



Проект «Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов: реализация проверенных технологий, апробация новых форматов, тиражирование лучших практик на территории регионов юга России»

# «ЖИВЫЕ» ИСТОРИИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ЖКХ

ЦИКЛ ОТКРЫТ В ФЕВРАЛЕ 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 № 6 (январь 2020 г.)*

**С 2016 года** Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов действует на территории Волгоградской области под руководством Капустина Олега Семеновича на базе АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» и Региональной общественной инспекции.

**В 2018 году** к проекту присоединилась Республика Калмыкия.

**В 2019 году** новой площадкой проекта стал Координационный Совет регионов Юга России. Проект поддерживается профильными органами исполнительной, законодательной власти, а также органами местного самоуправления и реализуется при широкой поддержке общественности.

*г. Волгоград, 2020 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.	3-5
2	ВЫПУСК № 2 (апрель 2019 г.) Сенько Т.И. из г. Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, активный собственник многоквартирного дома.	5-6
3	ВЫПУСК № 3 (май 2019 г.) Гладков В.Г. из Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член ТСЖ «Николая Отрады 22».	7-10
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.	10-15
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.	16-20
6	ВЫПУСК № 6 (январь 2020 г.) Степанов Б.А., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, проживающий в многоквартирном доме Центрального района г. Волгограда.	21-24
7	Справочная информация, контакты.	24-27

## 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 помогают преодолеть им эту слабость, окрепнуть духом и сотрудничать с собственниками домов, которыми им доверено управлять, иного пути нет...об этом нужно рассказывать».*

**«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.

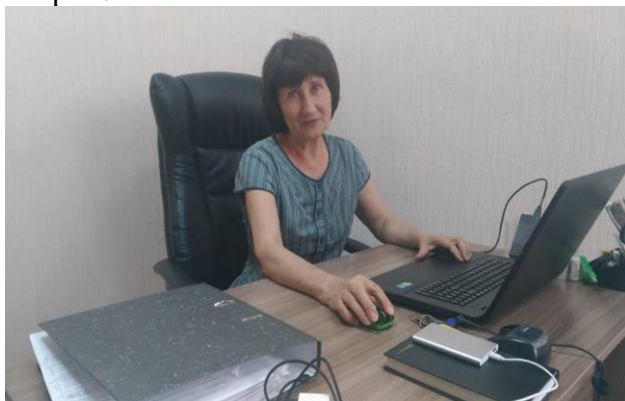
Работа продолжается, на очереди решение более сложных вопросов, связанных с ремонтом сетей инфраструктуры дома.

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, укрепнуть 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, помои...



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 разьясню. 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.

**«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.***

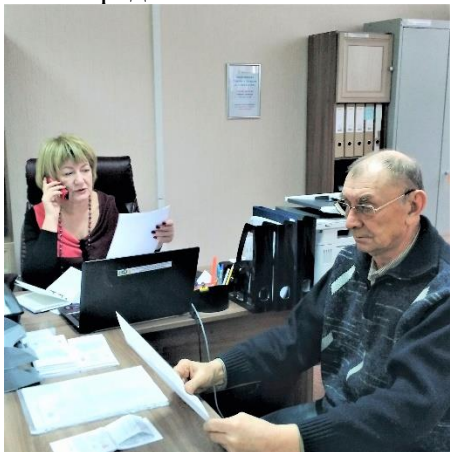
Большую закалку в деле взаимодействия с различными категориями граждан, в том числе эмоционально взволнованными, мне дает участие в работе общественной горячей линии по капитальному ремонту многоквартирных домов. Дежурство в качестве оператора на, действительно, «горячем» телефоне, звонки на который 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!

**«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 серьёзных 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.

**ВЫПУСК № 7 (февраль 2020 г.) - находится в стадии подготовки.**



## **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](mailto:roi-34@yandex.ru),  
[aco34@yandex.ru](mailto:aco34@yandex.ru)

Контактные лица: Кузнецова Ольга Ивановна, 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>

**Facebook**

@roivlg

**Одноклассники**

<https://ok.ru/group/53777646354648>

**Инстаграм**

<https://www.instagram.com/roivlg/>

**В Контакте**

<https://vk.com/roi34>

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

**Сайт** <http://mapo-ano.ru>

**Facebook**

@ano.dpo.mapo

**Одноклассники**

<https://ok.ru/group/53777642029272>

**Инстаграм**

<https://www.instagram.com/mapoano/>

**В Контакте**

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

# БЕСПЛАТНЫЕ ПРИЕМНЫЕ ГРАЖДАН ПО ВОПРОСАМ ЖКХ

## КОНТАКТЫ, ГРАФИК ПРИЕМА (ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Понедельник	9.00 – 13.00	Место приема: <b>г.Волгоград</b> , Центральный район, ул. Голубинская, д. 1 Телефон: 8(8442) 35-27-31
Вторник	9.00 - 13.00	
Среда	9.00 – 13.00	

Понедельник	9.00 – 12.30	Место приема: <b>г.Волгоград</b> , Ворошиловский район, ул. Академическая, 22 Телефон: 8(8442) 52-93-22
Вторник	14.00 - 17.30	
Среда	14.00 – 17.30	
Четверг	15.30 - 18.30	
Пятница	15.30 - 18.30	

Суббота	<b>По записи</b>	<b>г.Волгоград</b>
Воскресенье	<b>8(8442)52-93-22</b>	Телефон: 8(8442) 52-93-22

Вторник	9.00 – 12.00	<b>Региональная общественная «горячая линия» по капитальному ремонту</b> 8(8442) 59-69-05
Среда	9.00 – 12.00	

Вторник	10.00 – 12.00	Место приема: <b>г.Михайловка</b> , ул. Энгельса, д.12 Телефон: 8 968 283 36 93
Четверг	10.00 – 12.00	

Суббота	10.00 – 12.00	Место приема: <b>г.Михайловка</b> , ул. Обороны, д.85 Телефон: 8 968 283 36 93
Воскресенье	10.00 – 12.00	

Среда	<b>По записи</b>	Место приема: <b>г.Волжский</b> , ул. Чайковского, д.10 Телефон: 8 909 386 03 74
Пятница	<b>8 909 386 03 74</b> 15.00-18.00	