

# Вместе работаем лучше

## Практика

**В** Управдоме Заволжского района Ярославля знают – там, где есть совет дома, легче решать вопросы управления, текущего и капитального ремонта общедомовой собственности.

### Деловые партнеры

Если в многоквартирном доме больше четырех квартир, нет ТСЖ или ТСН, ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ обязывает его жителей избрать совет дома из числа собственников. Норма действует с 2011 года.

– Это был правильный шаг, – уверен начальник отдела по работе с населением и связям с общественностью Управдома Заволжского района Сергей Ходырев. – Раньше старосты часто сетовали, что в одиночку обходить квартиры тяжело даже за плату. Новую норму законодательства заволжане восприняли положительно.

Созданный впервые в Ярославле этот отдел управляющей компании помог жителям организовать советы. С июля 2011 по январь 2012 года в районе их уже было около сотни. Сейчас дееспособные советы есть в большинстве домов под управлением компании. Задача каждого – обеспечить выполнение решений общих собраний собственников, проверять качество работ и услуг.

– Наши партнеры в советах в основном понимают, что представляет дом в плане обслуживания и ремонта. Это отражено в жилищном законодательстве. Но законных и подзаконных актов много, разобраться в них сложно, – говорит Сергей Ходырев. – Не зря пять лет назад мы начали обучение председателей и членов советов. Наряду с работниками Управдома они контролируют состояние инженерных систем, дверей и запоров помещений общего назначения, уведомляют аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях, подписывают акты на выполнение работ, отчитываются перед общим собранием владельцев жилой и нежилой недвижимости.

Многие активисты стремятся разобраться в сфере ЖКХ как профессионалы, наладить конструктивные отношения с Управдомом. Это позволяет без проволочек ремонтировать жилье. Один из ярких примеров – взаимодействие совета дома на улице Спартаковской, 1а под руководством опытного председателя Александра Кириллова со специалистами линейного и производственного участков управляющей компании в микрорайоне Резинотехника. Благодаря этому удалось отремонтировать подъезды, вставить пластиковые окна, привести в порядок цоколь и утеплить углы дома. О былом противостоянии конкурирующих компаний по этому адресу нет и речи. Жители



Встречу во дворе ведет начальник отдела по работе с населением и связям с общественностью Управдома Заволжского района Сергей Ходырев / Фото автора

сделали выбор в пользу Управдома Заволжского района.

Постепенно к членам советов пришло понимание того, что исполнение договоров управления, видов и сроков работ, за которые жители проголосовали на общих собраниях, можно контролировать совместно с УК. Вместе со специалистами линейных участков Управдома активные собственники принимают участие в оформлении актов сдачи-при-



Александр Кириллов, председатель совета многоквартирного дома 1а по ул. Спартаковской на Резинотехнике

емки работ, сделанных подрядчиками на деньги владельцев жилья, в осенних и весенних осмотрах жилых зданий.

Так поступают председатели передовых советов домов Римма Финогенова (пр-д Доброхотова, 1), Ольга Зацепина (ул. Яковлевская, 6), Антонина Шорохова (ул. Красноборская, 5), Светлана Горбачева (ул. Саукова, 3), Галина Белягина (пр-т Авиаторов, 90), Галина Соловьева (пр-т Авиаторов, 104), Тамара Горева (пр-т Машиностроителей, 24 корп. 3) и многие-многие другие их добросовестные коллеги.

### Все по закону

Четкий механизм общественного контроля в лице советов домов, убедились в отделе по работе с населением, позволяет предотвратить конфликты. Но нерешенные законодателями вопросы все же остались.

Камень преткновения, по словам Сергея Ходырева и его коллег – ситуации, когда права советов домов искусственно сталкиваются с интересами отдельных собственников. Бывает так: совет дома организовал общее собра-

ние, собственники приняли решение отремонтировать износившиеся трубопроводы, а благоустройство дворовой территории или ремонт межпанельных швов сделать через год. Но кто-то из жителей все равно пытается добиться предписания надзорного органа в пользу благоустройства, что крайне отрицательно влияет на планомерную работу и грамотный расход средств со счета дома. Не случайно эксперты рекомендуют документом, регламентирующим работу советов многоквартирных домов, сделать положение о правах и обязанностях членов совета, его статусе, целях, задачах, полномочиях председателя и других нормах, утвержденных участниками общих собраний.

– Несколько лет назад мы предложили решить эту проблему через договор управления, – поясняет Сергей Ходырев. – В приложении № 7 к нему содержится четкий регламент работы совета дома. Он так и называется – Соглашение о порядке взаимодействия председателя совета многоквартирного дома (уполномоченного лица) с управляющей компанией. Это позволяет находить взаимопонимание с собственниками, сглаживать острые углы, которые возникают иногда на пустом месте. Из-за незнания закона или сознательно, по вине тех, кто излишне политизирует проблемы ЖКХ, чтобы достичь тех или иных целей.

Полезные документы своевременно внедряются в практику Управдома Заволжского района потому, что представители компании постоянно учатся на региональных и всероссийских площадках. В декабре прошлого года руководители компании повысили квалификацию на федеральной конференции-практикуме «Государственная политика в жилищно-коммунальной сфере». Сотрудники отдела по работе с населением обновили знания в Центре инноваций муниципальных образований. Преподают здесь разработчики законов и нормативно-правовых актов в сфере ЖКХ, в том числе ведущий юрист в области договорных отношений, один из авторов Жилищного кодекса, член Экспертного совета комитета ЖКХ Госдумы России, президент Национальной ассоци-

ации организаций жилищно-коммунального комплекса РФ Сергей Филимонов.

### Хороший пример – заразителен

Владельцы жилья хотят рационально тратить деньги, поэтому все чаще прислушиваются к мнению специалистов Управдома, что привести в порядок при капитальном ремонте – отопление, водоснабжение и водоотведение, кровлю или электрику. Трудно переоценить роль советов домов при переходе денег на спецсчета. С 2014 года Управдом Заволжского района предложил использовать эту форму накопления, чтобы ускорить работы и экономить средства жителей.

– За три года принцип себя оправдал. Во многих домах каждый год заказывают вид работ: от отопления и водоснабжения, кровли, утепления до установки приборов учета воды и теплоэнергии, – пояснил Сергей Ходырев. – На улице Серго Орджоникидзе, 26 (председатель совета Тамара Худякова), например, привели в порядок крышу и коммуникации в подвале. На Кавказской, 33 после консультаций инициативного председателя совета дома Галины Крыловой со специалистами Управдома капитально отремонтировали общедомовое электрооборудование.

Капремонт кровли завершили на проспекте Авиаторов, 82б. Трубопроводы холодного и горячего водоснабжения, канализации заменили на Папанина, 8 корпус 3. Лежаки ГВС – на Папанина, 13; системы водоотведения – на Космонавтов, 26; водоснабжения – на Спартаковской, 3б, Лебедева, 7 и 50 лет ВЛКСМ, 7. На Космонавтов, 27 отремонтировали фасад. На Яковлевской, 16 – все межпанельные швы. На Спартаковской, 1а утеплили углы стен. На Комарова, 7 и 7 корпус 2 установили окна ПВХ в подъездах. Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов установили на Залесской, 8; Папанина, 14; Ранней, 5 корпус 2; Серго Орджоникидзе, 18 корпус 4 и 31. В 14-подъездной девятиэтажке под номером 18 на этой же улице заменили на долговечный полипропилен все стояки холодного, горячего водоснабжения и канализации.

В рамках текущего ремонта в многоквартирных домах под управлением Управдома Заволжского района обновили в прошлом году 100 подъездов. Результаты такой работы регулярно отражают сводки производственно-технического отдела компании, которые публикуются в печатном издании – социальном проекте Управдома Заволжского района «Среда обитания Ярославль». Эта информация – хороший импульс для тех советов многоквартирных домов, которые совместно с управляющей компанией планируют выполнить очередные виды текущего и капитального ремонта жилья. В tandem «Управдом – совет дома» работа идет гораздо лучше.

Антон БЕЛОВ

## От редакции

# Совет – дело нужное!

**В** последнее время самые частые обращения в редакцию нашей газеты связаны с содержанием общедомового имущества.

Наиболее распространенная ситуация – как в басне Крылова, «когда в товарищах согласья нет». На общем собрании жители нижних этажей ратуют за текущий ремонт в подвале, средние этажи хотят обновить подъезд, верхние требуют навести порядок на чердаке. Авторитетного совета дома, который помог бы разрешить конфликт, не создано. И что делать? Можно спросить совета о первоочередности необходимых работ у управляющей организации, но не все активисты слушают «голос разума». «Я на первом этаже живу, что мне до крыши?» – нередко приходится слышать и такие высказывания.

Также постоянные жалобы поступают и на провайдеров, которые «весь дом своими проводами загадили, все лазы на крышу сломали – напасть прямо, никакой защиты от них нет!»

А вот и есть. Крупные управляющие компании города Ярославля, постоянно сталкиваясь с такими обращениями, давно уже нашли выход из, казалось бы, безнадежных (но это только на взгляд непрофессионалов!) ситуаций. Помогли жителям и словом, и делом – и теперь в небольшом количестве домов провайдеры не только аккуратно убрали все провода в подъездах в «короба», но и исправно платят за использование площадей на техэтажах и крыше дома!

И с текущим ремонтом никаких проблем в домах, где Управдом работает в тесном контакте с активным советом дома, нет!

То есть оптимальный выход из проблем с обслуживанием и содержанием жилья – создание совета дома и сотрудничество со своей управляющей организацией. Ведь даже текущий ремонт специалисты могут провести только по решению общего собрания собственников! Нет такого – нет ремонта...

Сегодняшний выпуск «Управдома в Ярославской области» посвящен обслуживанию и содержанию жилья – созданию совета дома и сотрудничеству со своей управляющей организацией. Ведь даже текущий ремонт специалисты могут провести только по решению общего собрания собственников! Нет такого – нет ремонта...

Эти люди живут совсем рядом и рады поделиться своим положительным опытом. Может, стоит его проштудировать и создать-таки в своем доме совет?