

Анастасия ШВАРЁВА

Мост сгорел? Построим новый!

Этот замечательный сосед не играет на кларнете и трубе, как в знаменитой песне. Но жильцы дома № 81 по улице Первомайской города Липецка все равно знают, когда молодой человек уходит на работу, и с нетерпением ждут его возвращения. На момент встречи уже готовы отчеты о проделанной работе, предложения, вопросы. Они касаются их общего дома, к судьбе которого не равнодушен ни один из жильцов. А замечательного соседа, взвалившего на плечи обязанности председателя совета дома, зовут Алексей Егоров.

Вот уже два года вместе с инициативными соседями молодой человек старается решать проблемы многоэтажки, налаживая мосты между домом и управляющей компанией. Иной раз мосты горят, отчего остается лишь разводиться руками, а потом выстраивать их вновь.

Иногда спорные ситуации оказываются решаемыми, потому что Алексей считает, что нет ничего невозможного, и уверен: родная многоэтажка станет образцовой и уютной, только когда каждый житель начнет работу по благоустройству с себя. Например, проявит инициативу и повесит объявление с предложением собраться и обсудить состояние детской площадки.

«МЫ УЖ ВРЕМЯ НАЙДЕМ»

Такое объявление попало в глаза моему герою пару лет назад, когда он поселился в доме № 81. Девятиэтажка, каких в Липецке сотни: «возраст» за тридцать, зловонный мусоропровод, ледяной подъезд, «космические» цифры по ОДН в квитанциях за коммуналку.

Молодой человек решил познакомиться с соседями и к положенному часу пришел на собрание. У подъезда стояло около 15 жильцов, и все – женщины. Как потом оказалось, это и есть костяк активистов. Дамы бурно обсуждали, как исправить положение с детской площадкой: песочница пустая, качели сломаны, сам «детский уголок» давно превратился в место для выгула собак.

Алексей включился в разговор, посоветовав обратиться к депутату по округу. Парень –

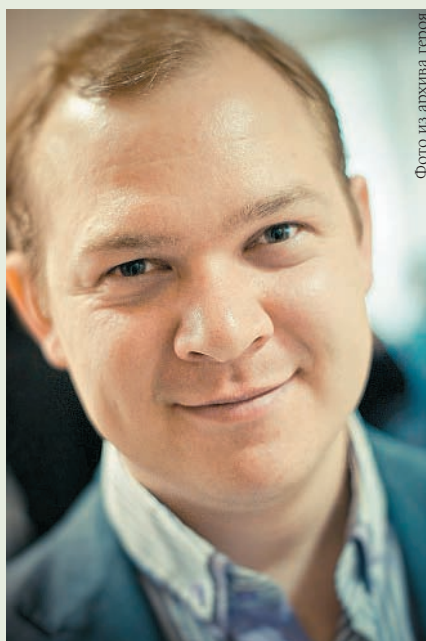


Фото из архива героя

Алексей Егоров – первый помощник своих соседей

депутат областного Молодежного парламента, с российским законодательством, в том числе в сфере ЖКХ, знаком не понаслышке. Активистки согласились. Появилась надежда, что изменится и непростая ситуация с мусорными контейнерами (об этом ниже). И здесь молодой человек нашел что сказать: большой вопрос можно решать параллельно и в департаменте жилищно-коммунального хозяйства. Компетентность нового соседа в вопросах ЖКХ, законах и правах покорила жильцов.

– Кто-то из присутствующих предложил: Алексей, давай мы выберем тебя старшим по дому, – вспоминает мой собеседник. – Ты скажи, что надо делать, а мы уж найдем время на обивание порогов.

«А, ЭТО ТЫ, ТОТ САМЫЙ»

Так возник совет многоквартирного дома № 81. В тот же вечер парень изучил законодательство, касающееся создания совета дома, посмотрел, как правильно оформляется собрание. На следующий день обратился в управляющую компанию за списком жильцов дома, у кого сколько квадратных метров. По правилам поставил в известность соседей о предстоящем собрании.

Встреча состоялась, проблемы обсудили, по некоторым вопросам проголосовали. Оставалось оповестить об этом управляющую компанию, предоставив копии протокола собрания и реестров, кто за что проголосовал. А главное, начать выстраивать мосты с «управой».

Общение с коммунальщиками поначалу не заладилось – не признавали легитимность нового совета: то форма не та, то бумаги не такие.

«Но вам все равно нужно с кем-то работать, – пожал плечами молодой председатель, – попробуйте сами провести собрание жильцов, пообщайтесь с людьми».

Егоров был невозмутим: права и обязанности обеих сторон он прекрасно знал. «Управе» оставалось сделать выбор: общаться с разгневанными жильцами или выслушивать вопросы и предложения их представителя. Для того и создаются советы многоквартирных домов, чтобы грамотно выстраивать диалог. И «управа» уступила. Теперь, когда молодой человек появляется в кабинетах организации, он нередко слышит: «А, это ты, тот самый».

Парень лишь улыбается: да, он «тот самый», и соседи его «те самые», что обивают пороги в разных организациях, помогая своему председателю решать проблемы дома.

– Выхожу с утра на работу, меня встречают активисты, – рассказывает молодой человек. – На часах восемь, а они уже сбегали в управляющую компанию, планируют задачи на день, а вечером докладывают об их исполнении. Соседки мои, к счастью, инициативные и активные, но не все зависит от нас. Многие вопросы решаются из рук вон плохо, а иные и вовсе остаются в тупике. Так и ходим то по замкнутому кругу, то по прямой дорожке.

Продолжение на 8-й стр.

Продолжение. Начало на 7-й стр.

**«ДУБОВАЯ» ПАЛКА
О ДВУХ КОНЦАХ**

– Ситуация не перестает удивлять жильцов. А дело вот в чем. Контейнеры для бытовых отходов, стоящие под окнами нашего дома, рассчитаны на четыре многоэтажки. Понятное дело, каждый день мусорка оказывается переполненной, содержимое разлетается и скапливается аккурат у подножия дуба, который растет рядом.

Этот исполин – большая гордость, и не только наша, но и всего города. В 2010 году 150-летнее дерево получило статус особо охраняемого природного объекта. Высота 25 метров, диаметр более метра – могучий дуб хорошо сохранился и имеет большую эколого-дендрологическую ценность.

По одной из легенд, он посажен Митрофаном Ключевым, городским головой, в конце XIX века.

Такой же почетный статус и охранное значение имеет вяз на улице Ленина, растущий возле загса. Таблички с «биографией» обоих лиственных старожил не только вызывают гордость, но и предупреждают о штрафе, предусмотренном за... мусор вокруг деревьев. У собрата дуба таких проблем нет. А вот у нас...



Цифры по ОДН – головная боль для собственников квартир

Мы пытаемся понять, как разомкнуть этот круг. В первую очередь приходит мысль пресечь недопустимое соседство. Но, как объяснили в департаменте ЖКХ, место для мусора входит в план устройства территории города и перенести контейнеры в другое место нельзя. Ситуацию может исправить только решение



Фото из архива героя

Общественно значимая деятельность для Алексея – во главе угла

депутатов. Все наши письма и обращения в разные инстанции с просьбой обратить внимание на законодательные нормы, которые нарушаются, не сдвинули проблему с места. Конечно, мы не унываем, ведь ничего неразрешимого нет, но пока ситуация не меняется.

**БОЧКА ДЕГТЯ
И ЛОЖЕЧКА МЕДА**

На подводные камни молодой председатель натывается часто.

За решением некоторых вопросов он обращался и в прокуратуру, и в Приемную Президента. Например, зимой температура в подъезде всего на пару градусов выше уличной (дом № 81 одноподъездный – прим. авт.). После проверок прокуратуры управляющей компании было направлено предписание на устранение причин холода. Но «управа» заявила, что поддерживать необходимую температуру в подъезде не ее обязанность.

– Конечно, коммунальщики лукавят, – уверен Алексей. – Но даже угроза штрафов их не пугает. Бывший директор как-то

разговорился и сказал, что штрафы-то платятся из средств, которые жильцы ежемесячно перечисляют по графе «Ремонт и содержание жилья».

После подобных заявлений вера в справедливость теряется, но парень и его соседи руки не опускают. Раз в квартал Алексей берет в «управе» отчет, изучает, куда расходуются кровные жильцов по статье ремонта.

– К расхождению между реальным делом и документами и предъявить-то нечего – по бумагам все юридически законно. Вроде бы какие-то услуги оказываются, а вроде бы и нет. Упрекнуть в том, что вообще ничего не делается, тоже нельзя: двор убирается, мусоропровод чистится, даже влажная уборка в подъезде производится.

Жильцы пытались разобраться в больших показаниях общедомового счетчика. Исходя из сумм в квитанциях, казалось, что собственники купаются в кипятке. Коммунальщики предоставляли акты проверок. Предложили отправить счетчики в Санкт-Петербург. Ближайшая организация, занимающаяся углубленной экспертизой приборов учета, находится в Северной столице. А пока счетчики сняты, все будут платить по нормативу. Жильцы не согласились с таким раскладом, тем более что и экспертизу проведут за их же счет.

В департаменте ЖКХ рассказали, что аналогичная картина сложилась

с одним домом на улице Звездной. Оказалось, достаточно жителям 10 квартир не платить по счетчикам, и ОДН взлетает в разы.

Но есть в этой бочке дегтя и ложка меда. Один из пунктов обращений в управляющую компанию все-таки удалось разрешить, хоть и частично. Долгое время Алексей бился за замену почтовых ящиков, из которых не только высыпалась корреспонденция, они сами буквально рассыпались на глазах. Чтобы облегчить заботы коммунальщиков, молодой человек даже нашел, где и какие купить. Единственное, что из всего этого вышло, – на старых ящиках появились новые замки. После их замены сменился и директор. И опять молодой управдом стал выстраивать мосты с новым руководством.

– У нас всегда есть выбор, например, в случае недовольства работой коммунальщиков жильцы вправе выбрать другую управляющую компанию. Мы сейчас обсуждаем этот вопрос, рассматриваем предложения, поступающие от других компаний, появившихся на этом рынке сравнительно недавно. Так, нам уже предложили установить лавочки возле подъезда, заасфальтировать разбитый тротуар, сделать крепкий бордюр у палисадника, который не будут сбивать автовладельцы, в подъезде появилась урна.

КАПИТАЛЬНО О РЕМОНТЕ

Последний раз капремонт в доме № 81 проводился в 2008 году, и был он, мягко говоря, не самый лучший. Жильцы ожидали большего.

– Сегодня моих соседей волнует вопрос предстоящих выплат по капремонту. Мы не раз обсуждали эту тему, взвешивали все за и против. Кто-то предлагает создать товарищество собственников жилья, чтобы лично контролировать средства, которые будут перечисляться на персональный счет, чтобы «подлатать» дом раньше установленных сроков.

Да, у товарищества преимуществ немало. Это юридическое лицо. Совет многоквартирного дома не обладает многими полномочиями из тех, что есть у ТСЖ. Например, его председатель контролирует

На заметку о совете

Совет многоквартирного дома – сравнительно недавнее явление жилищного законодательства. Он не является юридическим лицом в отличие от товарищества собственников жилья. Однако председатель совета может заключать договоры с управляющей компанией (при наличии доверенностей собственников), контролировать все виды работ и качество предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, влиять на политику в части определения платы за содержание и ремонт дома.

Организовать совет несложно. Решение о его создании должно приниматься на общем собрании собственников помещений в данном доме. Инициаторами общего собрания могут выступать сами жильцы. Кроме того, инициативная группа, на плечах которой и будет лежать создание совета, должна уведомить других жильцов в данном конкретном доме о проведении собрания не позднее чем за десять дней до назначенной даты. В письменной форме, вручив уведомление каждому жильцу, или через объявление.

Закон наделяет совет достаточно широким спектром полномочий. Поэтому важно, чтобы в него вошли действительно порядочные и грамотные собственники.

Деятельность совета многоквартирного дома регулируется ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.



всю финансовую деятельность дома, денежные потоки, которые складываются из квартплаты, то есть шансы, что деньги не уйдут «налево», – налицо. А если ТСЖ войдет в состав управляющей компании, это может стать гарантом того, что коммунальщики будут в точности выполнять все условия, диктуемые жильцами.

Действительно, когда сам управляешь жильем, ты заинтересован вложить деньги в свой дом. Но в нашем случае есть существенный минус, касающийся всех маленьких домов. В девятиэтажке всего 36 квартир. С одной стороны, управлять этим домом несложно, а с другой – отчисления, которые жители могут сделать на содержание и ремонт, мизерные. Арифметика несложная: в месяц по 4–6 рублей с квадратного метра (а их у нас две тысячи). Для капитального ремонта это копейки. Так что денежных средств, которыми ТСЖ может распоряжаться на благо дома, не будет хватать.

Председателем ТСЖ должен быть человек, который располагает свободным временем, ведь придется вести документацию,

бухгалтерию. Товарищество вступает в договорные отношения с посторонними организациями, которые оказывают услуги по ремонту. Вопрос: кто этим будет заниматься без ущерба для основной работы?

По программе дом № 81 планируется капитально отремонтировать в 2021–2024 годах. Платить все это время в общий котел, то есть региональному оператору, и ждать ремонта, конечно, психологически сложно. А если открыть персональный счет дома, лишь через 10–15 лет наберется необходимая сумма. В любом случае раньше его провести не получится.

Старший по дому необходим, считает молодой человек, иначе как построить мостик между управляющей компанией и домом. Другой вопрос, подкован ли этот человек в законодательстве, состоит ли в дружеских отношениях с жильцами. Если да, то некоторые проблемы решить вполне реально.

– То, что в эту сферу сейчас идет много молодых людей, неплохо, – рассуждает Алексей, – это правильно. У молодежи больше амбиций, она хочет себя проявлять. Увы, повлиять на финансовую политику мы, жильцы, практически не можем. В этом случае проще жить сегодняшним днем, принимать правила игры и контролировать их соблюдение. Я за всем микрорайоном не слежу, мне этого и не надо. Вы, главное, мой дом стороной не обходите.