем регионе и уже за его пределами хороший проект под названием институт общественных жилищных инспекторов и экспертов.

Наша новая кровля.



А вот так было.



ВЫПУСК № 14 (декабрь 2020 г.) «Живые» истории про ЖКХ: цикл

продолжает Кулак Ольга Владимировна, председатель совета МКД, общественный жилищный инспектор из г.о.г.Фролово Волгоградской области.

Как я стала заниматься вопросами ЖКХ.

Я, Ольга Владимировна Кулак, живу в г. Фролово в многоквартирном доме. В 2009 году, совершенно неожиданно для себя, я стала старшей по нашему дому, в дальнейшем времени председателем совета МКД.

Как обычно в конце года проводилось общедомовое собрание собственников по



утверждению размера платы за жилищные услуги на следующий календарный год.

Наш дом 1990-го года застройки, но к тому времени, когда проводилось собрание, он был в довольно плачевном состоянии. Сказался период эксплуатации в конце 90-х. Крыша нещадно текла, окна и двери подъезда разбиты, подвал систематически заливают канализация, вместо кранов на магистрали отопления стояли заглушки, в подъезде не просто ужасный запах, а смрад. Ремонта не было с момента сдачи дома в эксплуатацию, в подъездах сняты радиаторы отопления, освещение точечное, одна-две лампочки на этаж. Зато суммы за услуги УК в квитанциях стояли солидные, что соответственно раздражало жителей.

Так вот, на очередном собрании по утверждению размера платы за работы по содержанию общего имущества на год за услуги управляющей организации была озвучена работа «Латочный ремонт крыши» и очень приличная сумма в итоге. Исходя из того, что латочный ремонт был произведён в текущем году, но результат на поверку (осенний дождь вскрыл все недочёты) оказался нулевым, я предложила отказаться от латочного ремонта и попробовать попасть в государственную программу софинансирования по ФЗ № 185 от 21 июля 2007 года, о которой неоднократно слышала из СМИ. Большинство жителей поддержало мою идею и, как это обычно и бывает, «инициатива наказуема» - всё переложили на мои плечи.

Ни со стороны управляющей, ни со стороны администрации города никаких препятствий не возникло. Администрация г. Фролово поддержала наше желание принять участие в данном проекте, а управляющая организация помогла быстро подготовить документы.

В результате по условиям программы нам заменили крышу, установили общедомовые приборы учета на тепло и воду.

Когда хочется жить в красивом, тёплом и уютном доме...

Ну а дальше всё завертелось, ведь хочется жить в красивом, тёплом и уютном доме. Со временем, за дополнительно собранные деньги жильцов, поменяли входные двери, установили домофоны, сделали ремонт в подъезде, установили светильники с датчиками движения, на первом этаже установили видеонаблюдение, таким образом, смогли искоренить вандализм. Отказались от услуг уборщицы, приглашенной управляющей организацией, и наняли на эту должность заинтересованного человека, которая с тех пор вот уже на протяжении

нескольких лет работает в нашем доме. Теперь в течение всего календарного года у нас чистые полы, стены, окна, входные двери, потолок, нигде нет паутины, вся корреспонденция разложена по ящикам, а не валяется на полу.

Года два я вникала в основную суть работы управляющей организации, наверное, это большой срок, но как есть, так есть. Так как пришлось очень многое по дому делать за счёт дополнительно собранных денежных средств, возник вопрос: «На что же идут денежные средства, которые указаны в наших платёжных документах?» И когда я начала дотошно разбирать и просчитывать сметы, акты, отчёты, вот тут я и столкнулась со сложностями. Информацию раскрывали неохотно, юридической базы не было, все знания обрывочные из интернета.

Как я стала членом команды института общественных жилищных инспекторов и экспертов и что мне это дало.

Соответственно, когда в 2019 году администрация города предложила поучаствовать в проекте по созданию института общественных жилищных инспекторов, а именно пройти обучение, к тому же бесплатное, я ухватилась за эту возможность, как за спасительную соломинку, с надеждой повысить свои знания.

Данные курсы превзошли все мои ожидания. Я получила так необходимые мне знания: где, когда и на что в первую очередь необходимо обращать внимание, как контактировать с людьми, на какую букву закона можно сослаться в той или иной ситуации. Были получены методички, в которых присутствовала вся необходимая, а самое главное, актуальная на данный момент, сжатая до конкретики информация, которую я, в свою очередь, донесла до совета дома и до тех жильцов, которым это было интересно. Благодаря новым знаниям общение, с управляющей вышло на новый, более конструктивный уровень. Совместно с администрацией города, мы смогли поучаствовать ещё в одном проекте по благоустройству двора. Часто за советом или помощью обращаются и жители других домов, и я рада, если могу помочь, а заодно и набраться опыта.

О планах.

На данном этапе созрело желание перевести свой дом в ТСЖ, так как понимаю, что никакая управляющая компания не будет так заботиться о нашем доме, как мы сами, жители этого дома.

Об офлайн и онлайн общении.

Работа в команде Региональной общественной инспекции продолжается и по сей день. И если раньше мы общались офлайн, вживую, выходя на объекты командой, то сейчас наше общение перешло в режим онлайн, но, на мой взгляд, мы все от этого только выиграли. На данных встречах (конференциях, вебинарах) мы не только получаем обновлённую информацию, но и обмениваемся опытом с другими регионами. Всегда есть то, что можно взять себе на заметку. Иногда есть чем поделиться, так как для тебя это уже пройденный этап.

Слова благодарности.

Я благодарна судьбе, что на моём жизненном пути повстречались такие активные, грамотные, отзывчивые люди, которые любят свою работу и делятся своими знаниями. К которым всегда можно обратиться за советом, разъяснением, помощью и быть твёрдо уверенным, что общими усилиями будет найден выход из, казалось бы, безвыходной ситуации.

На общественной проверке.



ВЫПУСК № 15 (март 2021 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Васильева Людмила Михайловна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г.о.г. Михайловка Волгоградской области.



Здравствуйте.
Я - Васильева
Людмила
Михайловна
проживаю в
г. Михайловке и
являюсь
общественным
жилищным

инспектором Региональной общественной инспекции.

Наработка опыта по вопросам ЖКХ.

Начало моей жилищно-коммунальной истории связано с введением платы за ОДН (коммунальные услуги на общедомовые нужды). Столкнувшись со значительным увеличением ежемесячной платы за услуги ЖКХ из-за больших ОДН, я обратилась в управляющую организацию и заявила, что платить «за того парня» не буду. Директор управляющей организации предложила обсудить проблемы больших ОДН (что влияет на их объемы и как привести их к справедливому значению) на общем собрании собственников дома.

Выступив организатором такого собрания, я в полной мере ощутила справедливость известного высказывания «инициатива наказуема», поскольку меня избрали председателем совета дома, которые в то время только начали образовываться. Честно признаться, добиться каких-либо успехов в решении возникающих проблем, связанных с управлением дома и предоставлением жилищно-коммунальных услуг, статус председателя совета дома мне не помог, однако позволил познакомиться с другими равнодушными собственниками многоквартирных домов, стремящимися способствовать решению жилищно-коммунальных проблем. Образовалась инициативная группа собственников многоквартирных домов, которая помимо обращений в

управляющие организации, пыталась решать вопросы ЖКХ в администрации городского округа город Михайловка.

Вошла в состав общественного совета по вопросам ЖКХ при главе администрации.

Логично, что через некоторое время глава администрации предложил нам войти в состав общественного совета по вопросам ЖКХ при главе администрации. Потихоньку ко мне приходил опыт, в том числе в общении с людьми, накапливались и определенные знания, но тема ЖКХ многоотраслевая и сложная, поэтому знаний не хватало.

Стала общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции.

А в мае 2017 года (очень кстати!) в рамках реализации проекта по развитию института общественных жилищных инспекторов, команда проекта провела в г. Михайловке комплекс мероприятий по подготовке общественных жилищных инспекторов.

Конечно, я была в числе добровольцев, пришедших на занятия. Успешно прошла курс, получила сертификат и удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, узнала, что мы не одни, поскольку к тому времени общественные жилищные инспекторы уже действовали в Волгограде, Волжском, а к концу года группы общественных жилищных инспекторов планировалось подготовить еще в нескольких муниципальных образованиях нашей области. Впоследствии я всегда принимала и принимаю участие во всех мероприятиях, проводимых в нашем городе, и направленных на повышение грамотности в вопросах ЖКХ и повышение качества ЖКУ.

При поддержке Региональной общественной инспекции я совместно с экспертами инспекции, когда они приезжали в наш город, проводила приемы граждан по вопросам ЖКХ, перенимая опыт и знания в организации и проведении таких мероприятий.

Стала сама консультировать по вопросам ЖКХ.

Все это привело меня к пониманию возможности помогать людям посредством консультирования их по вопросам ЖКХ, чем я в настоящее время и занимаюсь в общественной приемной г.

Михайловки. В решении непростых вопросов жилищно-коммунальной сферы меня поддерживает постоянное взаимодействие с экспертами Региональной общественной инспекции, которые помогают мне в разъяснении актуальных изменений жилищного законодательства, в составлении необходимых запросов и обращений и пр., за что я им благодарна.

Что у меня получилось.

Мои достижения в решении вопросов ЖКХ в период работы общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции следующие.

Удалось оспорить в ОБЭП МВД стоимость текущего (косметического) ремонта нашего МКД в пользу собственников дома (уменьшив стоимость соответствующих работ).

Отменить посредством обращения в суд повышение размера платы за содержание и ремонт общего имущества в нашем доме, принятое управляющей организацией в одностороннем порядке.

С помощью Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области отстоять в Арбитражном суде г. Волгограда неправомерность включения платы за замену ОДПУ по воде в плату за содержание и текущий ремонт жилья.

Рекомендации другим собственникам многоквартирных домов.

Уважаемые собственники жилых помещений, я призываю Вас не бояться и обращаться в управляющие компании и ресурсоснабжающие организации, если они нарушают установленные требования к качеству жилищно-коммунальных услуг. Возможно, вам необходимо будет перед этим заглянуть в жилищное законодательство или проконсультироваться у экспертов, пусть вас это также не пугает.

К сожалению, управляющие и ресурсоснабжающие организации зачастую пользуются безынициативностью и безграмотностью собственников многоквартирных домов, предоставляя им некачественные услуги и начисляя несправедливые платежи. В этом деле нам, собственникам, нужны настойчивость и терпение. Главное - не отчаиваться и продолжать добиваться решения проблем ЖКХ в доме своего проживания.

ВЫПУСК № 16 (апрель 2021 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Манько Ирина Алексеевна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.



Я Манько Ирина Алексеевна из Волгограда, член совета многоквартирного дома по ул. Салтыкова-Щедрина, д.16, с 2019 года общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, доброволец общественной «горячей линии» по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Об опыте решения проблем, связанных с управлением общим имуществом дома, в котором я живу.

В рамках цикла «живые истории» хочу поделиться опытом работы по решению проблем, связанных с управлением общим имуществом нашего многоквартирного дома. Наш дом послевоенной застройки, введен в эксплуатацию в 1950 г. Всего 2 подъезда, 14 квартир, 2 этажа в первом подъезде и 3 этажа во втором подъезде. Общая площадь МКД - 981,5 м². Проживает в доме чуть более 30 человек. В настоящее время дом находится в управлении ООО «УК Тракторозаводского района Волгограда». Капитального ремонта в доме не проводилось ни разу.

Я заселилась в этот дом в 1997 году в августе, а в сентябре этого же года после зимней аварии на тепловых сетях из-за повреждения теплового оборудования нам переоборудовали систему отопления с верхнего розлива на нижний. В результате трубы отопления, проходившие по периметру квартир верхних этажей под потолком, были срезаны, а о дополнительном утеплении на чердаке никто не подумал. В итоге в зимние периоды начались проблемы с отоплением, причем не только в моей квартире на 3 этаже, где 2 комнаты являются угловыми, но и в квартирах

ниже. В течение нескольких лет я пыталась выяснить причину, почему у меня очень холодная стена в угловой комнате, температура в комнате в зимний период 6 градусов, градусник на полу вообще 2 градуса показывает. В квартире от 10 до 14 градусов при трех включенных обогревателях, весной и осенью в квартире было даже холоднее, чем на улице. Градусник, постоянно лежащий на батарее, больше 16 градусов не показывал.

Представители управляющей компании на протяжении нескольких зимних периодов периодически приходили и составляли акты по замеру температуры. В результате регулярных обращений в УК с просьбой выяснить причину и обеспечить температурный режим и получением от них разъяснений, что во всем виноваты тепловые сети, я все больше убеждалась, что у УК нет желания ни вникать в данную ситуацию, ни заниматься данной проблемой. Обращения в Департамент ЖКХ и ТЭК, государственный жилищный надзор Волгоградской области, «горячую линию» по вопросам ЖКХ также результата не дали. В связи с безысходностью ситуации я вынуждена была заказать экспертизу теплопотерь в своей квартире. Результаты оказались совсем не в пользу специалистов управляющей компании: было установлено, что отопление подключено на обратный носитель, со стороны примыкающего чердака к одной из комнат у наружной стены отсутствовал штукатурный слой, в связи с чем происходило постоянное высыпание связующего слоя между блоками, отсутствовало надлежащее утепление на чердаке, в подъездах были срезаны батареи и разбиты оконные стекла. Таким образом экспертиза установила, что управляющая компания на протяжении ряда лет не проводила осмотров дома в период подготовки к отопительному сезону и в весенний период, не планировала и не проводила необходимые первоочередные работы, даже не производила никаких действий по жалобам и обращениям жильцов.

Как мы решили затяжные проблемы и создали совет дома.

В результате мне пришлось обращаться в суд. Дело рассматривалось более полугода, но за этот период было восстановлено отопление в подъездах, вставлены стекла, оштукатурена стена, в угловых комнатах установлены дополнительные батареи. Понимая, что наш дом и наши проблемы никому кроме нас не нужны, в августе 2012 года мы решением общего собрания собственников создали Совет МКД, в состав которого я была избрана членом совета дома.

Как работает совет дома.

С 2016 года регулярно получаем акты выполненных работ от ООО «УК Тракторозаводского района Волгограда» и пишем замечания и возражения при неоказании услуг, или оказании их не качественно.

Добились перерасчета платы за электроэнергию на содержание общего имущества (ОДН), так как за один месяц всем квартирам выставили квитанции на оплату за такой завышенный объем, что перерасчет по возврату переплаты нам производили в течение года.

Советом дома была проведена работа по установке общедомового прибора учета по теплоснабжению, в результате с осени 2018 года оплата за самую дорогостоящую коммунальную услугу значительно сократилась.

В 2020 году в доме был проведен текущий ремонт.

Как я стала общественным жилищным инспектором со специализацией по капитальному ремонту.

Про подготовку общественных инспекторов я узнала еще в 2016 году, но на тот момент работала и не смогла попасть в группу на обучение. Поэтому регулярно в течение нескольких лет интересовалась информацией по очередному набору слушателей. В феврале 2019 года узнала, что будет набор в группу подготовки общественных инспекторов по капитальному ремонту. Так как в декабре 2018 года наш дом был включен в Региональную программу капитального ремонта, подготовка по данной квалификации как раз оказалась актуальной. В результате я успешно освоила программу подготовки общественного жилищного инспектора по капитальному ремонту, получила сертификат и удостоверение общественного инспектора Региональной общественной инспекции, познакомилась с другими активистами многоквартирных домов.

Нам был предоставлен обширный материал по вопросам капитального ремонта в виде методического материала, со ссылками на законодательство и нормативные документы. Практические занятия проводились на примере домов, в которых осуществляется капитальный ремонт в настоящее время, или уже закончен ранее. В результате обучения по данной программе были получены знания, которые в дальнейшем помогли правильно и своевременно провести общее собрание с собственниками дома по рассмотрению и принятию предложений фонда капитального ремонта, назначить ответственных лиц из числа

собственников, уполномоченных на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в доме.

О моей добровольческой деятельности на «горячей» линии по капитальному ремонту МКД Волгоградской области.

Когда предложили стажироваться на общественной «горячей линии» по капитальному ремонту, предложение я приняла сразу, так как понимала, что дополнительные знания и опыт никогда не бывают лишними. Добровольческая общественная деятельность на «горячей линии» по капитальному ремонту в статусе общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции также обязывает своевременно следить за изменениями нормативных документов в целях грамотного консультирования обращающихся граждан не только с вопросами по оплате капитального ремонта, но и его проведения. Огромное спасибо председателю общественного совета при Фонде капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области, руководителю «горячей линии» общественной приемной Волохову Евгению Кузьмичу, общественным инспекторам Евсиковой Валентине Александровне, Забровской Татьяне Николаевне, которые в ходе стажировки всегда подсказывали, на что обратить особое внимание, где посмотреть информацию, как осуществляется обратная связь с Фондом капитального ремонта.

Особенно необходима наша общественная работа в отсутствие в настоящее время оперативной связи с «горячей линией» фонда капитального ремонта, так как мы в результате обращений жителей на «горячую линию» общественной региональной приемной можем помочь, подсказать, объяснить, что нужно делать или куда обращаться в их конкретной ситуации. Звонки на «горячую линию» поступают от жителей всей Волгоградской области постоянно и в большом количестве.

Сложность работы общественников заключается в том, что помимо собственных сил и времени нужны знания, которые необходимо своевременно пополнять и обновлять. Поэтому программа подготовки общественных жилищных инспекторов, постоянные семинары, возможность проконсультироваться, получить помощь в написании нужного заявления, обращения – всю работу, организуемую в рамках реализации проекта по подготовке и развитию института общественных жилищных инспекторов, считаю делом не только важным, но и крайне необходимым, так как в настоящее время в силу действующего

законодательства вся ответственность за порядок в доме и за его техническое состояние лежит именно на собственниках домов. Поэтому проблемами домов необходимо заниматься, постоянно работать с управляющей компанией, а если у собственников не хватает знаний и поддержки – пополнять ряды Региональной общественной инспекции.

Постоянно повышаю квалификацию.

В целях получения дополнительных знаний я стараюсь регулярно принимать участие во всех обучающих семинарах по повышению грамотности в вопросах ЖКХ, проводимых Международной академией профессионального образования. Очень полезными и актуальными оказались занятия, организованные для общественных жилищных инспекторов и собственников многоквартирных домов по повышению информационной и компьютерной грамотности в сфере ЖКХ, особенно в период ограничительных мер, принятых в связи с коронавирусом.

О планах.

В дальнейшем все-таки хотелось пройти еще курс по организации деятельности ТСЖ и по подготовке именно общественного жилищного инспектора, принять участие в общественных жилищных проверках, организуемых Региональной общественной инспекцией по фактам ненадлежащего содержания общего имущества в жилищном фонде, приобрести практический опыт оформления необходимых документов, узнать порядок действий после проведения мероприятий общественного контроля с целью устранения выявленных недостатков для улучшения качества жизни в многоквартирных домах.

Я считаю огромной удачей, что в определенный период жизни мне повстречалась такая активная и грамотная команда отзывчивых людей, которые любят свою работу, делятся своими знаниями, к которым всегда можно обратиться за советом, разъяснением и практической помощью.

В ближайших планах у нас подготовка к проведению отчетного собрания по вопросам исполнения условий договора управления МКД, стоимости содержания общего имущества и расходования средств от его использования.

Мои пожелания всем, кто читает эту историю.

В заключении хочу всем пожелать не оставаться равнодушными к проблемам своего дома, не ограничиваться стенами собственной квартиры и только проблемами своей семьи. Многоквартирный дом у нас общий, поэтому и все решения должны приниматься сообща. Кроме того, это

позволяет более тесно общаться с соседями, учитывать общее мнение и принимать решения, которые приемлемы для всех. А в сложных вопросах ЖКХ вам могут оказать реальную консультационную, информационную и юридическую поддержку в Региональной общественной инспекции, Региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ, некоммерческой организации АНО ДПО «Международная академия профессионального образования».

И помните, что все зависит только от вашей активности и желания «не пройти мимо»!!! Проявляйте заботу о своих домах, активнее взаимодействуйте с организациями, управляющими и обслуживающими ваш жилой дом, внимательнее следите за начислением платежей и не позволяйте исполнителям жилищно-коммунальных услуг брать с вас лишние деньги за некачественно оказанные или вообще отсутствующие услуги.

ВЫПУСК № 17 (июнь 2021 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Трошина Алевтина Петровна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.

Я, Трошина Алевтина Петровна из города Волгограда. Имею активную жизненную позицию.



В Совете Ветеранов Тракторозаводского района Волгограда, где я была председателем «Первички», мне постоянно поручали заниматься вопросами ЖКХ. А их у участников Великой Отечественной войны, работников тыла и других категорий было всегда много: течи крыш, отсутствие оборудованных пандусов

для инвалидов, внутриквартирные ремонты, разборки по оплате за коммунальные услуги и т.д.

Когда меня пригласили в Общественную Думу нашего района уровень решаемых проблем ЖКХ возрос и усложнился еще, так как я стала заниматься уже не только с индивидуальными проблемами жителей, а

комплексно, проблемами домов. Именно тогда под мой пристальный взгляд попал плачевное состояние многих многоквартирных домов, а часто и их разруха в нашем районе. Непригодные для жилья общежития, заваленные мусором придомовые территории – это сопровождало мое погружение в проблемы собственников жилья.

Как хотелось помочь людям: все убрать, расчистить, выкосить сухостой. Работы было много. В Думе поручили мне с главой ТЗР Зуевым Александром Васильевичем обследовать ливневую канализацию района Спартановка. Была сделана дорожная карта, которая была передана в городскую власть. Тут возникла мысль «А почему район? А почему не дом, где я живу?»

Почему бы не сделать свой дом - домом образцового порядка?

Почему бы не наладить тесную связь с управляющей компанией? Проблемы возникали сразу и много. Я поняла, что проблемы дома надо решать. Хотя опыт и знания кое-какие были, но этого было недостаточно. Надо учиться и передавать знания по ЖКХ людям, которые не могут справиться в одиночку с проблемами дома и квартиры. Чего стоят одни, порою «загадки» в платежных документах. Как их разрешить, к кому обращаться? Но надо было приступить к решению задач. И пошло, поехало.

Начала с приведения в порядок придомовой территории. Торец дома был заброшен, земля засыпана гравием (это следы строителей) грязь, колдобины, которые сделаны были припарковкой к стене дома чужими машинами. Вместе с УК, по нашему обращению и силами жильцов, все убрали, сделали ограду, посадили деревья, цветы. Сейчас у нас цветущий сад, а не дом!

Далее, как в пословице – «если дитя не плачет, мать не разумеет», мы заплакали и намекнули УК, что надо сделать отмостку дома, ограду вокруг дома, заделать швы фасада, сделать разборное устройство ХВС для полива.

Совместно с главным инженером, специалистами управляющей компании, главой района внесли дом в программу «Наш двор, наш дом». Вместе разместили расположение дорожек, детской игровой площадки, карусели, места для парковки машин. Но появлялись по дому новые «заковыки», а решать их надо.

Я кинулась искать источники для консультаций, советов, решений вопросов. Из СМИ узнала адрес «Голубинки» и вперед, за обретением

навыков! Первая встреча была с Ольгой Ивановной Кузнецовой, обаятельной, выдержанной, интеллигентной, профессионалом своего дела и тогда еще молодым юристом Септаровым Сергеем Анатольевичем. Этот прием по моим вопросам удовлетворил меня. Была дана грамотная консультация, масса советов на будущее.

Я стала общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции не сразу, а пришла к этому постепенно. По совету консультантов и по их приглашению я стала посещать все занятия, семинары, форумы, получила удостоверение общественного жилищного инспектора и потом и сертификаты, подтверждающие моё участие в них. Сформировался солидный портфолио. И мой инспекторский дух окреп. Стали с жителями дома заниматься проблемами азартнее.

Обращаются ко мне и жители других домов. Стали контролировать работу своих управляющих компаний в части исполнения обязательств, сроков исполнения, годовых отчетов – по всем вопросам, связанным с обслуживанием МКД.

С удовольствием посещаю все мероприятия теперь уже Межрегионального института общественных жилищных инспекторов и экспертов, который вырос на моих глазах в нужное и полезное для людей место реальной помощи. Я прошла обучение работы на компьютере по программе, которая красиво называется «Информационная культура в сфере ЖКХ» и приобрела новые знания, многому научилась, в том числе как пользоваться ГИС ЖКХ.

Несмотря на продолжительную работу еще есть много нерешенных вопросов по дому.

1. Требовать от УК конкретных отчетов о расходах на «Содержание и ремонт МКД».
2. Решить вопрос по оплате общедомовых нужд по электроэнергии (часто меняются площади общедомовые и подвала). В результате порой платим за ОДН больше, чем за электроэнергию в квартирах.
3. Некорректно делается перерасчет.
4. Разобраться как взаимодействуют УК и ресурсоснабжающие организации при прямых договорах.
5. По каким причинам участились доначисления ОДПУ за ХВС, ГВС, тепло.

б. Хотелось бы видеть платежные документы в другом более понятном виде. Чтобы в платежном документе были ФИО тех, кто формирует квитанцию, чтобы обращаться непосредственно к ним.

С этим мы сейчас работаем.

От души. Как здорово, что нашлись такие неравнодушные, с обостренным чувством справедливости, желанием делать добро люди, а это и есть помощь в жизненных ситуациях. Это: Капустин О.С., энтузиаст Септаров С.А., который настолько входит в азарт по объяснению и расшифровке наших проблем и законов, что сразу приобретаем много полезной информации, которую не терпится сразу внедрить в массы, хоть и проложу. И конечно, эта вся многочисленная команда общественников и небезразличных собственников частью которой теперь являюсь и я.

Поделюсь еще. Сейчас вместе с жильцами дома мы постоянно контролируем нашу управляющую ООО «УК ТЗР» в вопросах содержания и ремонта дома (по тарифам). В 2018 г. УК «желала» поднять тариф – мы отстояли, удержали прежний (на уровне 21,50 руб.). В 2020 г. аппетиты УК возросли, нам предложили поднять тариф с 21,50 руб. до 28,15 руб. Получив консультацию, провела общее собрание собственников – отстояли прежний тариф. Всех жильцов дома уведомили об изменениях тарифа и показали явно пользу в денежном отношении.

Думаю, наша работа дала толчок жителям к проявлению большего интереса к проблемам дома, в котором они живут, как своим личным. А это самое главное, что людям стало небезразлично, что происходит за дверью их квартиры и они стали активными участниками и помощниками в улучшении качества жизни и за ее пределами.

Спасибо за внимание!

ВЫПУСК № 18 (август 2021 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Гапличная Жанна Борисовна, обучившаяся по программе подготовки общественных жилищных инспекторов из города Севастополя.



О нашей ячейке.

В нашем доме №12-А по улице Астана Кесаева в городе Севастополе проживает 3 добровольца Межрегионального института общественных жилищных инспекторов и экспертов: Блажиева Светлана Анатольевна, Гапицонов Юрий Илларионович и я, Гапличная Жанна Борисовна. Это целая ячейка!

Образовалась наше сообщество в ноябре 2020 года, когда мы бесплатно прошли курс подготовки общественных жилищных инспекторов в АНО ДПО «Международная академия профессионального образования», который реализовывался с использованием гранта Президента Российской Федерации, представленного Фондом президентских грантов. Это было очень познавательное мероприятие, наполненное интересной и новой для нас информацией, а также практикой проведения общественного жилищного контроля. Тогда мы еще не знали, как пригодятся нам эти знания.

Как мы стали заниматься вопросами ЖКХ.

Желание разобраться в законодательстве сферы ЖКХ возникло у нас после появления новой управляющей организации, о которой большинство собственников не знали. Все началось 6 августа 2020 г., когда на информационной доске нашего дома появилось «необычное» объявление. Необычное, потому что по форме и времени размещения оно не соответствовало никаким нормативно-правовым актам жилищного законодательства. Удивленные собственники обратились к инициатору собрания за объяснениями, но, максимум, что мы добились – это перенос даты собрания на более поздний срок. В указанное время несколько жителей и собственников собрались на детской площадке во дворе дома. Регистрация собственников не велась, представителей новой УО не было, председателя и секретаря собрания не выбирали, счетную комиссию тоже. Никто не выступил с предложением о размере тарифа и плане текущих работ. Пошумев, все разошлись. Через месяц мы случайно узнали, что, оказывается, на это событие был составлен и сдан в Госжилнадзор протокол общего собрания собственников, и с 1 ноября 2020г. нашим домом будет управлять новая компания.

Viber нам в помощь.

Сложившаяся ситуация заставила нас задуматься о сохранности общего имущества. Так как дом у нас новый, собственники не знакомы друг с другом, часть квартир просто пустует, в некоторых проживают квартиранты, а весь первый этаж занимают офисные помещения, организовать совместное обсуждение существующих проблем практически невозможно. Для установления контакта нами был открыт чат в мессенджере Viber, куда мы пригласили всех собственников помещений и членов их семей. Сейчас в общем чате 36 человек. Надо признать, что пока активность граждан находится на низком уровне, информацию обсуждают четверо или пятеро, остальные просто читают.

Как мы вовлекаем собственников в управление общим имуществом.

Чтобы вызвать интерес к насущным вопросам и пробудить какую-то осознанность и вовлеченность в жизнь нашего дома, мы предложили собственникам (в чате) помощь в решении проблем в сфере ЖКХ:

- разъяснение действующих нормативно-правовых актов с целью их дальнейшего применения;
- составление обращений, предложений, жалоб в управляющую организацию и в контролирующие структуры;

- налаживание контакта и общения с управляющей организацией;
- обучение пользованию ресурсами ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ.

Нам не было сложно оказывать такую помощь, так как мы, трое активных собственников уже являлись слушателями программы подготовки общественных жилищных инспекторов. Кроме этого, мы стали постоянными участниками вебинаров по вопросам ЖКХ, проводимых специалистами и экспертами Межрегионального института общественных жилищных инспекторов и экспертов. А это практически неиссякаемый источник информации и знаний. Участвуя в таких вебинарах и онлайн-консультациях, мы получили ответы на все интересующие нас вопросы.

Понемногу (в чате) люди стали задавать вопросы, высказывать предложения, обращаться за консультациями. Мы откликались на все просьбы. Светлана Анатольевна помогала собственникам составлять обращения в различные структуры, я обеспечивала фото- и видеofиксацию к ним, а Юрий Илларионович сопровождал соседей на приемы в управляющую организацию. Действуя таким образом, мы нашли немало единомышленников в желании организовать комфортную среду проживания!

И вот что у нас получилось на сегодняшний день:

- две собственницы научились пользоваться ГИС ЖКХ и теперь добиваются от УО восстановления системы водостоков в проектом виде и устранения трещин на фасаде здания;



- по обращению собственников в УО, нам заменили разбитое стекло в подъезде;



- после обращения в ГЖН с жалобой на УО, на клумбе возле дома была покосена трава;



- по многочисленным требованиям собственников УО наконец-таки оборудовала мусорную площадку.

Все это время, при личных встречах и в чате, мы разъясняли собственникам порядок проведения общего собрания и голосования, оформления протокола собрания и его обязательных приложений, способы ознакомления с результатами собрания. И, оказалось, что очень многие равнодушные граждане возмущены непонятным происхождением протокола общего собрания в сентябре 2020 г. и готовы оспаривать его.

Кроме жалоб в Госжилнадзор о фальсификации протокола общего собрания собственников, оставшихся без должной реакции, мы обратились в органы МВД нашего района. Спустя два месяца нам пришел отказ в возбуждении уголовного дела. Мы запросили ознакомление с материалами своего обращения и увидели нарушения в процессе следствия, сейчас мы обратились в районную прокуратуру и ждем ответа.
Мы стоим вначале пути разрешения своих проблем.

Как видите, мы стоим вначале пути разрешения своих проблем. Но, знания, полученные нами на программе подготовки общественных жилищных инспекторов и участие в прикладных вебинарах по вопросам ЖКХ, позволяют искать все новые и новые решения, и не унывать!

ВЫПУСК № 19 (сентябрь 2021 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Мажаровская Инна Викторовна, член совета многоквартирного дома в поселке Аэропорт, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Об опыте решения проблем, связанных с управлением общим имуществом дома, в котором я живу.

В рамках цикла «живые истории» хочу поделиться опытом работы по решению проблем, связанных с управлением общим имуществом дома, в котором я живу. Наш дом послевоенной застройки, введен в эксплуатацию в 1959 году. В доме всего 3 подъезда, 24 квартиры, на первом этаже - продуктовый магазин. Общая площадь МКД - 1300 м². Проживает в доме более 30 человек, в основном

пенсионеры-долгожители, все друг друга знают.

Капитального ремонта в доме не проводилось ни разу.

В доме с 90-х годов была грандиозная проблема с водой, когда нижние этажи пользовались водой - на верхние этажи вода не поступала. Понимая, необходимость участия собственников в решении данной проблемы в 2009 году мы решением общего собрания собственников создали Совет МКД, в состав которого я была избрана членом совета дома.

Неоднократные обращения нашего совета в Департамент ЖКХ и ТЭК, Государственный жилищный надзор Волгоградской области, «горячую линию» по вопросам ЖКХ, дали положительный результат и в конце 2009 года нашему дому предложили произвести ремонт, а именно заменить систему водоснабжения, водоотведения и отопления, в рамках реализации закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ. Мы согласились.

Вот тут, в ходе реализации программы у нас стало проблемы еще больше, чем раньше, а их решение сплотило соседей еще больше. При прокладке отопления нам пытались переоборудовать систему отопления с

верхнего розлива на нижний, а еще и однотрубную систему, но собственники отстаивали свою точку зрения и все коммуникации были заменены на новые, без реконструкции, как нам необоснованно «навязывали». В 2012 году, после завершения капитальных работ, на основании решения общего собрания собственников и в результате работы с управляющей организацией в доме был проведен текущий ремонт подъездов.

Как мы стали и перестали управлять домом самостоятельно.

В результате, после активного участия собственников в управлении своим имуществом, учитывая небольшой объем нашего дома, собственники жилья приняли решение - управлять своим домом самостоятельно. И с ноября 2013 года наш дом перешел на «непосредственное управление», где всеми делами, связанными с управлением и техническим обслуживанием общедомового имущества, занимается Совет дома.

В начале пути было тяжело, особенно с «прямыми договорами», ведь это был первый опыт в городе, но мы справились. Однако, при подготовке к чемпионату мира по футболу наше управление закончилось, в связи с тем, что дом вошел в программу по ремонту фасада и крыши. Одним из требований программы было наличие юридического лица, управляющего домом. К нам вернулась УК «Ренессанс».

Новый этап, новая УК – много вопросов.

А с марта 2021 года в поселке объявилась ООО УК «Парадигма», которая в настоящее время управляет всеми многоквартирными домами. У собственников в поселке очень много вопросов к законности нахождения данного юридического лица и к документам, которые они направили в региональную жилищную инспекцию. Сложившаяся ситуация с приходом новой управляющей организации заставила нас задуматься о сохранности общего имущества и объединиться собственникам уже ячейку добровольцев-собственников в поселке Аэропорт, для решения вопросов с привлечением правоохранительных и надзорных органов.

Как я стала общественным жилищным инспектором.

Про подготовку общественных инспекторов я узнала еще в 2016 году, но на тот момент не смогла попасть в группу на обучение. Поэтому регулярно интересовалась информацией по очередному набору

слушателей. В мае 2019 года узнала, что будет набор в группу подготовки общественных инспекторов по капитальному ремонту. Так как на 2024 году наш дом включен в Региональную программу капитального ремонта, подготовка по данной квалификации как раз оказалась актуальной. В результате я освоила программу подготовки общественного жилищного инспектора по капитальному ремонту, получила сертификат и удостоверение общественного инспектора Региональной общественной инспекции, познакомилась с другими активистами многоквартирных домов.

Нам был предоставлен обширный материал по вопросам капитального ремонта в виде методического материала, со ссылками на законодательство и нормативные документы. Практические занятия проводились на примере домов, в которых осуществляется капитальный ремонт в настоящее время, или уже закончен ранее. В результате обучения по данной программе были получены знания, которые в дальнейшем помогли правильно и своевременно провести общее собрание с собственниками дома по рассмотрению и принятию предложений фонда капитального ремонта, назначить ответственных лиц из числа собственников, уполномоченных на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в доме.

Об общественной работе или почему своими домами нужно заниматься.

Сложность работы общественников заключается в том, что помимо собственных сил и времени нужны знания, которые необходимо своевременно пополнять и обновлять. Поэтому программа подготовки общественных жилищных инспекторов, постоянные семинары, возможность проконсультироваться, получить помощь в написании нужного заявления, обращения – всю работу, организуемую в рамках реализации проекта по подготовке и развитию института общественных жилищных инспекторов, считаю делом не только важным, но и крайне необходимым, так как в настоящее время в силу действующего законодательства вся ответственность за порядок в доме и за его техническое состояние лежит именно на собственниках домов. Поэтому проблемами домов необходимо заниматься, постоянно работать с управляющей компанией, а если у собственников не хватает знаний и поддержки – пополнять ряды Региональной общественной инспекции.

Очень полезными и актуальными оказались занятия, организованные для общественных жилищных инспекторов и собственников многоквартирных домов по повышению информационной и компьютерной грамотности в сфере ЖКХ, особенно в период ограничительных мер, принятых в связи с коронавирусом.

О планах повышения квалификации.

В дальнейшем все-таки хотелось пройти еще курс по подготовке именно общественного жилищного инспектора без специализации по капремонту, принять участие в общественных жилищных проверках, организуемых Региональной общественной инспекцией по фактам ненадлежащего содержания общего имущества в жилищном фонде, приобрести практический опыт оформления необходимых документов, узнать порядок действий после проведения мероприятий общественного контроля с целью устранения выявленных недостатков для улучшения качества жизни в многоквартирных домах.

Я считаю огромной удачей, что в определенный период жизни мне повстречалась такая активная и грамотная команда отзывчивых людей, которые любят свою работу, делятся своими знаниями, к которым всегда можно обратиться за советом, разъяснением и практической помощью.

Мои пожелания всем, кто читает эту историю.

В заключении хочу всем пожелать не оставаться равнодушными к проблемам своего дома, не ограничиваться стенами собственной квартиры и только проблемами своей семьи. Многоквартирный дом у нас общий, поэтому и все решения должны приниматься сообща. Кроме того, это позволяет более тесно общаться с соседями, учитывать общее мнение и принимать решения, которые приемлемы для всех. А в сложных вопросах ЖКХ вам могут оказать реальную консультационную, информационную и юридическую поддержку в Региональной общественной инспекции, Региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ, АНО ДПО «Международная академия профессионального образования».

И помните, что все зависит только от вашей активности и желания «не пройти мимо»!!! Проявляйте заботу о своих домах, активнее взаимодействуйте с организациями, управляющими и обслуживающими ваш жилой дом, внимательнее следите за начислением платежей и не позволяйте исполнителям жилищно-коммунальных услуг брать с вас лишние деньги за некачественно оказанные или вообще отсутствующие услуги.

ВЫПУСК № 20 (октябрь 2021 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Сахно Ольга Игоревна, председатель ТСЖ, координатор деятельности общественных жилищных инспекторов в г.о.г. Волжский Волгоградской области.



Как я стала председателем совета дома и училась взаимодействовать с управляющей компанией.

Однажды, в 2013 году, когда я работала в совершенно другой сфере ко мне подошёл мужчина средних лет. Мы с ним разговорились и когда он узнал, что по образованию я юрист, предложил мне помочь в организации совета дома в многоквартирном доме, где я проживаю. Он также поделился собственным опытом создания такого совета и взаимодействия с управляющей организацией в своём доме и в своём городе, т.к. он был из другой области. Рассказал о том, как важен совет дома для продуктивного взаимодействия собственников с организацией, которая управляет домом.

Мы совместно провели в моем многоквартирном доме общее собрание собственников, создали совет дома, на котором меня выбрали председателем.

За период с 2013 по 2015 г.г. взаимодействие с управляющей организацией, которая управляла общим имуществом в многоквартирном доме, в котором я проживаю, было разное так сказать по настроению и по мере возможности, но работать, как это предусмотрено в договоре, их заставляла. Выполнили ремонт балконных плит, сделали ремонт отмостки, ремонт входных групп и цоколя, обеспечили ремонт и уборку мест общего пользования и подвалов и многое другое.

В конце 2014 года наша управляющая компания объявила себя банкротом и завершила свою деятельность, оставив громадные долги

перед ресурсоснабжающими организациями за период своей деятельности.

Очень пригодилось, что за период их управления в нашем доме (почти 10 лет), я успела обязать провести ряд работ, за денежные средства оплачиваемые нами, жильцами МКД, по строке «содержание и ремонт общего имущества», накопить опыт в понимании процессов, происходящих при управлении МКД.

Как создавалось ТСЖ.

В итоге, советом дома принято решение и создании ТСЖ в нашем многоквартирном доме. В результате мы как инициаторы провели по всем правилам общее собрание и зарегистрировали ТСЖ в ИФНС по городу Волжскому как юридическое лицо. Сейчас это ТСН «Товарищество собственников жилья Советская 25», которое работает и по настоящее время. Я являюсь создателем и действующим его председателем.

Работая в ТСН, я продолжила максимально набирать опыт в работе жилищно-коммунального хозяйства и осваивать эту сферу деятельности изнутри. Именно он дал мне толчок и понимание как взаимодействовать с управляющими организациями, с органами исполнительной власти и иными структурами.

Как я стала общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции и вошла в коллектив Школы социальной активности.

В 2017 году я попала на обучающие семинары, проводимые АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» у нас в г. Волжском. На курсах в рамках реализации президентских грантов обучали на общественных жилищных инспекторов. Там я познакомилась с руководителем региональной общественной организации «Школа социальной активности» Лазаревой В.П., а также с дружной командой Региональной общественной организации «Общественная инспекция – народный контроль Волгоградской области».

Обучение прошло легко и с пониманием, так как часть информации мне уже была знакома не понаслышке.

После обучения на общественного жилищного инспектора и получения соответствующего удостоверения мне было предложено курировать проект Школы социальной активности под названием «Грамотный потребитель в сфере ЖКХ».

На базе Школы были открыты приемы граждан по вопросам ЖКХ. Стали взаимодействовать с органами власти местного и регионального значения, управляющими и ресурсоснабжающими организациями для целей решения общих проблем граждан в сфере ЖКХ, а также параллельно продолжать решать вопросы граждан частного значения. Стартовыми направлениями для нас стали: контроль за перегревами в МКД, приемка работ по капитальному ремонту в МКД.

В конце 2017 года руководитель Региональной общественной инспекции Септаров С. А. предложил мне работать в команде института общественных жилищных инспекторов и экспертов, осуществлять его координацию по г. Волжскому в рамках реализации президентского гранда. Этой деятельностью я занимаюсь по настоящее время.

Граждане на приёмах задают много различных вопросов в сфере ЖКХ, начиная от того, как провести правильно общее собрание собственников, проверить обоснованность начисления платы за содержание и ремонт до вопросов по гарантийным обязательствам по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Мы работаем в команде.

Мы работаем в команде и не боимся оказывать содействие жителям Волжского в решении текущих и глобальных вопросов как обязать управляющую организацию провести ремонт общего имущества (кровли, подъездов, отмостки и т.д.).

К актуальным вопросам, часто поступающим от граждан, относятся связанные с необходимостью проведения сверок и корректировок оплаты коммунальной услуги по отоплению. В спорных ситуациях мы так и делаем - совместно с ресурсоснабжающей организацией ООО «ВТС» проводим сверку и проверку начислений.

Трудности возникают в основном из-за того, что управляющие организации не хотят добровольно, без проверок, выполнять обоснованные требования от собственников по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Сотрудничество с АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» и взаимодействие со специалистами Региональной общественной инспекции даёт возможность быть в курсе изменений и актуализации жилищного законодательства. Совместные проверки по заявлениям граждан дают возможность сподвигнуть управляющие организации к исполнению своих обязательств по

выполнению необходимых работ и мероприятий, предусмотренных договорами управления и законодательством в сфере ЖКХ.

Мои рекомендации.

В рамках этой «живой истории» хотелось бы немного поделиться опытом работы в ТСЖ и дать пару рекомендаций, которые являются важными аспектами как в создании, так и в его деятельности.

Так, работая председателем ТСЖ, ты становишься не просто старшим по дому, например, как председатель совета дома, ты становишься - ответственным руководителем юридического лица, несущим административную и уголовную ответственность за жизнедеятельность дома, которым управляешь.

Важным моментом, на мой взгляд, является максимальное взаимодействие с активом дома, часто бывшим советом дома. А именно, в состав членов правления должны входить собственники, не равнодушные к жизни дома и, по возможности, уважаемые среди соседей. Для чего это нужно? Председатель является посредником между собственниками дома, администрацией города, ресурсоснабжающими и другими организациями. В свою очередь, члены правления, являющиеся носителями оперативной информации о деятельности ТСЖ, разъясняют наиболее сложные вопросы, вовлекая собственников в принятие необходимых решений по улучшению состоянию общего имущества. Это упрощает работу и в тоже время даёт понять всем жильцам, что это работа командная.

Когда создаешь ТСЖ с нуля, трудно сразу найти добросовестных подрядчиков, работающих на взаимовыгодных условиях с ТСЖ по принципу «недорого и качественно». В начале пути некоторые подрядчики с насмешкой давали нам срок существования не более полугода, т.к. дом старый 1964 года и капитальный ремонт ещё не скоро. Встречаясь с этими подрядчиками через шесть лет с момента создания ТСЖ немного даже приятно получать от них извинения за ошибочное мнение в отношении эффективности нашей работы.

Что нам удалось сделать в доме, наши достижения.

За время перехода нашего дома в форму управления ТСЖ, проведено много работ: замена всех запорных задвижек, которые все были не рабочие; установка пластиковых окон во всех подъездах; установка энергосберегающих светильников; ремонт отмостки, входных групп, подъездов; благоустройство придомовой территории (установка кованых лавочек, озеленение придомовой территории и т.д.).

Участвуя в региональных и городских конкурсах, мы занимаем призовые места, в таких номинациях как «лучший подъезд», «лучший двор», «энергоэффективное ТСЖ» и др.

Плюсы ТСЖ.

Это то, что мы сами жильцы нашего дома решаем какие работы нам проводить и стараемся все проблемные участки ремонтировать сразу и не нужно ждать, когда управляющая компания проведёт те или иные виды работ, дай бог хоть в этом году.

Также подрядные организации, непосредственно заключая договоры с ТСЖ более ответственно и качественно выполняют работы, зная, что их деятельность проверяется непосредственно собственниками и гарантийные обязательства никто не отменял.

Конечно, обязательно нужно сказать и о платежеспособности жильцов, которая напрямую зависит от того сможет ТСЖ оплатить текущие работы или нет. Поэтому работа с должниками является одной из главных задач ТСЖ. Рычаги воздействия, такие как предупреждение и ограничение предоставления неоплачиваемой коммунальной услуги, проведённое в соответствии со всеми требованиями законодательства, играют эффективную роль в наведении платежной дисциплины среди собственников.

О реальном.

Задумываясь о создании ТСЖ необходимо реально оценивать сможет ли Ваш дом сам без сторонней финансовой поддержки осуществлять свою жизнедеятельность. При этом нужно учитывать, что должники всегда будут, что нужно тщательно контролировать качество и стоимость предоставляемого ТСЖ коммунального ресурса ресурсоснабжающими организациями, что всегда в доме будет хоть один недовольный жилец и вы своим составом единомышленников (в том числе и членов правления) сможете найти взаимопонимание со всеми, а также найти добросовестных подрядчиков или ответственный штат обслуживающего персонала. Но когда видишь положительный эффект – появляется уверенность!

Всем удачи, а я продолжаю работать!

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Ермолова Наталья Николаевна, председатель совета многоквартирного дома по ул. Ткачева, дом 3 в г. Волгограде, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Хочу поделиться своим опытом, как начать активно заниматься решением вопросов по своему дому.

Как в нашем доме появился совет.

С ноября 2018 года устав писать бесконечные жалобы на некачественно выполняемые работы в нашем, совсем ещё не старом девятиэтажном многоквартирном доме в центре города-героя Волгограда, мы - инициативная группа жителей, приняли решение и создали совет многоквартирного дома, председателем которого выбрали меня. Совет дома создан для приведения общедомового имущества в надлежащее состояние. За содержание общего имущества в доме отвечает ООО «УК Центрального района», и организации, которые данная лицензированная организация нанимает для выполнения непосредственно работ по содержанию и ремонту.

Отмечу, что тратится очень много сил и времени на такую общественную нагрузку из-за нежелания и откровенных отписок управляющей организации и контролирующих органов по наведению порядка в доме. Поэтому мы, собственники, имея длительную историю переписки с различными инстанциями для решения злободневных

вопросов, решили получить знания и опыт практических действий для участия в управлении своим имуществом.

Как и зачем я стала общественным жилищным инспектором.

Для изучения жилищного законодательства и получения практического опыта в управлении общим имуществом и контроле выполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления осенью 2021 года я прошла обучение на курсах АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» в проекте по развитию института общественных жилищных инспекторов и получила удостоверение «Общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции». Теперь появилась дополнительная возможность профессионально разобраться в вопросах по существу и выстроить взаимоотношения с управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией.

Я получила и продолжаю получать необходимые мне знания: где, когда и на что в первую очередь необходимо обращать внимание, как контактировать с людьми, каким нормативным документом можно воспользоваться в той или иной ситуации.

Были получены методички, в которых присутствовала вся необходимая, и актуальная на данный информация, которую я, в свою очередь, донесла до совета дома и до тех жильцов, которым это было интересно. Благодаря новым знаниям взаимодействие с управляющей организацией выходит на более конструктивный уровень.

Вместе мы можем больше! Что получилось и над чем работаем.

Получив поддержку от Региональной общественной инспекции, которая неоднократно выезжала с проверками состояния систем горячего водоснабжения, электроснабжения дома появляется уверенность в своих силах и дальнейшее желание решать вопросы по обеспечению надлежащих условий проживания в доме.

В настоящее время улучшилось общее санитарно-техническое состояние дома, периодичность проведения уборки, отревизированы этажные щиты, установлены осветительные приборы.

Остается не решенной проблема с бесперебойным обеспечением наших жителей горячей водой, что связано с отсутствием циркуляционного трубопровода от ЦТП до нашего здания. Но я теперь понимаю как необходимо общаться с ресурсоснабжающей организацией ООО «Концессии теплоснабжения», как выстраивать свою линию

поведения при отстаивании интересов наших жителей. Требуется решения ещё целый ряд проблем, в которых мне помогут знания, приобретенные на учебе жилищных инспекторов и практические советы на консультациях Региональной общественной инспекции.

Быть активистом в МКД и председателем совета очень сложно, но сотрудничая с командой Региональной общественной инспекции понимаешь, что ты не одна и укрепляешься в своем желании жить достойно в чистом доме.

Объединяясь, мы становимся сильнее и получаем уверенность в своих действиях, спасибо за внимание!

ВЫПУСК № 22 (январь 2022 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Ильичев Андрей Юрьевич из г.Волгограда, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Давайте знакомиться.

Меня зовут Андрей Ильичев. Я живу в Волгограде, в Кировском районе. Являюсь председателем совета многоквартирного дома по улице 64-ой Армии.

Как я стал председателем совета дома и общественным жилищным инспектором.

Ровно год назад случайно, в разговоре с жителями нашего района, узнал о деятельности в нашем городе общественной организации «Общественная инспекция - народный контроль Волгоградской области». Сразу же нашел в сети Интернет сайт roi34.rf, связался с ответственными лицами и выразил свое желание пройти бесплатное обучение и стать одним из общественных

жилищных инспекторов. По мере ожидания набора в группу, принимал активное участие в проводимых вебинарах, «круглых столах». Эти мероприятия открыли для меня новый пласт знаний о работе такого сложного устройства как сфера жилищно-коммунального хозяйства. Поразительно, но знания были исключительно практические, что позволяло применять их непосредственно на деле.

Так, например именно в этот самый период управление нашим домом взяла на себя новая управляющая компания ООО «Новый дом», и уже на период проведения общего собрания жильцов нашего дома я смог поделиться с соседями знаниями о правилах проведения таких собраний (особенно благодарен Септарову Сергею Анатольевичу за его пошаговое руководство в проведении таких мероприятий, которое он давал на одном из вебинаров).

Так я стал председателем совета своего дома, и смог внести в договор управления домом пункты, которые напрямую затрагивали интересы жильцов нашего дома. В нашем доме появился совет дома и жильцы, готовые решать свои жилищно-коммунальные вопросы на новом уровне.

К осени 2021 года, уже имея определенный багаж знаний и внушительную папку с ответами различных государственных органов, управляющей компании на мои обращения по вопросам ЖКХ, я прошел соответствующее обучение и получил статус общественного жилищного инспектора.

Снова подчеркну исключительную практичность получаемых знаний во время обучения. Так, председатель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции Фетисов Михаил Викторович провел практические занятия на жилом фонде по проведению общественных проверок в многоквартирных домах.

Это стало хорошей основой для моего личного развития в сфере взаимодействия с управляющими организациями, фондом капитального ремонта, а также органами государственной власти.

Моя практическая деятельность в качестве общественного жилищного инспектора.

Вскоре меня пригласили в состав комиссии по проведению общественного жилищного контроля по адресу – поселок Саша Чекалина, д. 76. Во время проведения проверки я снова учился специфике

проведения контроля состояния конструктивных элементов здания после проведения капитального ремонта дома.

Мое тесное общение с региональной общественной инспекцией продолжается и по сей день. Я продолжаю участвовать в общественных проверках, медленно, но верно решать вопросы по управлению своим многоквартирным домом. Что особенно важно, я смог найти много единомышленников, которые помогают друг другу именно практическим образом.

Убежден, что именно объединение активных собственников служит залогом успешного решения многих жилищно-коммунальных проблем, улучшения качества оказываемых управляющими организациями услуг, а также более эффективной коммуникации всех участников процессов в сфере ЖКХ.

ВЫПУСК № 23 (март 2022 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Винарская Наталья Александровна из г.Волгограда, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Я, Винарская Наталья Александровна, собственница квартиры в многоквартирном доме по ул. Коммунистическая, дом 32А, в городе Волгограде, и председатель совета МКД, хочу поделиться своим положительным опытом взаимодействия с командой профессионалов-энтузиастов. Каждый из нас хотя бы однажды сталкивался с проблемами ЖКХ и боролся с недобросовестными управляющими компаниями, ресурсоснабжающими

организациями, Фондом капремонта, пытаюсь понудить их к исполнению своих обязанностей.

В одиночку действовать трудно и крайне нерационально.

В моем случае желание найти компаньонов по интересам для отстаивания своих законных прав собственника, привели меня в бескрайние просторы интернета, где мне повезло найти сообщество организаций, целью которых было оказание консультативной и конкретной помощи всем желающим по проблемам ЖКХ.

Профессионалы, активисты, эксперты, общественные жилищные инспекторы и эксперты, владеющие опытом, знанием законов, постановлений, СНиПов, нормативных документов в сфере ЖКХ (которые к тому же постоянно дополняются и актуализируются на постоянной основе) нас информируют, обучают, привлекают «на свою орбиту» всех, кто обращается к ним за помощью.

Привлекло меня еще и предложение прослушать в этих организациях обучающие семинары по самым насущным вопросам ЖКХ. Посещение семинаров позволило мне ещё и познакомиться с интересными людьми, такими же собственниками, как и я, но обладающими большим опытом в работе с участниками процессов, по проблемам ЖКХ.

Я говорю о активистах АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» и Региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ, Региональной общественной инспекции:

Я благодарна как штатным, так и привлеченным сотрудникам этих организаций за полученные знания, поддержку и стимул к повышению уровня знаний и продолжению «вечного боя».

Мне очень хотелось найти соратников для работы по проблемам ЖКХ, именно своего многоквартирного дома и со своей УК, т.к. собрав общее собрание собственников, мы выбрали совет дома, председателя и т.д. (полностью исполнив процедуру в рамках Жилищного кодекса) и начали работать.

Вот тут-то мне не единожды пригодились методики и рекомендации, полученные на семинарах, проводимых в рамках реализации президентского гранта, а также практический опыт участников

реализуемых проектов на площадке межрегионального института общественных жилищных инспекторов и экспертов.

Были успехи и поражения, но в целом мы отучили персонал управляющей компании и некоторых ресурсоснабжающих организаций от безнаказанности за систематическое нарушение договорных отношений.

Не упускаю возможность посещать семинары.

Я и в настоящее время не упускаю возможность посещать семинары созданной общественной площадки, посещаю бесплатные учебные занятия и консультации, для того чтобы мои скромные познания в сфере ЖКХ не устарели.

Как и любая система - ЖКХ постоянно изменяется. Растет и расширяется законодательная база. Еще раз призываю, помните: в одиночку выиграть трудно. Очень важно владеть законодательной базой, хотя бы в минимальном объеме.

Для этого - приходите в АНО ДПО «Международная академия профессионального образования», Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ, Региональную общественную инспекцию, учитесь, перенимайте опыт активистов, вам обязательно помогут. Но необходимо понимать и то, что работать вам придется много и систематически.

Конкретный пример помощи.

Приведу конкретный пример помощи, которую я получила от руководителя Комитета в сфере ЖКХ Региональной жилищной инспекции в лице Фетисова Михаила Викторовича и руководителя Региональной общественной инспекции – Септарова Сергея Анатольевича. Были проблемы в жилищной сфере:

1. Через год после окончания капитального ремонта фасада и коммуникаций нашего дома, мы зафиксировали выкрашивание штукатурного слоя фасада (до кирпичной кладки) и приямков проседание асфальтового покрытия на участках тротуара от колодцев до стены здания. Письменные обращения к УНО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в продолжение 5 лет ни к чему не привели, переписка затягивалась.

2. Безрезультатное понуждение нашей управляющей компании оказывать услуги по уборке подъездов и придомовой территории, отказ от текущего ремонта подъездов, отказ от уборки глыб снега с кровли нашего МКД.

По обращению, в рамках реализации полномочий по общественному жилищному контролю, 02 февраля 2022 г. представители Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ и Региональной общественной инспекцией, организовали и успешно провели мероприятие оперативного общественного жилищного контроля, составили акт (с описанием состояния объекта проверки и фотографиями), провели беседу с представителем УК.

В результате:

- наледь с кровли здания и сосульки удалил в тот же день,
- уже через две недели асфальтовое покрытие подрядчик восстановил;
- ремонт фасада здания будет восстановлен в 2022 году (по письменной информации УНО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»);
- в подъездах влажная уборка проведена в день проверки.

Общественный жилищный контроль работает.

Получается, что общественный жилищный контроль работает, не обременяя никого штрафами, но добиваясь хороших результатов в интересах собственников. Ещё раз выражаю благодарность всему коллективу института общественных жилищных инспекторов и экспертов и надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество в реализации прав собственников многоквартирных домов.

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Калинина Марина Геннадьевна из г.Волгограда, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Меня зовут Калинина Марина Геннадьевна, я родилась и живу в Волгограде.

В 1988 году закончила Московский Государственный Университет им. Ломоносова по специальности «Почвоведение и агрохимия», специализировалась по экологии города. Так что проблемы городской среды изучаю с юных лет, мне они близки и понятны во всех аспектах и не могут оставить равнодушной.

Так сложилось, что всю жизнь проработала главным бухгалтером в различных организациях. Всегда занималась проблемами состояния дома, содержания двора, правильной организации придомовой территории, всемерного сохранения зелёных насаждений и грамотному уходу за ними. В силу своего характера требовала от, тогда ещё – домоуправлений, достойной работы и выполнения своих прямых обязанностей. До определённого времени мне это удавалось. Везде, где бы я ни жила, подъезд был отремонтирован и двор выметен. Тогда ещё были испытанные способы воздействия на ЖЭУ – коллективные жалобы, походы на приём к руководителям и т.п.

После реформы ЖКХ всё изменилось.

На жалобы никто не отвечал, коллективные походы к руководителям города оканчивались ничем, на звонки не реагировали. Я чувствовала полную беспомощность: бумаги копились, а результата было ноль.

В силу того, что меня хорошо знали в инстанциях, я получила приглашение от МБУ «ЖКХ Дзержинского района Волгограда» принять участие в семинаре – практикуме по вопросам применения жилищного законодательства, общественного жилищного контроля и медиации в спорах по вопросам ЖКХ, который проводил институт общественных жилищных инспекторов и экспертов.

Знакомство с членами команды института общественных жилищных инспекторов и экспертов.

На этом семинаре я познакомилась с ректором АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» Шилиной Еленой Вячеславовной, которая пригласила меня в Региональную общественную инспекцию, рассказала, что там бесплатно можно получить квалифицированную консультацию по всем вопросам ЖКХ и капремонта, вручила мне памятку и мой первый сертификат – об участии в семинаре. С тех пор я посещала Академию, которая сейчас находится по адресу ул. Циолковского, 39 с периодичностью раз в неделю. Вопросов и недоумений у меня накопилось много, и консультанты терпеливо, вникая в каждую мелочь, распутывали вместе со мной клубок проблем нашего небольшого дома.

В Академии я познакомилась с таким замечательным юристом, как Септаров Сергей Анатольевич, человек просто энциклопедических знаний не только в сфере ЖКХ, но и по многим другим вопросам. Именно с его неусыпной помощью нам удалось блестяще провести 2 этапа капитального ремонта нашего дома по адресу: улица Московская, д.13.

Об отличном капитальном ремонте нашего маленького дома.

Дом маленький, двухэтажный, всего 16 квартир, изначально – с частичными удобствами, отапливается печкам. Находится дом в так называемом «Военном Городке» возле Качинского училища. Городок состоит из 10 двухэтажек, все – 1958-1961 годов постройки, строились, как временки, проблем полно: неотремонтированные подъезды, старая проводка, изношенные системы канализации. Все 10 домов попадали под программу капитального ремонта, но только в нашем доме капремонт сделан на «отлично», несмотря на то, что его делали такие же жулики, как и все остальные: то и дело приходилось ловить их «за руку» на

многочисленных попытках смошенничать (использовать не тот материал, а более дешёвый или вовсе бракованный, по-быстрому залить отмокшую без пропитки щебня смолой, по-тихому обшить дом без утепления). Но, благодаря полученным в Региональной общественной инспекции знаниям, у нас чётко были оформлены все протоколы, утверждены протоколами все материалы, каждый винтик. Жильцы, вдохновлённые тем, что у нас появилась такая мощная поддержка, тоже активно включились в работу, контролировали каждый шаг бригады, ловили их за руку при любых попытках мошенничества, сразу звонили мне, я – начальству, а активные бабушки чуть ли не за руку стаскивали с лесов нерадивых работников. В результате наш дом – единственный во всём городке, к которому нет по капремонту никаких претензий. Стоит чистый, утеплённый, обшитый сливочного цвета сайдингом, сверкает новенькой крышей. А на остальные дома – без слёз не глянешь: всё валится, рушится, облетает, собственники пишут жалобы во все инстанции, да уже поздно. Вот так в жизни наглядно претворяется работа, которую выполняет Региональная общественная инспекция.

Полезное сотрудничество с институтом общественных жилищных инспекторов и экспертов продолжается.

Часто бывая на Циолковского, 39, я узнала, что здесь на площадке АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» существует целый холдинг структур, помогающих нам, собственникам, бесплатно при поддержке Фонда президентских грантов. Это и Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов, и Центр информационной культуры в сфере ЖКХ для людей пожилого возраста, и приемные граждан по вопросам ЖКХ, и горячая линия по капитальному ремонту многоквартирных домов, и коллегия независимых посредников по альтернативному разрешению споров, в том числе в сфере ЖКХ. Проводятся занятия школы финансовой грамотности, различные лекции и тренинги, а также можно получить и более серьёзное обучение, пройдя профессиональные курсы. Так в 2020 году я прошла курс подготовки общественных жилищных инспекторов по капитальному ремонту, по окончании которых мне не только выдали сертификат, но и включили в реестр общественных инспекторов ЖКХ, выдали официальное

удостоверение. Теперь я не только могу помочь собственникам советом, но и выйти на проверку по их заявлению – и помочь уже реальным делом.

В свете полученных знаний я поняла, что на данный момент совершенно поменялся алгоритм взаимодействия собственников и обслуживающих организаций. Никого уже не интересуют ваши коллективные жалобы, инстанции научились ловко их игнорировать, пересылая их из инстанции в инстанции до бесконечности, а в результате – присылать многословные отписки. Однако, в то же время собственникам предоставлены достаточно эффективные рычаги воздействия на недобросовестных поставщиков услуг – такие, как ГИС ЖКХ, непосредственное обращение к адресату через портал Госуслуг.

В связи с этим, я в 2022 году прошла в Академии подготовку на курсах по программе «Информационная культура в сфере ЖКХ», где я, опытный пользователь ПК, однако, узнала много нового и интересного, научилась пользоваться всеми доступными интернет-ресурсами для защиты своих прав. Полученные знания я закрепила самостоятельными занятиями в коворкинг-классе, где гражданам бесплатно предоставляются компьютеры и вся оргтехника, чтобы можно было правильно и грамотно оформить все бумаги по дому, отправить жалобы, получить ответы – и тут же проконсультироваться с опытным юристом.

О планах.

В дальнейшем я планирую тесно сотрудничать с Региональной общественной инспекцией, пока наш дом не получит звание «Дома образцового содержания», которого, кстати, нет ни у кого в Волгоградской области.

ВЫПУСК № 25 (май 2022 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Бекина Галина Викторовна из г.Волгограда, председатель правления Общественной организации «Ассоциация собственников многоквартирных домов Тракторозаводского района Волгограда», председатель совета дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.

Здравствуйте, меня зовут Бекина Галина Викторовна, я по решению общего собрания собственников нашего многоквартирного дома по ул. Очаковская, 17 являюсь председателем совета многоквартирного дома.

Как все начиналось?

В 2019 году Администрацией Тракторозаводского района Волгограда был проведен конкурс по отбору управляющей



организации для многоквартирного дома. Администрация подошла к решению данного вопроса безответственно: собственников не уведомили, техническая документация не соответствовала фактическому состоянию нашего дома, значительно повысился размер платы за содержание общего имущества с 15 руб. за 1 м² до 30 руб. Также участником конкурса стала только одна управляющая организация, выбранная администрацией, которая, как оказалось, совсем не собиралась работать, ей нужна была только оплата от собственников. Жители усердно обращались во все инстанции города и области и везде получали лишь отписки, в лучшем случае с разъяснениями о правах собственников.

Только при обращении в Региональную общественную инспекцию пришло понимание, что не всё так безнадежно в решении насущных проблем. Консультировал нас Септаров С.А. – внимательный и отзывчивый человек, очень грамотный юрист, он проникся нашей проблемой, консультировал нас неограниченное количество раз, подготовил множество актов, заявлений, возражений. Положительные решения в Тракторозаводском районном суде мы получили лишь благодаря нашей настойчивости и профессиональной работе Септарова С.А. По итогам процессов: реализация конкурса органа местного самоуправления о выборе способа управления - управляющей организации - признана недействительной; уменьшена сумма взыскания от управляющей организации к собственникам жилых помещений за содержание и

управление общим имуществом многоквартирного дома по всем платежам, кроме коммунального ресурса (ХВС, ГВС, водоотведение, отопление) и др.

Во время посещения Региональной общественной инспекции я узнавала и узнаю много нового. Сначала что-то подсказывала соседям, потом знакомым соседям, т.к. на себе испытала как трудно добиваться справедливости, не зная своих прав и законодательства в сфере ЖКХ.

В 2022 году прошла обучение в АНО ДПО «Международная



академия профессионального образования» по компьютерной грамотности в сфере ЖКХ, потом обучение в рамках подготовки общественных жилищных инспекторов. Поэтому решение стать жилищным инспектором не было случайным.

Помогать людям, получать новые знания, делиться тем, что знаешь, получать практический опыт в наше время оказалось очень важным и нужным. Многие люди в

силу своей занятости, незнания своих прав, а многие, просто не желая что-либо менять, не могут заниматься общественными проблемами, поэтому хочется донести до собственников, что **если мы сами не позаботимся о своем благополучии, то, к сожалению, в наше время никто не сделает это за нас.** Я приняла для себя решение и с 2021 года возглавляю Общественную организацию «Ассоциация собственников многоквартирных домов Тракторозаводского района Волгограда»

Да, сложно подготовить протокол общего собрания собственников, сложно достучаться до управляющей компании, много сложностей и нюансов в жилищном законодательстве, но в Региональной общественной инспекции граждане всегда могут получить профессиональную консультацию, юридическую и даже медиативную помощь. Мы работаем на общественных началах в единой команде Межрегионального института общественных жилищных инспекторов и экспертов, совместно

рассматриваем сложные проблемы и добиваемся их решения, помогаем в сложных жизненных ситуациях в жилищной сфере. Дорогу осилит идущий.

ВЫПУСК № 26 (июль 2022 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Ложкова Лилия Владимировна из г.Суровикино Волгоградской области, активист дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Я, Ложкова Лилия Владимировна, собственница квартиры в многоквартирном доме по адресу г. Суровикино 2 МКР дом 7. Наш дом уже не новый, ему 40 лет. Работники управляющей организации не очень стремятся выполнять все условия заключенного договора управления у нас в доме. Однако я хочу поделиться своим положительным опытом взаимодействия с командой профессионалов в Региональной общественной инспекции для решения проблем жильцов.

Почти каждый из жителей многоквартирных домов сталкивался с проблемами ЖКХ и боролся с недобросовестными управляющими и ресурсоснабжающими компаниями, пытаясь понудить их к исполнению своих обязанностей. В одиночку действовать трудно и крайне нерационально. В моем случае желание найти компаньонов по интересам для отстаивания своих законных прав собственника, привели меня в бескрайние просторы интернета, где мне повезло найти сообщество людей, целью которых было оказание консультативной и конкретной помощи всем желающим по проблемам ЖКХ.

Профессионалы, владеющие опытом, знанием законов, постановлений, СНиПов, нормативных документов в сфере ЖКХ, которые к тому же постоянно дополняются и актуализируются, информируют нас,

обучают, привлекают «в свою орбиту» всех, кто обращается к ним за помощью - на постоянной основе.



Привлекло меня еще и предложение прослушать в этих организациях обучающие семинары по самым насущным вопросам ЖКХ. Я говорю об активистах АНО ДПО «Международная академия профессионального

образования», Региональной общественной инспекции и Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ. Пройдя курсы обучения, я стала общественным жилищным инспектором.

Я благодарна как штатным, так и привлеченным сотрудникам этих организаций за полученные знания, поддержку и стимул к повышению уровня знаний для продолжения «вечного боя». **Были успехи и поражения, но в целом мы уже пошагово отучаем персонал своей управляющей организации от безнаказанности за систематическое нарушение договорных отношений.**

У жителей нашего дома есть проблемы в жилищной сфере - это безрезультатные просьбы к нашей управляющей оказывать услуги по уборке подъездов и придомовой территории, их отказ от уборки снега с кровли нашего дома, удаления сосулек с крыши и чистки дорожек в зимнее время и ещё много и много различных вопросов, оставленных без ответа.

Однако, **обрастая необходимым собственникам «багажом знаний» по управлению имуществом и контролю выполнения работ мы, собственники начинаем грамотно общаться с представителями управляющей организации, ставить вопросы и требовать выполнения договорных обязательств.**

Приведу конкретный пример помощи, которую я получила от руководителя Комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции Фетисова Михаила Викторовича и руководителя инспекции - Септарова Сергея Анатольевича.

В июне 2022 года было организовано оперативное мероприятие общественного жилищного контроля с участием собственников дома, общественных жилищных инспекторов из г. Суровикино, а также с

участием представителей управляющей компании, администрации и эксперта в сфере ЖКХ с огромным опытом - Фетисова Михаила Викторовича. Проведено детальное обследование общего имущества в нашем доме и ещё в двух домах нашего микрорайона. В результате зафиксировано, что управляющая организация не в полном объеме выполняет условия заключенного договора управления, не в полном объеме обеспечивает надлежащее управление и содержание общедомового имущества, в частности, в многоквартирном доме № 7 по ул. 2 микрорайон г. Суровикино – доме моего проживания. Экспертом Региональной общественной инспекции, в присутствии всех членов комиссии были даны подробные разъяснения о наших дальнейших действиях, проведена просветительская работа с жителями нашего микрорайона по их правам и обязанностям в жилищной сфере.

Выявленные в ходе оперативного общественного жилищного контроля факты ненадлежащего состояния общего имущества, требуют проведения ООО «ГМБ И К» мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных действующим законодательством и нормативными документами. **В акте проверки отмечено, что управляющей рекомендуется выполнение запланированных мероприятий подтверждать актами выполненных работ с участием заявителей, то есть непосредственно нас, акт направлен в УК через систему ГИС ЖКХ. Теперь формирование и выполнение мероприятий находится у нас, как общественных жилищных инспекторов, на контроле!**

Уборку в подъездах уже стали проводить на постоянной основе - полы моют и в подъездах стало значительно чище, скосили траву, то есть появились положительные тенденции. Мы, жители Суровикино, понимаем, что это только начало пути по выстраиванию диалога с управляющими организациями с применением полученных нами знаний и постоянной консультативной помощью.

Также отмечу, что просто обучиться недостаточно. Нужна, как в нашем случае, систематическая поддержка в виде консультаций и практической помощи юристов и общественных экспертов в сфере ЖКХ. Самостоятельно разобраться в хитросплетениях жилищного законодательства, да еще и грамотно применить его – непросто.

Поэтому ещё раз выражаю благодарность всему коллективу института общественных жилищных инспекторов и экспертов и надеюсь

на дальнейшее сотрудничество в реализации прав собственников многоквартирных домов в нашем городе.

ВЫПУСК № 27 (октябрь 2022 г.)

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Пивоварова Елена Николаевна из городского округа города Камышина Волгоградской области, председатель совета многоквартирного дома по ул. Гоголя, 18, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Хочу поделиться своим опытом, как начать активно заниматься решением вопросов по своему дому.

Сначала о том, как я стала председателем Совета дома. Толчком к осознанному управлению домом своего проживания стала история про забившуюся канализацию, случившаяся жарким летом. В подвале сырость, неприятный запах, комары... Что делать?

И вот тогда я предложила жильцам создать Совет дома. Ведь дом наш был «спящим», а хлопот предстояло много. Забот по дому накопилось: протечка крыши, высохшие деревья на придомовой территории, сырость в подвальном помещении...

Совет нашего многоквартирного дома (МКД) был избран решением общего собрания собственников в 2016 году. В его состав вошли представители от всех восьми подъездов, меня избрали председателем. На последующем организационном заседании Совета был утверждён план работы и намечены первоочередные шаги по организации управления общим имуществом дома на ближайшее время и на перспективу.

Быть активистом в многоквартирном доме не просто, и я признательна всем, кто мне помогает: Ольга Викторовна Субботина, Зоя Кузьминична Кузнецова, Людмила Геннадьевна Белянина, Ирина Анатольевна Артюхина, которые входят в состав Совета дома и поддерживают меня во всех мероприятиях, поездках и других делах, связанных с управлением дома.

Кроме этого, когда ко мне обращаются по вопросам ЖКХ соседи, знакомые, если я знаю, то всегда помогу и разъясню.

Отношения с управляющей организацией складывались сложно, но со временем мы нашли общий язык. Как показала практика, УО просто физически не может знать о каждой перегоревшей лампочке и протекающем кране, а жильцы в большинстве своем, не знали даже телефона диспетчерской службы. Именно это я и решила изменить в первую очередь.

Начала еженедельно обходить дом, записывать замечания и передавать их в УО. Что-то коммунальщики решали оперативно, что-то не очень. В итоге мои соседи поняли, что если сказать мне, а не молчать, или судачить у подъезда, то проблема решится намного быстрее. Спустя какое-то время люди начали уже сами сообщать мне о замечаниях и надобность в еженедельных обходах отпала. Сейчас в каждом подъезде есть активные люди, которые сами заявляют в УО об аварийных ситуациях, не горящих лампах и многом другом. **Количество скандалов сократилось в разы.**

Когда из администрации Камышина поступило предложение принять участие в обучающем семинаре по самым насущным вопросам ЖКХ, проводимом в нашем городе экспертами АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» и Региональной общественной инспекции, я охотно откликнулась, прошла обучение и стала общественным жилищным инспектором Волгоградской области.

Вот уже 3 года я являюсь членом команды общественников-председателей советов многоквартирных домов и других активных жителей, постоянно пополняя свою «копилку знаний и компетенций».

Основная тактика работы нашего Совета дома.

1) Вести с УО диалог в зависимости от того, кто и за что отвечает. Например, к мастерам в УО Совет дома обращается, когда нужно осмотреть подвалы и другое общедомовое имущество.

Совет дома и я, как председатель, стараемся быть связующим звеном между УО и собственниками/жильцами дома. Мастерам УО нравится, что не нужно каждому собственнику идти и открывать подвалы.

2) Привлекать юристов и экспертов Региональной общественной инспекции. Часто собственники пишут, что ответы от служб – это всё отписки. После того, как я с каждой такой «отпиской» обращалась к специалистам после разъяснения текста, стало понятно, что простой человек не понимает юридического языка. Жильцы были бы лояльнее, если бы управляющие организации и контролирующие органы писали более понятно, а не просто цитировали законы.

3) Контролировать работу управляющей организации. Мы подписываем управляющей организации акты выполненных работ. Если нужны доработки, то подписываем только после окончательного завершения работ.

4) Уделять внимание организационным и процедурным моментам. Так, для полноценной работы Совета дома собственники на общем собрании принимали решения о наделении Совета дома полномочиями по текущему ремонту; о наделении председателя правом подписывать акты приёмки работ.

Таким образом, актуальность нашей работы заключается в необходимости дальнейшего развития и совершенствования жилищных отношений, направленных на повышение функциональности Совета многоквартирного дома, его взаимодействия с собственниками и управляющей организацией.

Объединяясь и активно взаимодействуя с экспертами Региональной общественной инспекции, мы получаем уверенность в своих действиях. Присоединяйтесь и Вы к нашей дружной команде – общественных жилищных инспекторов. Спасибо за внимание!

«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Титов Николай Александрович из г. Волгограда, управляющий ТСЖ «Тихая гавань», общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



Добрый день!

Я живу в многоквартирном доме в г. Волгограде. Наш дом находится под управлением ТСЖ «Тихая гавань». После того, как прежний управляющий перестал выполнять в должном объеме свои обязанности по обслуживанию дома и придомовой территории, встал вопрос о смене руководителя. Я получил предложение заняться решением данной проблемы.

В связи с тем, что на том этапе я не имел должного опыта в сфере ЖКХ, обратился в Региональную общественную инспекцию, где грамотные эксперты, медиаторы и юристы всегда готовы проконсультировать и помочь разобраться с непонятными вопросами. Позже я узнал, что набирают группу людей для прохождения обучающих курсов на общественного жилищного инспектора. На данной площадке я имел возможность задавать интересующие меня вопросы, общался с неравнодушными единомышленниками по вопросам ЖКХ, неоднократно принимал участие в различных конференциях, где имел возможность получать информацию от спикеров и рабочие кейсы.

После прохождения обучения, многие вопросы стали более понятны и идеи по управлению общим имуществом в нашем доме реализуемы. Я до сих пор взаимодействую с институтом общественных инспекторов и экспертов с целью получения информации по непонятным для меня вопросам в сфере ЖКХ, принимаю активное участие в проведении оперативного общественного контроля, регулярно принимаю участие в проводимых дискуссиях и вебинарах.

Через институт общественных жилищных инспекторов и экспертов, я вышел на новый уровень общения. Так, например, в сентябре

текущего года принял участие в круглом столе в пресс-центре «Волжской правды» на тему: «Создание ТСЖ. Плюсы и минусы». В редакции тогда собрались председатели волжских и волгоградских ТСЖ, руководители органов исполнительной власти, комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции. Мы обсудили имеющиеся формы управления многоквартирными домами, поделились собственным опытом работы в коммунальной сфере, а также рассказали, кому рекомендовано создавать товарищество собственников жилья и наметили дальнейшие пути взаимодействия.

Сейчас уже создана Общественная организация «Региональный союз ТСЖ/ТСН», с целью объединения председателей, управляющих и членов ТСЖ/ТСН Волгоградской области для координации совместных действий и обмена лучшими практиками управления многоквартирными домами, руководителем которой выбрали меня.

Хочу еще раз подчеркнуть, что наша сила в консолидации усилий и приглашаю всех неравнодушных жителей многоквартирных домов к нам присоединяться для решения проблем в жилищной сфере.

ВЫПУСК № 29 (декабрь 2022 г.) *«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает* **Алексеев Андрей Борисович**, председатель Волгоградской региональной общественной организации «Центр защиты прав населения», руководитель координационной группы общественных жилищных инспекторов Региональной общественной инспекции из г. Михайловки Волгоградской области.



Добрый день! Я, Алексеев Андрей Борисович, хочу поделиться с вами результатами совместной деятельности Волгоградской региональной общественной организации «Центр защиты прав населения» (г.Михайловка) и

Региональной общественной инспекции в рамках осуществления целого ряда проектов института общественных жилищных инспекторов и экспертов.

Совместная деятельность началась в 2017 году, еще до создания нашей общественной организации, с обучения по программе подготовки общественных жилищных инспекторов и получения членства тогда еще в региональном, а теперь уже во всероссийском движении «Хартия солидарности в сфере ЖКХ». Основой сотрудничества стала потребность населения городского округа города Михайловки в квалифицированной и безвозмездной помощи для решения целого спектра проблем в жилищной сфере, привлечения грамотных специалистов к их решению. Наш Центр постоянно нуждается в экспертном сопровождении команды специалистов Региональной общественной инспекции для оказания эффективной консультативной, юридической помощи собственникам, проживающим в многоквартирных домах.

В Михайловке действует мобильная группа общественных жилищных инспекторов, в том числе со специализацией по

капитальному ремонту. Многому мы уже научились и есть хорошие результаты. Например, акты, составленные при помощи общественных жилищных экспертов, стали серьезной доказательной базой у собственников многоквартирных домов, при отстаивании своих жилищных прав и нанесенного имуществу ущерба с победой в суде первой инстанции. Но многое нам еще предстоит.

Существенно, что для решения проблем, при поддержке команды под руководством О.С. Капустина в нашем городе создана и уже **более 5 лет работает общественная приемная граждан для оказания бесплатных консультационных и юридических услуг в сфере ЖКХ**. С 2021 года мы можем оказывать также и услуги по медиации, переговорам, пройдя повышение квалификации по специальной программе в АНО ДПО «Международная академия профессионального образования». После обучения я стал членом Коллегии независимых посредников по альтернативному урегулированию споров.

Мы развиваемся. Только за период с октябрь по декабрь месяц 2022 года проведено более 25 приемов граждан. Собственники жилья многоквартирных домов обращаются с разными вопросами. К примеру. Какие льготы положены по ЖКХ в частном секторе, пенсионерам и инвалидам? Какими документами определяется перечень работ по содержанию и текущему ремонту? Кто должен заменять неисправный автомат, находящийся в подъездном щитке?

Я, как представитель команды Региональной общественной инспекции и руководитель приёмной, всегда стараюсь дать подробные расширенные ответы и консультации, с учетом меняющегося законодательства. В случае необходимости оказания помощи в написании обращений и заявлений – услуга оказывается бесплатно.

Среди приемов последнего полугодия выделился один особый, который показал формальное, безразличное отношение управляющей организации/УО к собственникам помещений в многоквартирном доме/МКД.

УО, являясь юридически сильной стороной, вместо взаимодействия с собственниками жилья на равных правах, начала строить взаимоотношения: «Вы нам должны... Вы обязаны» и т.д. Как следствие, к нам в общественную приемную по ЖКХ обратилась собственница жилья, пенсионерка Хохлова А. Д. с вопросом по формированию тарифа.

Её интересовало, можно ли оставлять прежний тариф без изменений. В ходе консультации выяснилось: собственники помещений МКД по ул. Обороны решили провести общее собрание собственников МКД, по вопросу установления размера платы за управление, содержание и текущий ремонт.

Для подготовки к собранию в УО был направлен запрос на предоставление экономического обоснования тарифа. УО не предоставила экономического обоснования. Собственники помещений в МКД приняли решение провести общее собрание, где основным вопросом повестки являлся пункт сохранения прежнего уровня тарифа.

В УО было направлено сообщение о проведении общего собрания собственников помещений МКД с указанием места, даты и времени проведения, 30 мая 2022 года. УО проигнорировала и не явилась на собрание. Собрание было проведено в очно-заочной форме, имелся кворум, о чем было доведено в УО с передачей документов по собранию и протокола собрания. Тариф в платежных документах за управление и текущий ремонт остался прежний.

19 сентября 2022 года УО подала в суд на инициаторов собрания о признании решения общего собрания собственников МКД недействительным. Первый суд состоялся 27 октября 2022 года, в ходе ознакомления с материалами дела ответчиками (инициаторами собрания) были выявлены ненадлежащие документы, предоставленные в суд представителем УО.

На втором заседании 09 ноября 2022 года ответчики (инициаторы собрания) заявили ходатайство пригласить на судебное заседание в качестве консультанта – специалиста администрации г. Михайловки, исполняющего функции государственной жилищной инспекции, в нашем ходатайстве было отказано.

Знакомая Хохловой А.Д. посоветовала обратиться ко мне, в общественную приемную, с рекомендацией, что уже неоднократно участвовал в судах в качестве консультанта по вопросам ЖКХ. Как результат, 01 декабря 2022 года после консультации на приеме ответчики (инициаторы собрания) пригласили меня на суд в качестве третьего лица. Оценив ситуацию со слов пенсионерки Хохловой А.Д., наша команда активно подключилась и выступила на стороне собственников.

Заседание 01 декабря 2022 года в 14:30. Судья удовлетворила ходатайство ответчиков (инициаторов собрания) и пригласила меня в

качестве третьего лица. Судебное заседание закончилось в 17:30. В данном судебном заседании для меня стало понятно одно - основным спорным вопросом обозначился тариф на управление и содержание МКД.

14 декабря 2022 года на заключительном заседании мною были озвучены документы, предоставленные УО в качестве доказательств, но не являющиеся надлежащими.

УО не предоставила собственникам МКД запрошенного экономического обоснования, не предоставила полномочного представителя на собрание собственников МКД. Представитель УО юрист на одном из заседаний сказал, что нам не интересна была повестка данного собрания, поэтому мы не предоставили своего полномочного представителя.

Согласно ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Мною было отмечено непредставление УО в суд мотива экономической необоснованности тарифа за управление и содержание МКД. Более того, ответчики (инициаторы собрания) пояснили в суде, баланс МКД составляет на 2021 год более 350 тысяч рублей.

В этой истории УО формально подошла к исполнению своих обязанностей, не предоставила экономического обоснования тарифа с учетом осмотров МКД, не участвовала с собственниками помещений (представителем) в плановых осмотрах. Вместе с тем, УО обязана была предоставить уполномоченного представителя на общее собрание собственников МКД, так как в повестке собрания был вопрос затрагивающий интересы УО.

Вот так, применяя полученные на площадке общественных инспекторов и экспертов знания, умения и навыки, мы смогли отстоять интересы собственников на их право принимать решения на общем собрании, контролировать расходы на содержание и ремонт общего имущества и требовать выполнения со стороны УО требований законодательства и заключенного договора.

В итоге, 14 декабря 2022 года Судья Михайловского районного суда, отказала УО в исковых требованиях о признании решения общего собрания собственников МКД недействительным.

Мы продолжаем свою работу по оказанию безвозмездной помощи жителям Михайловки.

Получить консультацию, юридическую и медиативную помощь по вопросам ЖКХ всегда можно в г. Михайловке Волгоградской области по адресам: ул. Энгельса д.12 (с 10:00 до 12:00 вторник, четверг), ул. Обороны дом 44а (с 10:00 до 12:00 суббота и воскресенье). Контактный телефон: 89682833693.

В настоящее время работа ведется в рамках проекта «Центр защиты прав жителей многоквартирных домов Волгоградской области», реализуемого Региональной общественной инспекцией с октября 2022 года по март 2023 года, мы не собираемся останавливаться и планируем и в дальнейшем оказывать действенную помощь в сфере решения вопросов ЖКХ! С наступающим Новым Годом! Всем здоровья и веры в себя!

ВЫПУСК № 30 (февраль 2023 г.) «Живые» истории про ЖКХ:
цикл продолжает Волохов Евгений Кузьмич, председатель совета дома №4 по ул. Буханцева в Ворошиловском районе г. Волгограда, председатель правления Ассоциации советов многоквартирных домов Ворошиловского района г.Волгограда, руководитель «горячей линии» по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов Региональной общественной инспекции, член Общественного совета при УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов».



Мы, пожалуй, уже привыкли к тому, что требования и претензии собственников многоквартирных домов к ресурсоснабжающим и управляющим организациям чаще всего не получают должной реакции со стороны этих организаций. У них всегда находятся аргументы, отговорки и объяснения сложившейся ситуации. И

процесс выяснения кто прав – собственники или коммунальная организация растягивается надолго.

К сожалению, такова сложившаяся практика. С учетом пассивности советов многоквартирных домов, а чаще всего их отсутствия, переписка затухает, поток обращений собственников тает как весенний снег, а проблемы остаются.

Об опыте положительного решения проблем с РСО.

Справедливости ради, надо отметить, что имеются и положительные результаты общения собственников и указанных организаций. Этим и хотелось бы поделиться.

У нас в Ворошиловском районе г. Волгограда вдоль ул. Буханцева проходит теплотрасса, на участке которой имеется тепловая камера. В последние несколько лет тепловая камера и примыкающие к ней участки трассы подверглись частичному текущему ремонту, поскольку регулярно затапливались дождевыми водами. Происходило это по несколько раз в год. В результате пешеходная дорожка, пересекающая теплотрассу и связывающая микрорайон с центром Ворошиловского района г.Волгограда, просела и превратилась в грунтовую тропу – стала непроходимой в дождливую погоду. Таким образом, огромная работа по подъёму бетонных плит дорожки с применением домкратов, ломов и т.п., которую несколько лет назад на субботах провели собственники во главе с советом нашего дома, пошла насмарку.

Пришлось совету дома обратиться к руководству концессии теплоснабжения с предложением рассмотреть ситуацию на месте. Нами было предложено устранить последствия многочисленных ремонтов теплотрассы – поднять пешеходную дорожку и восстановить систему отведения дождевых вод с площадью их сбора, равной всему микрорайону. Совет дома предложил набор работ на этом участке, который с представителями концессии был на объекте обсужден, принят за основу и в конечном варианте был принят к исполнению.

Руководством концессии были названы сроки выполнения работ и, честно говоря, к немалому нашему удивлению, эти сроки (конец июня 2022 г.) были концессией выполнены. Причем восстановленный участок пешеходной дорожки приобрел и цивилизованный вид – были

установлены бордюры. Была восстановлена также система отвода дождевых вод. Они теперь отводятся не в район тепловой камеры, а в зеленую зону, как и было задумано первоначальным проектом застройки территории микрорайона и не накапливаются на проезжей части внутриквартирной дорожной сети.

Встречи с РСО на общественных площадках тоже дают результат.

В решении ещё одной, уже застарелой проблемы помогла система встреч активистов многоквартирных домов с представителями организаций коммунальной сферы, которые на регулярной основе в очном или дистанционном режиме организуют АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» и Региональная общественная жилищная инспекция.

В нашем доме в последние 3 отопительных сезона система отопления работает все хуже. Так, с 17 октября 2022 г. (начало отопительного сезона) по 20 января 2023 г. не было ни одного дня, когда в квартирах дома соблюдались бы санитарные нормы отопления, было 3 полных отключения системы отопления продолжительностью по 10 часов каждое.

Масса жалоб на неудовлетворительную работу системы отопления имелось у жителей и других девятиэтажных домов микрорайона. В то же время пятиэтажные дома вокруг живут с постоянно открытыми форточками. Т.е. устанавливается острая необходимость проведения необходимых работ по регулировке подачи теплоносителя, проведения других работ в девятиэтажках основе реального анализа ситуации.

Советом дома перед управляющей организацией и концессией теплоснабжения в устной (в ходе дистанционной встречи собственников с представителями коммунальных организаций), а затем в письменной форме был поставлен вопрос об организации комиссионного замера фактических температур в жилых помещениях дома, в связи с критической ситуацией с отоплением.

Собственниками нескольких квартир были составлены соответствующие акты с замерами реальных температур в жилых

помещениях, выводами о необходимости принятия мер и проведении перерасчета в оплате коммунальной услуги – отопления.

Результат проведенной работы: специалистами концессии теплоснабжения были проведены соответствующие регламентные работы и в дом в конце января 2023 г. наконец пришло тепло.

Осталось дождаться перерасчета. Надеемся, что руководители концессии теплоснабжения будут порядочными до конца и перерасчет будет сделан.

Выражаем нашу признательность руководству концессии теплоснабжения за честный подход в выстраивании взаимоотношений с собственниками многоквартирных домов. Надеемся, что так будет и впредь.

А коллегам-активистам хочется посоветовать: Не уставать! Только так, к сожалению, можно получить желаемый результат и защитить свои интересы.

С уважением к Вам.

Волохов Е.К. – председатель совета дома №4 по ул. Буханцева в Ворошиловском районе г. Волгограда.

ВЫПУСК № 31 (март 2023 г.) «Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Федотова Людмила Михайловна, председатель совета дома № 23 по ул. Дзержинского Тракторозаводского район в г. Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



На фото: Федотова Л.М. (справа), Балаян В.А. (справа)

Здравствуйте, все кто любит ДОМ, в котором живет!

У меня обычная история, которая «привела» меня в Региональную общественную инспекцию Волгоградской области (РОИ) в 2016 году.

Начну издалека. Меня зовут Федотова Людмила Михайловна, я председатель совета МКД. В доме № 23 по ул. Дзержинского Тракторозаводского района г. Волгограда живу уже 40 лет. Наш дом восстановлен в 1945 году. В доме жили люди, которые любили свой дом. К праздникам убирали сами подъезды. На нашем доме висела табличка «Дом образцового содержания». Даже в те времена, это надо было заслужить. В подвале нашего дома был «Опорный пункт правопорядка». Подвал сухой, территория ухожена, очень доброжелательная атмосфера и уют. Домоуправление, сотрудники все делали сами, добросовестно, осенние, весенние осмотры проводились детально и все запланированные мероприятия выполнялись.

Но наступили другие времена.

Управляющие компании меняются, эксплуатационные участки меняются, проблемы растут и множатся. Обращаясь в УК, выглядим, как просители в их глазах, «мешаем» работать.

Жители дома решили в 2016 году установить ОДПУ отопления и когда спустились в подвал - ужаснулись. Мало того, что коммуникации дома текли, мы узнали, что через подвал нашего дома проходит «транзитка» отопления, ГВС и нет должного обследования. А жители первых этажей, говорят, что у них полы «с подогревом» и не нужно им отопления.

С эти я тогда обращалась в Жилинспекцию Волгограда и Волгоградской области, там слушали, к сожалению, решения проблем не происходило, часто получала отписки.

Кто ищет, тот всегда найдет.

В этот сложный для дома период я узнала, что есть организация, которая помогает, консультирует жителей, которые хотят реальных перемен к лучшему. Так я пришла в Региональную общественную инспекцию, прошла обучение по программе подготовки общественных жилищных инспекторов, получила удостоверение. И на следующем приеме в Жилищной инспекции при тех же требованиях предъявила удостоверение общественного жилищного инспектора Волгоградской области.

Есть результат!

Результат был совершенно иной - отремонтированы балконы, даже восстановлены, которые демонтированы, отремонтированы подъезды, подвалы.

Но очередная смена УК и опять нужно доказывать, что не выполняются договорные отношения. А дому скоро 80 лет, разрушается, нужны постоянный уход и обслуживание.

В апреле 2022 года по просьбе жителей соседнего МКД № 21 по ул. Дзержинского и жителей своего дома обратилась в Региональную общественную инспекцию для осмотра наших домов в рамках общественного жилищного контроля. Представители общественной жилищной инспекции во главе с М.В. Фетисовым пришли, произвели фотосъемку, составили детальный и технически грамотно оформленный акт осмотра наших домов, отправили через ГИС ЖКХ в УК «ООО УК г. Волгограда». Но, даже этот документ сотрудники эксплуатационной компании сначала игнорировали. Единственное, что было сделано тогда – вынос мусора из подвалов домов и ООО «Концессии тепловых сетей» произвели теплоизоляцию трубопровода.

Мы узнали, что существует новое межевание границ участков домов и поэтому уборка придомовой территории, как нам объяснили в УК, производится теперь кусками. И УК не интересуется, что оплачиваем полностью графу «ремонт и содержание общего имущества». А на дом и вовсе ничего по факту не запланировано. С этим мы сейчас разбираемся. На дом приходит МБУ для решения этого вопроса.

Обратилась осенью того же 2022 года в эксплуатационный участок УК для получения акта осеннего осмотра дома, а оказывается дом в отличном состоянии! Даже дверь входная есть в подъезд №2 и вход тоже в отличном состоянии. Это то, что на виду и голову мастеру участка не надо поднимать, чтобы осмотреть дом и составить акт на фактические нужды дома. Совсем расстроило, что, например, асфальтовое покрытие прямо перед входом в подъезд, а оно у нас теперь вместо ступенек, разрушено и мастеру надо под ноги смотреть, чтобы не упасть при входе в подъезд № 2. А он мне доказывает обратное.

Общественный жилищный контроль в действии.



Получив платежку за январь 2023 года, увидели повышение на 45% в строке «ремонт и содержание общего имущества» и решили действовать дальше, через общественный жилищный контроль. Взаимодействовать с Управляющей компанией не получается, глухи они к нам. Была вынуждена, как председатель совета МКД, написать обращение повторно в Региональную общественную инспекцию и уже на этот раз всё «закрутилось». На осмотр наших домов пришли представители

УК и эксплуатационного участка и совместно был произведен 01.03.2023 г. осмотр наших домов МКД № 21 и МКД №23 по ул. Дзержинского, мы начали выстраивать порядок планирования и контроля проведения необходимых работ с учётом мнения собственников в рамках имеющегося договора управления.

В соседнем доме № 21 – поменяли трубы во всем подвале, частично поправили электрику, провайдер МТС укрепил и обрезал провода на доме. Приятно, что к проверке готовились, пробели уборку, которую дом не видел много лет.

В моем доме № 23 – уже запланирован осмотр с выходом на место МБУ для разъяснения вопроса о межевании и уборке территории соответственно. На 2024 год запланирован ремонт подъездов и целый ряд других мероприятий. Также в ближайшее время будет произведена обрезка старых веток.

Мои пожелания.

Не бойтесь получать новые знания, навыки управления и контроля тем более, что в Региональной общественной инспекции нас квалифицировано поддерживают. Любите дом, в котором живете. Делая более комфортной жизнь для себя, Вы тем самым спасаете свой ДОМ. Поверьте, обязательно найдутся такие же неравнодушные жители, вместе

с которыми вы сможете обязать УК содержать дом, а не доводить его до разрухи.

ЗДЕСЬ МОЖЕТ БЫТЬ ВАША ИСТОРИЯ!

*Если Вам есть чем поделиться, если Вы добились хороших, пусть даже маленьких, результатов в управлении общим имуществом в доме своего проживания, или помогаете соседям, консультируете знакомых, **РАССКАЖИТЕ ОБ ЭТОМ ПРЯМО СЕЙЧАС!!!***

ФИО

РАССКАЖИТЕ О СЕБЕ (примерные вопросы)

- ✓ Место проживания.
- ✓ Как я стал/а заниматься вопросами управления общим имуществом дома.
- ✓ Как я стал/а общественным жилищным инспектором.
- ✓ Как я помогаю другим.

РАССКАЖИТЕ О СВОЕМ ОПЫТЕ (примерные вопросы)

- ✓ С какими проблемами я столкнулся/ась.
- ✓ Об опыте взаимодействия с управляющей организацией и другими участниками жилищно-коммунальных отношений.
- ✓ Какие проблемы мне удалось решить и как.
- ✓ Мои достижения в качестве общественного жилищного инспектора.
- ✓ Почему полезно и важно взаимодействовать с институтом общественных жилищных инспекторов и экспертов.
- ✓ Мои контакты (по желанию).

Свою историю Вы можете передать в Региональную общественную инспекцию:

- позвонив по телефонам 8(8442) 52-93-22; 8937-561-26-56

- направив на электронные адреса: roi-34@yandex.ru,
aco34@yandex.ru

Контактные лица: Фетисов Михаил Викторович, Шилина Елена Вячеславовна.

СОВЕТЫ БЫВАЛЫХ

Если у Вас недовольны состоянием общего имущества в доме своего проживания, если у Вас не складываются отношения с управляющей организацией, если Вы хотите изменить ситуацию, но не знаете с чего начать, действующие общественные жилищные инспекторы и активные собственники жилья, председатели и члены советов многоквартирных домов, представители ТСЖ/ТСН

РЕКОМЕНДУЮТ:

- ✓ Читайте положительные примеры осознанного управления общим имуществом многоквартирных домов таких же собственников, как и Вы, изучайте опыт, интересуйтесь, спрашивайте.
- ✓ Перестаньте говорить, начните делать грамотно.
- ✓ Если Вы много делаете уже не первый год, а результатов нет и «опустились руки», не останавливайтесь, продолжайте это делать при помощи общественных жилищных инспекторов и экспертов Региональной общественной инспекции.
- ✓ Изучайте вопрос вместе с нами, консультируйтесь, получайте юридическую, медиативную помощь и добивайтесь результатов.
- ✓ Станьте сами общественным жилищным инспектором и помогайте другим собственникам жилья грамотно управлять домом.

ВСЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНСТИТУТЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ИНСПЕКТОРОВ И ЭКСПЕРТОВ

**Региональная общественная
инспекция:**

Сайт <http://roi34.pf>

Одноклассники

<https://ok.ru/roi34rf>

Телеграмм-канал

<https://t.me/roi34>

ВКонтакте

<https://vk.com/roi34>

**АНО ДПО «Международная
академия профессионального»:**

Сайт <http://mapo-ano.ru>

Одноклассники

<https://ok.ru/anodpomapo.proekt>

Телеграмм-канал

<https://t.me/anomapo>

ВКонтакте

<https://vk.com/ano.dpo.mapo>

Ютуб-канал АНО МАПО

Рутуб-канал АНО МАПО

**БЕСПЛАТНЫЕ ПРИЕМНЫЕ ГРАЖДАН ПО ВОПРОСАМ ЖКХ
 КОНТАКТЫ, ГРАФИК ПРИЕМА**

Волгоградская область		
Понедельник Вторник Среда Четверг Пятница Суббота, воскресенье	9.00-12.30 14.30-17.00 14.00-17.00 15.30-18.30 15.30-18.30 по записи	г. Волгоград Место приема: Ворошиловский район, ул. им. Циолковского, д. 39, офис 1006 Телефон: 8 (8442) 52-93-22 E-mail: roi-34@yandex.ru
Вторник, среда, четверг	9.00-12.00	Региональная общественная «горячая линия» по капремонту МКД Волгоградской области Телефон: 8 (8442) 59-69-05
Понедельник, вторник, среда	9.00-13.00	г. Волгоград Место приема: Центральный район, ул. Голубинская, д.1 Телефон: 8(8442) 35-27-31
Вторник, среда	9.00-12.00	г. Волгоград Место приема: Тракторозаводский район, ул. Менжинского, д. 25А, каб. 2 Телефон: +79197976503
Вторник, четверг Суббота, воскресенье	10.00-12.00 10.00-12.00	г. Михайловка - Место приема: ул. Энгельса, д.7 Телефон: 8 904 425 11 21; 8 968 283 36 93 - Место приема: ул. Республиканская, д. 56 (отделение Региональной общественной инспекции) Телефон: 8905 337 98 53 / 8905 336 29 65 - Место приема: ул. Обороны, д.85 Телефон: 8 968 283 36 93
Среда, пятница	15.00-18.00 (по записи)	г. Волжский Место приема: г.о.г. Волжский, ул. Ленина, д.19 (на площадке Общественной палаты г.о.г. Волжский, офис № 112) Телефон: 8 909 386 03 74