|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Полезные практики ЖКХ** | | |
|  |  |  |
| **Пригодятся** |  | ➜ Советам многоквартирных домов  ➜ Управляющим организациям  ➜ Товариществам |
|  |  |  |
| **10 тем** |  | **1.** Деньги на нужды дома  **2.** Общее собрание собственников  **3.** Сплочение собственников  **4.** Взаимодействие между УО и собственниками  **5.** Смена управляющей организации  **6.** Размер платы  **7.** Благоустройство двора  **8.** Содержание и ремонт общего имущества  **9.** Энергоэффективность  **10.** Взаимодействие с РСО |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ – ★★★ |
|  |  |  |
| **Авторы** |  | подписчики Telegram-канала «[**ЖКХ**](https://t.me/gkhvsem/)»,  читатели [**ЖКХ НЬЮС**](https://gkhnews.ru/) |
|  |  |  |
| **Сборник составила** |  | Юдина Антонина |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **В сборнике 28 материалов** | |
| страница | |
| [1. Сбор денег на нужды дома без общих собраний](#_№_1) | 3 | |
| [2. Накопительный фонд на благоустройство](#_№_2) | 5 | |
| [3. Получение стабильной прибыли от третьих лиц](#_№_3) | 7 | |
| [4. Контроль, помогающий экономить](#_№_4) | 9 | |
| [5. Калькулятор для подсчета голосов](#_№_5) | 12 | |
| [6. Собрание через ГИС ЖКХ](#_№_6) | 14 | |
| [7. Упрощение заочной части собрания](#_№_7) | 17 | |
| [8. Что учесть при собрании о создании ТСЖ](#_№_8) | 19 | |
| [9. Создание чата и телеграм-канала дома](#_№_9) | 22 | |
| [10. Конструктивный диалог между советом дома и УО](#_№_10) | 24 | |
| [11. Дом приведен в порядок в результате диалога с УО](#_№_11) | 27 | |
| [12. Доверительные отношения между собственниками и УО](#_№_12) | 29 | |
| [13. Конкурс по выбору УО, организованный советом МКД](#_№_13) | 32 | |
| [14. Запрос предложений для поиска хорошей УО](#_№_14) | 34 | |
| [15. Трудная смена управляющей компании](#_№_15) | 36 | |
| [16. Снижение размера платы до «муниципального тарифа»](#_№_16) | 38 | |
| [17. Фиксация цены на уровне муниципального тарифа](#_№_17) | 40 | |
| [18. Асфальтирование проезда к дому и дороги вокруг него](#_№_18) | 43 | |
| [19. Благоустройство двора ("Комфортная городская среда")](#_№_19) | 45 | |
| [20. Ремонт проезда между домами](#_№_20) | 47 | |
| [21. Организация ливневой канализации](#_№_21) | 49 | |
| [22. Устранение щелчков в трубах ГВС](#_№_23) | 51 | |
| [23. Возвращение имущества в общую собственность](#_№_23) | 53 | |
| [24. Принятие советом дома решений о текущем ремонте](#_№_24) | 55 | |
| [25. Участие совета дома в выборе подрядчиков](#_№_25) | 57 | |
| [26. Снижение затрат на отопление через энергосервисный контракт](#_№_26) | 60 | |
| [27. Погодное регулирование отопления](#_№_27) | 63 | |
| [28. Более прозрачные расчеты от РСО за КР на СОИ](#_№_28) | 66 | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 1 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Деньги на нужды дома |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Сбор денег на нужды дома без общих собраний собственников** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Дмитрий Злобин |
|  |  |  |
| **Место** |  | Москва, ул. Олонецкая, д. 4 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 1** | |
|  | |
| **Порядок действий** | Деньги собирает председатель совета МКД или инициативной группы. Сами сборы носят добровольный характер.  1. О сборе объявляем в телеграм и инстаграм: указываем, на что собираем, порядок действий, планируемую сумму, оставляем ссылку на оплату.  2. Для сбора используем копилку Тинькофф: она отображает собранную сумму и сколько еще осталось собрать. Оплатить может клиент любого банка без комиссии.  3. Реализовываем задуманное. Например, мы уже собрали деньги на елку, проведение собрания с помощью коммерческой информационной системы, три праздника – 2 Хэллоуина и День рождения дома.  4. Отчитываемся о тратах. Для этого скриншоты с тратами из приложения мобильного банка компонуем в одно сообщение и выкладываем в чат. |
| **Трудности** | Встречаются недовольные, но большинство собственников их знает пофамильно, поэтому критика не подрывает авторитет инициативной группы и не влияет на собираемость взносов. |
| **Важно** | Деньги удается собирать благодаря работе активистов и доверию остальных жильцов. Мы действительно много работаем в плане защиты интересов других собственников, делаем это максимально открыто. Часть работы можно увидеть в [инстаграме](https://www.instagram.com/greenpark3block/) дома. Благодаря этому и размеру дома – 956 квартир – удается собирать достаточные суммы в короткие сроки. Например, 160 тысяч за неделю – это реально. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 2 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Деньги на нужды дома |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **С помощью накопительного фонда решена проблема сбора денег на благоустройство дома** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | «благодарный подписчик» |
|  |  |  |
| **Место** |  | Москва |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 2** | |
|  | |
| **Проблема** | Сталкивались с тем, что при реализации нужных предложений по благоустройству (например, обшить лифты защитой от повреждения при перевозке стройматериалов, закупить цветы в подъезд, приобрести защитные маты на детскую площадку), практически невозможно собрать на это деньги. |
| **Что сделали** | 1. Обсудили с управляющей организацией вопросы создания накопительного фонда, пришли к согласию.  2. Вынесли на собрание вопрос о создании на счете УК «накопительного фонда на улучшения и благоустройство».  3. Разъяснили собственникам, зачем это и как улучшит нашу жизнь.  4. Проголосовали «за».  5. Включили в квитанцию на оплату услуг. |
|  | Примерная формулировк*а: «Утвердить дополнительную услугу - «Накопительный фонд на улучшения и благоустройство» в размере Х р./м2 помещения, с внесением отдельной строкой в платежный документ. Определить, что расходование средств накопительного фонда на улучшения и благоустройство осуществляется по согласованию с советом МКД».* |
| **Важно** | 1. Это не текущий ремонт (что является либо компетенцией общего собрания или совета), так как мы считаем, что этот фонд на текущий ремонт тратить нельзя. Текущий ремонт происходит за счет платежей на «управление и текущий ремонт», иначе жилищная инспекция может посчитать это задвоением платы на одно и то же.  2. Это не благоустройство в его чистом виде, так как решения о благоустройстве – опять же компетенция собрания собственников.  3. Это именно дополнительная услуга УК (поэтому слова «дополнительная услуга» стоит оставить). |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 3 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Деньги на нужды дома |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Получение стабильной прибыли от третьих лиц.**  **Деньги направляются на благоустройство, установлена система видеонаблюдения за счёт провайдеров** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Председатель Совета дома Хотеева Е. А. |
|  |  |  |
| **Место** |  | Московская обл., Г. О. Подольск, мкр. Кузнечики, б-р 65-летия Победы, дом 9 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 3** | |
|  | |
| **Порядок действий** | **1. Общее собрание**  На собрании мы уполномочили УК заключать договоры с третьими лицами, в том числе вести претензионную работу с пользователями общедомового имущества. Это все включено в услуги по управлению и охватывается текущим размером платы за содержание жилья.  **2. Работа с пользователями имущества**  Для каждого провайдера устанавливаем индивидуальную стоимость размещения, что зависит от количества оборудования. Они оплачивают за каждый коммуникационный ящик.  По ящикам мы берем 400 рублей за штуку, в нашем регионе в домах с несколькими провайдерами (не монополисты) больше не возьмешь.  У нас есть рекламные стенды в лифтах и лифтовых холлах. Они тоже приносят доход дому.  За рекламу цена зависит от размера стенда: в лифтовом холле 0,7 на 1 м - 500 рублей; в лифтах (размер меньше в два раза) по 400 рублей за каждый лифт. На входе боковая стена - 200 рублей за один стенд плюс нам дали ключи, и совет дома может использовать его в своих целях, размещая сообщения размером 4 листа А4 (должники, собрания, объявления от совета дома).  **3. Использование полученного дохода**  На что тратить деньги – предварительно обсуждается в чате дома.  Потом принимается решение, в том числе выбор подрядчика. Протокол и заявление передается в управляющую компанию. К протоколу прикладываю счет, который нужно оплатить.  Все этапы контролирует совет дома. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 4 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Деньги на нужды дома |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Благодаря контролю и экономии удается максимально эффективно содержать общедомовое имущество.**  **На сэкономленные деньги поставили 19 противопожарных дверей, 36 пластиковых окон, а дом – всего лишь на 48 квартир.** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Лукашов Сергей Сергеевич, представитель совета дома |
|  |  |  |
| **Место** |  | Уфа, ул. Рабкоров, д. 11/2 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ 4** | | |
|  | | |
| **Пример 1** | За счет фонда совета дома оплатили взнос для участия в программе софинансирования по реконструкции двора («Башкирские дворики»).  Сам фонд сформировался стихийно – за счёт денег, получаемых при реализации демонтируемого общедомового имущества. Например, металлолом от демонтажа лифта сдали на 30 000 рублей. Дальше решением общего собрания определили внести эти деньги в качестве взноса по софинансированию программы. Таким образом, жильцам ничего не придется платить дополнительно, но красивый двор они получают. |
| **Пример 2** | Обменяли старые ящики на хорошую плитку.  В доме демонтировали старые советские почтовые ящики. Это было при капремонте подъезда также по республиканской программе. Если сдать на металлолом – то для собственников получатся копейки. Поэтому мы договорились с подрядчиком, что мы отдаем ему ящики, а он нам устанавливает более дорогой противоскользящий (не просто шершавый, а с оребрением) кафель на первом этаже. |
|  |  |
| **Пример 3** | За счет уменьшения сметной стоимости работ по замене внутренних инженерных коммуникаций удалось направить сэкономленные деньги на установку пластиковых окон во всем подъезде.  В перечне работ были некоторые виды, которые мы смогли добиться в рамках обслуживания от УК (работы касались батарей и мусоропровода).  От части работ отказались. Например, от замены электросети освещения подъезда: нас не устроило предложение проложить наружные кабель-каналы в виде полдюймовых труб по всему подъезду. В некоторых квартирах уже были фактически сделаны некоторые работы ранее – силами УК или собственников.  Для этого совет дома контролировал все работы по всем квартирам без исключений. Принимали и включали в КС-2 и КС-3 только фактически выполненные работы, а не все подряд, что предусмотрено сметой. |
|  |  |
| **Пример 4** | Требуя соблюдения противопожарных норм, добились увеличения сметной стоимости почти в два раза и смогли установить 19 противопожарных дверей в подъезде. Наши требования позволили выбить дополнительные деньги на увеличение сметы из регионального бюджета. |
|  |  |
| **Трудности** | С чем можно столкнуться на практике: - со слабой квалификацией исполнителей, - с попытками управляющих компаний подделать протоколы - для подписания документов, необходимых для списания денег без строгого контроля собственников. |
|  |  |
| **Что нужно** | **Контроль**. Мы подрядчику сразу сказали: хоть что-нибудь пропадёт - напишем заявление в полицию.  Они сами охраняли, грузили, сдавали.  Нужно привлечь для консультации специалистов по видам работ, в том числе и на приёмку этих работ. Не надо подписывать документацию, если что-то не устраивает.  **Самоорганизация**. Важно иметь совет дома. На общем собрании обязательно выбрать представителя для контроля и подписания документов (совсем не обязательно, чтобы это был в член совета дома, главное - чтобы он разбирался в строительно-монтажных работах и не отпускал вожжи).  Нужно разослать копии протокола всем участникам и сторонам с фиксацией факта вручения. Это нужно, чтобы у заинтересованных лиц было меньше шансов подшить к сметам акты, подписанные не уполномоченными на это лицами. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 5 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома  Управляющей организации  Товариществу |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Общее собрание собственников |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Калькулятор для подсчета голосов на общем собрании собственников** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Член инициативной группы, активный жилец |
|  |  |  |
| **Место** |  | Москва, САО |



**Самый популярный материал среди читателей**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 5** | |
|  | |
| **Описание** | Скачать калькулятор в формате Excel можно по [ссылке](https://gkhnews.ru/wp-content/uploads/2021/12/kalkulyator_podscheta_golosov_oss_v07-1.xls) с сайта ЖКХ Ньюс.  Калькулятор рассчитан примерно на 300 участников и 42 вопроса. Их число можно увеличить, добавив строки для собственников или столбцы для вопросов. Для этого нужно аккуратно скопировать и вставить соседние строки (столбцы), иначе нарушится логика в формулах. |
| **Порядок действий** | 1. Из реестра собственников перенести данные в диапазон A4:K311.  Важно заполнить корректными данными столбец K - размер доли каждого собственника (количество голосов). Остальные столбцы заполняются по желанию. В калькуляторе они были сделаны под наш реестр собственников.  По умолчанию, в диапазоне A4:K311 приведен пример заполнения.  2. В ячейке K313 необходимо указать корректное общее число голосов в доме.  3. В ячейках N3:BC3 из выпадающего списка выбирать, сколько именно голосов должно быть отдано за конкретный вопрос, чтобы решение по нему считалось принятым. Что именно выбрать, зависит от самого вопроса; это нужно смотреть в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ вместе со статьей 44 того же кодекса.  4. Ввести данные о голосовании участников в калькулятор, заполняя диапазон M4:BC311. Данные выбираются из выпадающих списков.  5. Дальше калькулятор посчитает всё автоматически. Результат нужно смотреть в строке 331 (если не добавлялись новые строки). |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 6 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Общее собрание собственников |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Онлайн-собрание в ГИС ЖКХ состоялось с первой попытки, первое среди обслуживаемых нашей УК домов.**  **Процент проголосовавших составил почти 60%.** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | «подписчик» |
|  |  |  |
| **Место** |  | Сургут |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 6** | |
|  | |
| **Описание** | В нашем случае не было предварительного "бумажного" голосования, проводили сразу онлайн и сразу в ГИС ЖКХ. Дом – 9 этажей и 4 подъезда. | |
| **Порядок действий** | **Нам понадобились**:  реестр собственников, группа дома (viber в нашем случае), налаженный личный контакт с большинством собственников, готовность 24/7 ответить на возникающие вопросы.  Подробно процедура описана в руководстве пользователя – администратора, поэтому остановлюсь лишь на тех моментах, которые там не описаны, но с которыми пришлось столкнуться.  1. Чтобы получить права администратора ОСС, пришлось приложить скан последней редакции ст.47.1 ЖК, так как ГИС ЖКХ хотела подтверждение моего статуса.  2. С запуском собрания, уведомлением собственников особых проблем не было.  3. Люди голосовали онлайн, а кто не мог – предоставлял бумажные бюллетени.  Из-за эпидемиологической ситуации с бумажными бюллетенями было сложно: часть направляли сканами в личку viber; те, кто не мог - сбрасывали в почтовый ящик администратора и председателя совета дома.  4. Собственники ленивые, поэтому для обеспечения кворума их нужно подстегивать.  Наличие чата – большое подспорье! Нужно раздавать ссылку на приложение, ссылку на ГИС ЖКХ.  В исключительных случаях приходилось посещать собственников и помогать регистрироваться или восстанавливать доступ на Госуслугах (техподдержка отправляла народ в МФЦ - непонятно зачем). | |
| **Технические моменты** | **Окно «Решение собственника»** – та страница, которая нужна администратору для загрузки письменных решений. Понадобится сделать фото или скан бюллетеня.  В окне предлагается указать СНИЛС или паспортные данные голосующего. Некоторые "грамотные" собственники не хотят предоставлять «персональные данные", приходилось отвечать так: «Я не буду собирать ваши персональные данные, если вы сами зайдете и проголосуете в ЛК». СНИЛС 00000000000000 ПД 00000000000000 – ГИС ЖКХ может «съесть» + скан решения.  **По совместной собственности** (без долей) – голосование одного их собственников система учитывает как голоса всего помещения.  **Есть возможность голосовать представителю** по доверенности или родителю (опекуна) за несовершеннолетнего (с приложением скана свидетельства о рождении ребёнка).  **Контроль за ходом голосования**: - администратор может просматривать решения собственника, ему видно кто голосовал – сам собственник или данные вносил администратор. - набираемость кворума в ГИС ЖКХ отследить невозможно. поэтому параллельно вручную нужно вести реестр проголосовавших. | |
|  |  | |
| **Трудности** | Большинство трудностей ложится на администратора. Ему, как и при обычном собрании, приходится уговаривать собственников проголосовать. При этом некоторые собственники вообще не идут на контакт.  Были проблемы с публикацией объекта недвижимости на ГИС ЖКХ, а также путаница с реестровыми записями. В личном кабинете на ГИС ЖКХ голосование недоступно (нет иконки "Голосование по дому"), если не размещена информация о правах собственности. Приходилось обращаться сразу в три адреса: УК, Росреестр и Техподдержку. | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 7 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Товариществу  Управляющей организации |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Общее собрание собственников |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Упрощение порядка проведения общего собрания (второй части - заочной)** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Председатель правления ТCЖ "Ф.ЭНГЕЛЬСА 7А"  Татаринов Сергей Игоревич |
|  |  |  |
| **Место** |  | г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, 7а |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 7** | |
|  | |
| **Описание** | Смысл состоит в том, чтобы поручить часть работы консьержу или охране.  Процент голосовавших достигает 82%. |
| **Порядок действий** | 1. Завести в доме круглосуточную охрану (консьержа) – если их еще нет в доме.  2. Если дом управляется ТСЖ, то утвердить на заседании правления полномочия охранника (консьержа) по выдаче и приему бюллетеней, обзвону собственников.  3. Оформить договоренности с самим консьержем или охраной.  В нашем случае – это охранник ЧОП, дополнительные обязанности оформили дополнительным соглашением к договору. На стоимость его услуг это никак не повлияло.  В уведомлении о собрании относительно заочной части указать, что ознакомление с материалами в бумажном виде и сами бюллетени голосования находятся у охранника.  4. Подготовить документы для проведения заочной части собрания собственников (собрания членов ТСЖ) и сдать их охраннику дома (консьержу).  5. Бюллетени заранее сшиты на всех собственников в один том или в тома по числу подъездов. Это нужно, чтобы участники голосования не уносили бумаги с собой, забыв сдать обратно.  6. В последнюю неделю голосования охранник делает обзвон собственников, которые еще не проголосовали. |
|  |  |
| **Трудности** | Сложность - приучить собственников к такому порядку голосования. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 8 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Общее собрание собственников |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Создание ТСЖ позволило самим решать текущие и краткосрочные проблемы, оперативно реагировать на аварийные ситуации, самим определять порядок, сроки, очерёдности работ по капремонту** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Управляющая домом |
|  |  |  |
| **Место** |  | Саратов, Алексеевская, д 3,  ТСЖ "Алексеевская-3" |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 8** | |
|  | |
| **Описание** | Решение о создании товарищества принимается на общем собрании собственников. |
| **Рекомендации** | 1. Понадобится нескольких инициативных и умеющих взаимодействовать человек, хотя бы по 1 из подъезда +1.  В нашем случае нас было двое на девятиэтажку с четырьмя подъездами, поэтому было трудно.  2. Можно предусмотреть небольшой взнос при создании товарищества, так как на первоначальном этапе понадобятся деньги: сменить замки, заказать печати, оформить документы, и т.д.  3. Взносы на капремонт на том же или отдельном собрании нужно перевести на отдельный спецсчёт с общего счета регионального оператора.  4. На собрании принять решение о переходе собственников на прямые договоры, чтобы товариществу распоряжаться только содержанием и текущим ремонтом общедомового имущества.  5. Хорошо, если получится набрать штат сотрудников из жильцов дома: сантехник, дворник, уборщица.  Для себя работают качественнее, жильцы тоже лучше относятся к имуществу МКД. Лифтёр у нас - представитель специализированной организации.  Электрика (после того, как сделали ремонт электросетей дома) на постоянном договоре услуг не держим, приглашаем по необходимости 1-2 раза в месяц (500-1000 р.), получается намного экономичнее.  Бухгалтера тоже в доме не нашлось, нанимали сотрудника с опытом работы в ТСЖ.  Юридические текущие дела ведём сами, но для сложных случаев ищем специалиста.  6. Так как большая часть содержания жилья уходит на зарплату и налоги, выгоднее было бы на несколько соседних ТСЖ сделать общий штат персонала, но надо уметь взаимодействовать с соседями.  7. Подумать над офисом будущего ТСЖ. Пока у нас не было отдельного помещения, мы 3 месяца работали в своей квартире, в том числе вели прием граждан. Позже под офис приспособили бывшую колясочную, освободив ее от склада мусора и тараканов.  8. Трудно определить достаточный размер платы для нормального управления домом. Мы изменили размер платы только через 2 года после создания товарищества, но лучше повышать ежегодно и немного, чем 1 раз в два-три года.  Так как общедомовая система отопления сгнила, а кабины лифтов разваливались, то составили под эти работы отдельные сметы и по решению общего собрания собрали целевые взносы именно на эти работы. Собирали летом — не в отопительный сезон, чтобы было не накладно жильцам. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № 9 | | | |
|  |  | |  |
| **Кому будет полезно** |  | | Совету многоквартирного дома |
|  |  | |  |
| **Направление** |  | | Сплочение собственников |
|  |  | |  |
| **Результат** |  | **Благодаря созданию сайта и телеграм-канала дома люди стали более информированными, многие проблемы перестали "крутиться по кругу" в домовых чатах; всегда есть что быстро показать, ввести в курс дела, в том числе для сравнения показать, как было раньше** | |
|  |  | |  |
| **Сложность** |  | | ★ |
|  |  | |  |
| **Автор** |  | | Артём, подписчик, член совета дома |
|  |  | |  |
| **Место** |  | | Зеленоград, Георгиевский проспект, д.37к3 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 9** | |
|  | |
| **Описание** | Для информирования используется сайт - [жемчужина.зеленограда.рф](https://жемчужина.зеленограда.рф/) - и Телеграм-канал - [@pearl\_of\_ze](https://t.me/pearl_of_ze). |
| **Потребуется** | - терпение и минимальная техническая грамотность,  - готовность записывать опыт,  - сохранять все ответы инстанций,  - вести записи по любым встречам с УО. |
|  |  |
| **Порядок действий** | Всё это выгладывается в выбранное место информирования - сайт или Телеграм-канал.  Это должно быть место, отвечающее требованиям: - там вам будет удобно искать, - контентом оттуда потом легко поделиться.  В случае с сайтом всегда можно скинуть ссылку на конкретную страницу, в Телеграм-канале можно показать ссылку на запись.  По созданию сайтов в интернете полно руководств. Уточню только, что я использовал движок max-3000.com; вы можете выбрать любой другой.  В отношении Телеграм-канала: мы создавали чат и канал на базе уже имеющихся двух почти полностью заполненных чатов Вотсап. Рекламировали создание общего домового чата, а тем, кого пугал трафик в общем чате, предлагали подписаться на канал. Сейчас у канала подписчиков меньше, чем участников в чате. Удобства: канал для тех, кто не хочет читать возможно десятки или сотни неинтересных обсуждений, только объявления. |
|  |  |
| **Трудности** | Нужно быть готовым вкладывать силы и немного средств, и нужно много терпения, чтобы выносить волну ответного хейта "у нас всё не так", "у вас ничего не получится", и много чего ещё. Взамен, спустя время, вы получите хороший инструмент влияния. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 10 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Взаимодействие между УО и собственниками |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Конструктивный диалог между советом дома и управляющей организацией** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | председатель СД МКД Наталья |
|  |  |  |
| **Место** |  | Ленинградская обл., г. Кудрово |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 10** | |
|  | |
| **Порядок действий** | **1. Основная тактика - вести с УК диалог в зависимости от того, кто и за что отвечает**  Например, у нас постоянно возникают аварийные ситуации по прорыву труб горячего водоснабжения в подвале дома.  Я пошла к самому управляющему на переговоры. Мы пришли к тому, что трубы нужно менять, а менять нужно всю верхнюю зону ГВС. Было написано заявление, рассмотрено, сейчас решаем вопрос, что сделать в первую очередь по замене.  К мастерам в УК совет дома обращается, когда нужно осмотреть подвалы и другое общедомовое имущество. Совету дома спокойно дозволяют всё фотографировать и выкладывать в группе ВК дома (закрытая группа) и в чате WhatsApp.  Таким образом, совет дома и я, как председатель, стараемся быть связующим звеном между УК и собственниками/жильцами дома. Мастерам в УК нравится, что не нужно каждому собственнику идти и открывать подвалы, ИТП, техэтажи, ГРЩ и т.п.  **2. Привлечение юристов**  Часто собственники пишут, что ответы от служб - это всё отписки. После того как я с каждой такой "отпиской" обращалась к юристам для разжевывания текста, стало понятно, что простой человек не понимает юридического языка.  То есть жильцы были бы лояльнее, если управляющие организации и контролирующие органы писали более понятно, а не просто цитировали законы.  **3. Контроль за работой управляющей компании**  Мы подписываем управляющей организации акты выполненных работ. Если нужны доработки, то подписываем только после переделки (были и такие случаи).  Два раза в год делаем обход вместе с представителями из УК и составляем акт работ по текущему ремонту и доработкам.  **4. Эффективное использование денег на содержание общего имущества**  В приложении к договору управления размер платы расписан до копеек. То есть и собственникам, и совету видно, сколько на какую работу в содержании жилья заложено. Это удобно, и к самой УК меньше претензий.  В лифтах есть рекламные щиты, размещенные за деньги. В этом году мы воспользовались собранными деньгами на покупку саженцев и облагородили сквер во дворе, который является собственностью ЖК.  **5. Организационные моменты**  Для полноценной работы совета дома собственники на общем собрании принимали решения о:  - наделении совета дома полномочиями по текущему ремонту;  - наделении председателя правом подписывать акты приёмки работ.  В договоре управления порядок взаимодействия управляющей организации и совета не прописан. Удается добиться результата на основании тех правил, что закреплены в законе. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 11 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Взаимодействие между УО и собственниками |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Дом приведен в порядок.**  **За 9 лет по текущему ремонту выполнено работ на 3 000 000 р.**  **Из крупных работ: освещение, ремонт 3 подъездов, входных групп, пластиковые окна в подъездах, утепление цоколя и облицовка его плиткой.** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Председатель совета МКД  Грачев Андрей Георгиевич |
|  |  |  |
| **Место** |  | Балашиха ул. К. Маркса д 13 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 11** | |
|  | |
| **Порядок действий** | **1. Договориться с управляющей компанией.** Сначала мы разложили размер платы на составляющие. Взяв за базу муниципальный состав тарифа, мы договорились с УК о расходовании средств по статьям. Основной расход – текущий ремонт – составил 30% от годового сбора. Также было обговорено, что неизрасходованные средства по статье текущий ремонт переходят на следующий год.  **2. Придерживаться договоренностей.** Совместно с УК составлялись планы работ в размере собранных средств. На аварийные ситуации также заранее закладывались деньги – из средств на текущий ремонт. Главная наша задача, сначала инициативной группы, а затем совета дома – жить по средствам (сколько собрали, столько и получили). Соответственно и жители, видя, что УК выполняет работы, а не ворует деньги, стали более дисциплинированно оплачивать ежемесячные платежи, у нас доходило до 95% оплаты. |
| **Почему УК пошла навстречу** | Думаю, что УК удовлетворяло отсутствие жалоб в ГЖИ, администрацию, ну и, наверное, отсутствие жителей дома в офисе УК, так как практически большинство вопросов решалось через совет дома. |
| **Почему мы выбрали путь диалога** | В 2010 г. еще не было советов домов, и мы создали инициативную группу. У жильцов дома возникали запросы на замену УК, поэтому инициативная группа провела анализ четырех УК (годовой отчет, сметы на выполненные работы, годовой план работ, предложенный собственниками, стоимость работ, стремление идти навстречу запросам и желаниям жильцов). По итогам анализа собственники приняли решение остаться в старой организации – УК «КВАНТ-7». |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 12 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Управляющей организации |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Взаимодействие между УО и собственниками |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Выстраивание доверительных отношений между собственниками МКД и УК. Выработка плана работы и его четкое понимание жителями дома.** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Иван Седов,  Ведущий специалист по связям с общественностью, УК Спутник |
|  |  |  |
| **Место** |  | Ижевск, ул. Ленина, 97 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ 12** | | |
|  | | |
| **Порядок действий** | **1. Провести встречу и обсудить все моменты взаимодействия.** Дом пришел к нам по конкурсу. На первоначальном этапе недоверие со стороны совета дома и жителей. Жильцы предложили нам встретиться. Мы были открыты к диалогу – много объясняли, показывали документы. Когда собственники поняли, что мы не враги, диалог стал более конструктивным.  **2. Составить план работы с обязательным условием отчетности УК перед жителями раз в квартал о проделанной работе.** Каждый квартал обозначаются задачи на следующий, с обозначением сроков выполнения той или иной задачи.  **3. Постоянно взаимодействовать не только с советом дома, но и с жителями МКД.** Мы постоянно находимся на связи (телефон, социальные сети, личные встречи).  Из дополнительного взаимодействия отмечу:   * я персональный менеджер дома. Я присутствую в чате и вижу весь диалог. Когда у жителя появился вопрос, он озвучивает его совету дома, последний дублирует его мне, и мы вместе контролируем выполнение заявки. * вместе с советом дома выбираем подрядчиков для выполнения тех или иных работ. * 1 раз в месяц совет дома принимает влажную уборку в МОПах. * ежемесячно организуем обходы дома с привлечением застройщика.   **4. Проводить ежемесячно осмотры и обходы общего имущества для любого жителя МКД.** Последовательность следующая:   * Любой житель дома обращается в адрес совета дома, тот дублирует информацию мне. * Мы с советом дома и заинтересованными жителями выбираем удобное время для жителя. * После утверждения даты и времени проводим инструктаж техники безопасности для жителей, под запись в журнал. * Идем смотреть общее имущество.   Такая «экскурсия» организуется любому жильцу, без дополнительных вопросов.  **5. Самое главное и ценное, быть честным перед жителями.**  Если есть какие-то недочеты в работе, лучше честно об этом сказать, а не придумывать версии.  На это не жалко времени, замечания есть, но подходим к этому вопросу так - лучше сказать правду и максимально быстро совместно принять меры реагирования и план работы, чем вводить жителей в заблуждение.  Все замечания, которые по дому есть мы актируем и подписываем обязательно всеми заинтересованными сторонами. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 13 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Смена управляющей организации |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Совет дома провёл конкурс по отбору оптимального кандидата для выбора в качестве управляющей организации** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | подписчик - Виктор Поляничко |
|  |  |  |
| **Место** |  | Москва |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 13** | |
|  | |
| **Порядок действий** | **1. Объявить, что Совет дома будет выполнять роль конкурсной комиссии** в определенные сроки. Собственникам напомнили о недостатках текущей управляющей организации.  **2. Объявить критерии отбора кандидатов**, разработанные и утверждённые советом. У нас это были: количество обслуживаемых домов, объём обслуживаемых м2, количество потерянных объектов, срок работы на рынке, выручка, количество судебных дел. *Подробнее можно посмотреть в* [*статье*](https://gkhnews.ru/17885-kak-najti-horoshuyu-uk/) *на ЖКХ Ньюс.*  **3. Обратиться ко всем желающим**, чтобы они предлагали наилучших, по их мнению, УК-кандидатов.  **4. Разослать официальные запросы** в управляющие организации на готовность участвовать в конкурсе. Мы это делали от лица председателя Совета дома.  **5. Провести ранжир-рейтинг** согласившихся кандидатов – участников по выбранным критериям.  **6. Съездить на объект(ы)** в обслуживании у «топ 3» кандидатов-победителей конкурса. Лучше это делать с фото- и видеофиксацией.  **7. Направить запрос** детального коммерческого предложения (желательно не отличающего по ставке и составу услуг по сравнению с текущей УК).  **8. Провести собрание** по оптимальному из 3‑х кандидатов.  На последних этапах также происходило согласование условий предлагаемых проектов договоров управления.  Решения Совета дома оформлялись протоколами заседаний. О принятых решениях Совет дома информировал жителей. |
|  |  |
| **Трудности** | 1. Угрозы и дезинформация со стороны существующей УК.  2. Отвлекающие ресурсы сомнения/подозрения в «заинтересованности Совета дома в тех или иных кандидатах (особенно на шаге 6 и 7).  3. Противники, постоянно критикующие систему отбора.  4. Длительность процедуры. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 14 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Смена управляющей организации |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Организован конкурс за право стать управляющей организацией путем запроса предложений** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Председатель совета МКД Л.С. |
|  |  |  |
| **Место** |  | Тольятти |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 14** | |
|  | |
| **Порядок действий** | 1. Объехала более 10 управляющих компаний и собрала коммерческие предложения по расценкам на содержание МКД с предоставлением входного бонуса (какая-либо работа или услуга, которую управляющая организация обязуется сделать бесплатно, в случае выбора её в качестве УО).  2. Составила таблицу, в которую внесла всю информацию из коммерческих предложений с учётом бонусных работ.  3. Выждала несколько дней и, предварительно переговорив с руководителями управляющих организаций, разослала им на электронную почту, обобщенную информацию.  4. Каждая управляющая организация, которая не пожелала выбывать из списка претендентов, изменила свои предложения на более интересные, а входные бонусы стали намного существеннее.  5. В итоге из дома, в подвале которого был пожар, и который изначально мало кто хотел брать на обслуживание, так как он находился в очень запущенном состоянии, мы получили не только возможность выбора управляющей компании, но и значительно снизили статью расходов на содержание имущества МКД – до 18,36 р. за кв.м.  Ко всему прочему мы получили несколько входных бонусов (обрезка аварийных деревьев, восстановление системы циркуляции ГВС, установление обратной связи с ГЖИ, ФКР и районной администрацией). |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 15 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Смена управляющей организации |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Смена управляющей компании «ПИК- Комфорт»** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | ПСД Юбилейная д.16 Елена Бобровских |
|  |  |  |
| **Место** |  | Мытищи, ул. Юбилейная, д. 16 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 15** | |
|  | |
| **Порядок действий** | 1. Создать чат дома.  2. Собрать как можно больше контактов собственников.  3. Найти управляющую организацию, на которую планируется менять текущую компанию. В нашем случае новой стала ГУК «Домжилсервис».  4. Уговорить компанию-кандидата взять дом. В нашем случае на это ушел почти 1 год.  5. Провести сравнительный анализ компаний для жителей, которые не особо вникают в проблемы дома.  6. Провести собрание в очно-заочной форме. Нам удалось собрать 67 % голосов за 1,5 месяца – дом 6 подъездов и 25 этажей.  7. Активно воздействовать на органы власти. Мы записывались на приём к Фединой О.Н., а также закидали сообщениями ВК и инстаграм губернатора. Кроме того, написали десятки жалоб в администрацию.  8. После включения дома в лицензию УК пришлось заниматься восстановлением технической документации.  9. Отстоять решение своего собрания в суде, так как оно может быть оспорено. В нашем случае выбор новой компании был одним из собственников дома.  10. Кто-то из собственников может провести свое собрание – для возврата в первоначальное положение. Чтобы этому противостоять, нам пришлось: - собирать именные отказы от участия в собрании, - обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания, - только в суде получить все документы собрания, - путём тотального опроса выяснить, что примерно 220 подписей из 228 собственники своими не признали. - привлечь к участию в суде в качестве третьих лиц 64 собственника, чьи подписи им не принадлежат. Суд был выигран. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 16 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Размер платы |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Снизили размер платы за содержание и ремонт общего имущества до так называемого «муниципального тарифа»** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | активист |
|  |  |  |
| **Место** |  | ХМАО |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 16** | |
|  | |
| **Описание** | Для достижения результата используетсяобязанность управляющей организации за 30 дней до собрания предоставить предложение по размеру платы, в том числе обоснование при завышении размера платы согласно п. 31 Правил содержания общего имущества № 491. |
| **Порядок дейтвий** | 1. Запросить в УК калькуляцию (смету, детализацию) размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества.  2. Найти нормативно-правовой акт своего органа местного самоуправления (городской размер платы или «муниципальный тариф»).  3. Сравнить постатейно калькуляцию по своему дому и «городской размер платы», найти в своей калькуляции завышенные статьи, например, по статье «Управление домом».  4. Предложить управляющей компании снизить размер платы, получить отказ.  5. Инициировать общее собрание собственников: - предварительно отправив сообщение о собрании с повесткой в УК – минимум за 40 дней под подпись,  - подождав от УК экономическое обоснование размера платы по статье, которое завышено.  6. Если экономическое обоснование от УК не поступает, провести собрание, утвердив городской (муниципальный) тариф.  7. На случай возможного суда нужно сохранить все доказательства, что УК была проинформирована о повестке собрания об утверждении размера платы, но сама не предоставила экономическое обоснование.  В нашем случае управляющая компания не предоставила экономического обоснования, но и в суд она обращаться не стала. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 17 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Размер платы |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Фиксация цены обслуживания на уровне муниципального тарифа** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Председатель совета МКД |
|  |  |  |
| **Место** |  | Дубна |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 17** | |
|  | |
| **Описание** | Актуально для случаев, когда в доме действует муниципальный тариф, но он увеличивается, когда муниципалитет утверждает новый размер платы, повышает тариф. |
| **Порядок действий** | Для того, чтобы цена обслуживания (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения) не росла каждый год (в соответствии с регулярно растущими тарифами, устанавливаемыми органами местного самоуправления), можно на собрании зафиксировать текущий тариф.  1. Сначала получить у УК расшифровку текущего тарифа.  2. Провести собрание и текущий тариф утвердить на постоянной основе.  Например, с такой формулировкой: "Установить постоянный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения: \_\_\_\_ руб./м2 в месяц в расчете на общую площадь. Внести соответствующие изменения в договор управления". |
|  |  |
| **В чем «подвох»** | Так как в соответствии с ЖК РФ "размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.", полученная по итогам 1-го шага расшифровка в случае попыток УК оспорить решение собрания *может быть* использована как необходимое по ЖК РФ "предложение управляющей организации".  В нашем случае судебных попыток не было, но, считаю, что такая расшифровка с большой вероятностью будет принята судом как "предложение ": - расшифровку они дали сами; - выставляли счета по этому тарифу; - ранее действий по согласованию с жителями другого размера платы не предпринимали; другими словами, согласны с экономической обоснованностью размера платы.  Получится совсем хорошо, если включить в повестку собрания вопросы, интересные для управляющей компании - чтобы не мешала проводить собрание, а в идеале даже помогала.  **Почему запрашивается обоснование текущего размера, а не предложение нового?**  Проблема в том, как определить, считается ли предложение обоснованным.  Например, УК очень любят расшифровки в виде : \_\_ руб./м2 — уборка, \_\_\_ руб/м2 — ремонты; \_\_ руб/м2 — лифты; \_\_\_ руб/м2 — содержание офиса, и т.д. Для меня как для жителя и тем более председателя совета МКД — это недостаточное обоснование. Эти показатели нельзя «пощупать» — сверить с реальностью.  Достаточным обоснованием было бы другое: \_\_ руб/мес — зарплата уборщицы \* количество уборщиц (+ начисления на ФОТ, далее не пишу, подразумеваю, что должно быть в расчётах), \_\_ руб/мес — зарплата дворника, другого персонала  \* количество персонала, \_\_ руб/мес — зарплата директора, юриста, бухгалтера; аренда офиса и т.д. \* обоснованная доля нашего дома в общем количестве обслуживаемых домов (например, по квадратным метрам), — аренда техники, тоже подробно, смета расходов на текущие ремонты (регулярные/плановые); и т.д., \_\_ % — норма прибыли УК.  Но такой расчёт УК не горит желанием предоставлять. Поэтому пришлось придумать обходной вариант: запросить расшифровку действующего тарифа (и считать её предложением УК), а потом его утвердить уже на постоянной основе.  Я уже несколько лет говорю УК, что готов выносить на собрание новый тариф (и рекомендовать его жителям) — если они мне его нормально обоснуют. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 18 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Благоустройство двора |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Через суд удалось решить вопрос асфальтирования проезда к дому и дороги вокруг дома** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Конченко Татьяна Владимировна, жилец дома |
|  |  |  |
| **Место** |  | Владивосток, ул. Никифорова, д. 49 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№18** | |
|  | |
| **Порядок действий** | **1. Обратиться к местной администрации** с просьбой асфальтировать или провести ремонт дороги, дворовой территории, если участок дороги относится к дорогам городского округа.  **2.Совместно с жильцами дома составить акт** *об аварийном состоянии дороги по улице такой-то*.  Например, можно указать, что отдельные участки дороги покрыты асфальтовым покрытием, на остальной протяжённости дороги вместо дорожного покрытия земляное полотно, дорога требует ремонта. К акту нужно составить и приобщить фототаблицу, где будет изображена разбитая дорога с камнями и ямами.  **3. Написать жалобу в ОГИБДД УМВД города.** В обращении сообщить, что *в районе дома №… или по улице такой-то покрытие дорожного полотна проезжей части автодороги не отвечает требованиям ГОСТа.*  После этого ГИБДД проведёт обследование участка и выдаст предписание об устранении нарушений тому лицу, кто отвечает за состояние дороги.  **4. Далее можно обратиться в суд с исковым заявлением**, например, с такими требованиями: - обязать произвести ремонт дворового проезда или дороги, например, с заменой дорожного полотна в соответствии с нормами и правилами, установленными для подобного типа дорог, или  - обязать администрацию города организовывать и обеспечить надлежащее функционирование системы приема дренажных вод и поверхностного стока возле дома №…, произвести ремонт дворового проезда путем укладки асфальтобетонного покрытия придомовой территории в соответствии с требованиями ГОСТ в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу решения суда.  Администрация в суде пыталась переложить ответственность на УК. Однако в нашем случае суд [решил](https://leninsky--prm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=13918314&delo_id=1540005&new=0&text_number=1), что именно муниципалитет должен ремонтировать дорогу. Апелляционная инстанция эту позицию [поддержала](https://kraevoy--prm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=5939678&delo_id=5&new=5&text_number=1). |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 19 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Благоустройство двора |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Благоустройство двора по программе "Комфортная городская среда "** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Ичетовкин Алексей |
|  |  |  |
| **Место** |  | Томская область, ЗАТО Северск, пр. Коммунистический, 44 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 19** | |
|  | |
| **Описание** | Программа "Комфортная городская среда" была запущена несколько лет назад Минстроем. Я узнал о ней из их группы в ВКонтакте. Затем и в городе появились баннеры с информацией об этой программе. Я сразу заинтересовался, т.к. понимал, что это прекрасный шанс за федеральные деньги обновить детскую площадку, которая была в удручающем состоянии. |
| **Порядок действий** | 1. Сначала я обратился в свою управляющую организацию. Там мне ответили, что необходимо обращаться в Управление ЖКХ Администрации города.  2. В муниципалитете я узнал ответы на все интересующие вопросы.  3. Требовалось провести общее собрание собственников по вопросам, касающимся этой программы. Мы выбрали, что хотим детскую площадку и установку лавочек и урн у подъездов дома. Оформили протокол и отнесли в Администрацию.  4. Стали ждать рейтинга своего дома (в Администрации выбрали способ очередности для определения первых 20 дворов. Кто первый, тот попал). Мы не попали в первую 20-ку. Сказали - на следующий год. Нового собрания не надо.  5. В 2018 году нам все сделали. |
|  |  |
| **Важно** | В начале программы процент финансового участия собственников составлял 1% от общей стоимости работ. Этот процент мы уплатили из средств, поступающих от сдачи фасада под рекламу. А с 2019 года процент участия собственников вырос до 20%. Поэтому многие дома отказались от реализации программы.  С 2019 года изменились и условия реализации программы. Теперь необходимо было брать на содержание те территории и то оборудование, которые улучшались по программе. Это тоже повлияло на решение многих домов отказаться от участия в программе. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 20 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Благоустройство двора |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Восстановлен за счет города проезд между домами** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Представитель совета МКД |
|  |  |  |
| **Место** |  | Омск,  ул. Красный Путь, 135, корпус 1,  ул. Красный Путь, 139, корпус 1,  ул. Затонская 1-я, 17а |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 20** | |
|  | |
| **Порядок действий** | 1. Подготовили и отправили коллективное обращение в администрацию города, подписав его представителями 3 разных многоквартирных домов (примерно 20 подписантов всего).  2. Получили ответ, что такие ремонты делаются по муниципальному заданию, которое формируют округа, поэтому написали в администрацию округа, что просим включить наш объект, сославшись на ответ администрации города.  3. Из администрации округа ответили, что на текущий год уже все сформировано, только на следующий, но сейчас еще рано для следующего.  4. Написали напоминание в администрацию округа примерно за месяц до указанного периода формирования пакета заявок от округов для формирования муниципального задания, снова сославшись на первое коллективное обращение в администрацию города.  5. Получили ответ, что наш объект включен в список тех, которые будут отремонтированы в 2021 году.  6. Уведомили УК домов, чтобы они со своей стороны могли уведомить ремонтную бригаду при выполнении работ о местонахождении коммуникаций и т.д. |
|  |  |
| **Трудности** | Трудно убедить людей, что это можно сделать за счет бюджетных средств. Вопрос изначально предлагалось решить иным путем - скинуться жителям 2 домов для УК одного из домов, чтобы нам "по дешевке примерно за 400 тыс. руб." восстановили муниципальный проезд. Но я отказался в этом участвовать, предложил описанный выше путь и затем реализовал его. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 21 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Благоустройство двора |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Администрация построила ливневку во дворе дома и присоединила ее к городской системе ливневок** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Представитель совета МКД |
|  |  |  |
| **Место** |  | Омск, ул. 70 Лет Октября, 20 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 21** | |
|  | |
| **Порядок действий** | Понадобились:  1. многократные обращения в городскую диспетчерскую службу с вопросом об откачке дождевых вод с проезда во дворе дома (земля не оформлена в собственность);  2. обращение в администрацию, записи на приемы к мэру поочередно от нескольких собственников с 1 и той же проблемой, указанием номеров заявок в диспетчерскую, результат их выполнения (а чаще - невыполнения);  3. определение администрацией ответственного за вопрос лица (как правило, кто-то из советников, помощников руководителей администрации), в моем случае это был советник зам. мэра города.  4. Терпение, напор и контроль реализации достигнутых ранее договоренностей, так как исполнители на местах то и дело "терялись", "забывали" об обещаниях, сроках намеченных работ и т.д.  Вопрос с подтоплениями пытались решить много раз с самой постройки дома в 1993 году, но именно я его пытался решить около 6 лет (с 2012г.), только 3-ий мэр города в истории решения вопроса мною услышал нас и начались конкретные шаги. Это не полностью бесплатный для собственников проект: по договоренности с нашей УК и соседним ЖСК были приобретены пластиковые ливневые лотки в Леруа Мерлен, а Управление дорожного хозяйства и благоустройства сделало работу, которую они оценили в сумму, по их словам, более 1 млн. рублей. Но подтверждающих эту сумму документов я не видел. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 22 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома  Управляющей организации  Товариществу |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Содержание и ремонт общего имущества |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Решили проблему шума в трубах ГВС при наличии крышной котельной.**  **Шум представлял собой частый стук.** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Дамир Юсупов |
|  |  |  |
| **Место** |  | г. Долгопрудный |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ 22** | | |
|  | | |
| **Причина шума** | Причина – термодеформации: трубы в перекрытиях могут быть заделаны жёстко, без мягкой прослойки. В этом случае они при изменении температуры носителя деформируются и щёлкают, проскальзывая вверх и вниз в перекрытиях, снимая таким образом механическое напряжение.  Такой шум может быть у части дома – только там, где неправильно заделаны трубы. Чем больше этажей, в перекрытиях которых нарушена технология заделки трубы, тем чаще может быть стук (более одного стука в секунду, например).  Шум может быть сильнее на автоматическом режиме, и слабее – на ручном, так как на ручном режиме можно сделать мощность поменьше (температура теплоносителя зависит от мощности котла и расхода теплоносителя, что и регулируется при ручном режиме). |
|  |  |
| **Что делать** | Пригласить строителей, вскрыть один проход (гильзу), убедиться, что он выполнен неправильно. Правильно уплотнить гильзу, сделав мягкую прослойку. Убедиться, что звук стал чуть реже. Дальше – вскрывать и уплотнять другие гильзы.  Как правильно – изображено на картинке. «Футляр» - это «гильза», как бы вторая труба, шире диаметром. «Набивка» - уплотнитель, которого пожалел застройщик при строительстве дома. |
|  | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 23 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Содержание и ремонт общего имущества |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Возвращение незаконно проданных застройщиком нежилых помещений 3-му лицу** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Председатель совета МКД  Никитин Михаил |
|  |  |  |
| **Место** |  | г. Рязань ул. Московская д.8 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 23** | |
|  | |
| **Описание** | Возможно, опыт пригодится по возврату помещений, отжатых в мутное время муниципалитетами и проданных 3-м лицам или до сих пор находящимися у муниципалитетов. |
| **Было дано** | Застройщик нанял кадастрового инженера (дом перед сдачей обмеряла БТИ, она же делала техпаспорт, на основе которого был сделан кадастровый паспорт), тот повторно делает кадастровый паспорт на 2 помещения, ставит их повторно на кадастровый учет, и застройщик в 2 дня оформляет права собственности и на следующий день продает помещения 3-му лицу. Одно помещение фигурирует в техпаспорте, как комната ТСЖ, второе – как комната уборочного инвентаря. |
|  |  |
| **Порядок действий** | **1. Раздобыл выписки** о правах собственности.  **2. Обратился в прокуратуру**, которая и установила незаконность повторной постановки на кадастровый учет и внесла представление. Но собственность уже зарегистрирована, и решить это можно только через суд.  **3. Собрал доказательства**.  Это техпаспорт, результаты проверки прокуратуры.  **4. Суд**. Обращал внимание суда, что каким образом без реконструкции (в том числе без разрешений на нее и последующий ввод в эксплуатацию) площадь дома вдруг увеличилась…  **5. Трудность** – по незнанию заключил мировое соглашение, а не получил полноценное решение суда. Из-за этого возникли проблемы с Росреестром.  **6. В итоге** Росреестр снял с кадастрового учета и прекратил право собственности (речь о повторно поставленных на учет помещениях), то есть привел всё в соответствие с техпаспортом. **7. Вскрытие.** Помещения стояли закрытые, мы вызвали полицию и в присутствии управляющей компании, совета дома и полиции вскрыли помещения.  Сейчас помещения используются по назначению. В одном установлен регистратор для видеонаблюдения, второе используется для уборки мест общего пользования. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 24 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Содержание и ремонт общего имущества |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Решения о текущем ремонте, в том числе о выборе подрядчика, принимаются советом дома** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | ПСД Юбилейная д. 16  Елена Бобровских |
|  |  |  |
| **Место** |  | Мытищи, ул. Юбилейная, д. 16 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 24** | |
|  | |
| **Порядок действий** | 1. Изначально удалось договориться с управляющей компанией - ГУК «Домжилсервис» - об адекватном распределении поступающих денег между затратами на содержание и текущий ремонт дома.  Было трудно выбить максимальную сумму по текущему ремонту при снижении затрат по другим статьям дохода УК, но нам удалось договориться.  2. На общем собрании совет дома наделили полномочиями по принятию решений о текущем ремонте.  3. Взаимодействие между советом и управляющей организацией происходит на регулярной основе в офисе УК, под протокол. На таких встречах определяем направления, виды работ. УК предлагает свою приблизительную стоимость. В зависимости от того, устраивает ли стоимость услуг (работ) совет дома, мы либо соглашаемся, либо начинаем искать подрядчика сами, чтобы найти более выгодное предложение. Потом предлагаем УК рассмотреть нашего подрядчика с его услугами и ценами. |
| **Пример** | Таким способом заменили в доме 15 входных железных дверей. Совет дома нашел подрядчика и согласовал стоимость.Управляющая организация заключила договор, проконтролировала установку и произвела сдачу готовых дверей совету, оплатила сами двери и установку.  Общая сумма дверей и работ составила около 900 тысяч рублей. |
|  |  |
| **Важно** | Управляющая организация может работать в нашем и других домах по-разному. Это зависит от совета дома и председателя. Мы заявляем и требуем много, поэтому получаем ровно столько, сколько хотим и можем по деньгам. Управляющая компания с самого начала пошла на такое конструктивное общение и такую работу. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 25 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Содержание и ремонт общего имущества |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **УК только по согласованию с советом дома заключает договоры с подрядчиками на выполнение работ в доме** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | «подписчик» |
|  |  |  |
| **Место** |  | Краснодар |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 25** | |
|  | |
| **Описание** | **Как удалось добиться такого порядка?**  К такому порядку удалось прийти в большей степени благодаря многочисленным жалобам совета дома на некачественно оказанные услуги с приложением фото- и видеоматериалов и предупреждения о направлении жалоб в ГЖИ (угрозы работали).  Провести собрание о смене УК в доме практически невозможно из-за отсутствия активной части собственников. Даже в чате дома в обсуждении проблем принимают участие не более 10 человек. Всего в доме 276 жилых и 7 нежилых помещений. Дом 3-х подъездный, 17-и этажный, с техэтажом и подвалом. УК обслуживает наш комплекс из 4-х домов с общим земельным участком и общими элементами благоустройства, что также создает определенные трудности при переходе в другую УК.  **Как выглядит согласование сейчас?**   * УК предлагает свои варианты (коммерческие предложения минимум от трех подрядчиков согласно устной договоренности). * Совет дома рассматривает предложения и ищет альтернативные варианты. Сравнивает, отправляет в УК. * Согласовываются используемые материалы и стоимость работ.   По текущему ремонту могут быть согласованы как предложения УК, так и совета дома. В последнее время не возникает ситуаций, чтобы компания возражала: руководство УК понимает, что если будут завышены суммы по смете, акт выполненных работ не будет подписан.  В договорах с подрядчиками указывается двухэтапная оплата: аванс на материалы, как правило 50-60%, затем 40-50% после подписания акта выполненных работ.  Акт подписывается также председателем совета – и только после устранения всех выявленных недостатков. В договоре обязательно прописывается гарантийный срок. Если в процессе эксплуатации выявляются скрытые дефекты, и подрядчик не торопится их устранять, в дальнейшем от него отказываемся.  **Как совет дома контролирует работу УК?**  Ежемесячные акты выполненных работ не подписываем, пока не устранят все замечания. Каждый раз писать акты практически нереально, договорились о таком формате работы: все косяки фиксируем на фото и видео, отправляем администратору дома, она принимает меры по устранению.  Хорошо помогает система видеонаблюдения. Периодически проводим мониторинг работы уборщиц и дворников, потому что иногда невозможно доказать, что что-то не убрано: в ответ можем получить, что это жильцы уже намусорили. Архив системы видеонаблюдения ставит все на свои места.  Проводим осмотры как плановые (весенний и осенний), так и внеплановые, принимаем участие в снятии показаний ОДПУ, анализируем расходы на коммунальные ресурсы, благодаря анализу существенно снизили затраты по электроэнергии.  Вся эта работа привела к тому, что в течение 4-х лет не повышался размер платы за содержание дома - благодаря оптимальному распределению средств по статьям расходов. При этом совет дома работает на общественных началах. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 26 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Управляющей организации |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Энергоэффективность |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Снижены затраты на отопление.**  **Реализован энергосервисный контракт (установка узла учета и регулирования тепловой энергии).**  **УК выступила энергосервисной компанией и получает деньги только из сэкономленных средств.** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Управляющая организация ООО "Олимп" |
|  |  |  |
| **Место** |  | Ярославская обл., г. Мышкин, ул. Загородная, д. 47 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№ 26** | |
|  | |
| **Проблема** | В 2019 году, после начала работы с одним из многоквартирных домов, по запросу жителей были проанализированы расходы на коммунальную услугу по отоплению, проведен расчет и подтверждена возможная экономия при проведении работ по энергосбережению. Проведение энергосберегающих мероприятий требовало вложения финансовых ресурсов. Однако, денежных средств для проведения такого объема работ у жителей было недостаточно. |
| **Порядок действий** | Управляющая организация предложила совершенно новый подход, аналогов которому до настоящего времени нет в Ярославской области, а количество примеров в стране – минимально. Это заключение энергосервисного контракта.  Для этого собственниками было инициировано общее собрание, в повестку которого были включены вопросы: - о принятии решений о заключении энергосервисного договора,  - об определение перечня работ,  - об определении величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем,  - об определении срока, необходимого для достижения величины экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения договора,  - об определении срока действия и цены энергосервисного договора.  Собственники приняли положительное решение по всем вопросам повестки дня и организация смогла приступить к выполнению работ.  В ходе работ были проведены энергосберегающие мероприятия на системе теплопотребления, в результате чего уменьшилось потребление энергоресурсов. В период действия контракта возврат вложенных средств происходит из суммы экономии по оплате услуг отопления. После окончания срока его действия вся сумма экономии будет оставаться в распоряжении собственников. |
| **Результат** | Спустя более чем год с момента завершения работ уже можно однозначно сказать, что принятое решение было совершенно оправданным, жители получили более комфортные условия своего проживания, а монтаж нового оборудования не потребовал вложения дополнительных денежных средств. |
| **Трудности** | Крайне маленькая практика внедрения энергосервисных контрактов. Недоверие со стороны жителей. Отсутствие субсидий для отдельных категорий (которые получают льготы по отоплению). |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 27 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Совету многоквартирного дома  Управляющей организации  Товариществу |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Энергоэффективность |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Энергоэффективность дома за счет погодного регулирования отопления** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | Ильин Дмитрий,  председатель совета МКД 18/3 |
|  |  |  |
| **Место** |  | г. Чебоксары, ул. П.В. Дементьева, 18/3 |

|  |  |
| --- | --- |
| **№27** | |
|  | |
| **Описание** | Речь идет про энергоэффективность дома за счет погодного регулирования для автономного (на дом, несколько домов) или центрального отопления. Сейчас многие дома устанавливают погодное регулирование через капитальный ремонт или, как в моем случае, это было уже при сдаче дома в эксплуатацию. |
| **Проблема** | Погодные регуляторы часто не включают и переводят систему отопления в ручной режим.  К жилинспекции обращаться бесполезно, так как они должны уведомлять управляющую компанию о проверках. УК к моменту проверки их включает. Печальнее то, что среди персонала во многих УК нет квалифицированных специалистов, отсюда и перетопы в квартирах. |
|  |  |
| **Порядок действий** | 1. Долго боролся с компанией, чтобы они настроили погодные регуляторы в доме, но все было тщетно.  2. Ничего не оставалось, кроме как взять инструкцию и методом проб и ошибок выставлять температурный график в контроллере.  3. Для меня это было не так сложно. Определил нижнюю точку графика, при +8о - температура теплоносителя - 36,5о, а при -32о - температура теплоносителя 65о.  К таким результатам я пришел за один отопительный сезон, и этот график используется по сей день. При таком графике температура в квартирах дома от 23о до 24о, а размер платы за отопление упал в 1,5 раза. |
| **Трудности** | Не всем собственникам нравилось то, что в их квартирах температура стала ниже, начались звонки в техучасток. Вот тут важно договориться с УК, что любые манипуляции по увеличению температуры теплоносителя в отоплении должны быть только после контрольного замера температуры в квартире.  В моем городе с холодной пятидневкой норма – от 19о до 24о. Все-таки дом многоквартирный, из-за 10 человек, которым «холодно», не должны страдать остальные 290.  Да, бывают отдельные случаи, но в них нужно разбираться локально, например, в одном из подъездов при сварке труб была перепутана подача с обраткой и, естественно, по этому стояку температура была ниже, чем в других.  Кто-то говорит, что готов платить больше, но чтобы было теплее. Что мешает включить дома дополнительно обогреватель, а не отапливаться за счет других собственников – непонятно. |
|  |  |
| **Важно** | Самое первое – это нужно настроить погодные регуляторы так, чтобы температура была по нормам.  Второе – договориться с УК, чтобы изначально был сделан замер температуры в помещении, а потом уже какие-то манипуляции с графиком. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № 28 | | |
|  |  |  |
| **Кому будет полезно** |  | Управляющей организации  Товариществу |
|  |  |  |
| **Направление** |  | Взаимодействие с РСО |
|  |  |  |
| **Результат** |  | **Добились от РСО более прозрачных расчетов за коммунальные ресурсы (холодная вода и водоотведение) на СОИ.** |
|  |  |  |
| **Сложность** |  | ★★ |
|  |  |  |
| **Автор** |  | подписчик канала, юрист А.А. Меженский |
|  |  |  |
| **Место** |  | Ставропольский край, Предгорный район и город Ессентуки |

|  |  |
| --- | --- |
| **№28** | |
|  | |
| **Описание** | Опыт не окончательный. Пока добились того, что РСО ежемесячно стала предоставлять нам поквартирные реестры начислений. Из данных реестров исчезло большое количество пустых строк, в результате снизились счета на ресурсы на СОИ. После пары судов и переписки РСО стала уменьшать счет в случае наличия в предыдущем месяце отрицательных СОИ. |
| **Порядок действий** | 1. Разобраться, как именно РСО рассчитывает объем ресурса на СОИ. 2. Проверить, соответствуют ли составляющие расчета имеющимся данным. 3. Выяснить, как РСО определяет объем ресурса, потребленный домом в целом. Наличие, отсутствие ОДПУ, применение нормативов. 4. Проверить, как РСО определяет объем ресурса, потребленный собственниками. 5. Поквартирно проверить наличие начислений каждому собственнику и их соответствие Правилам № 354. 6. При всех выявленных несоответствиях – писать требования в РСО, 7. Быть готовыми обратиться в суд или обоснованно возражать против иска, если в суд обратилась РСО. |
| **Трудности** | 1. Сложно найти ресурсы в УО для проверки начислений. 2. Сложно добиться от РСО нормальной обратной связи.  Сейчас находимся в суде (между апелляционной и кассационной инстанцией) – дело о взыскании долга. В ходе суда истец уже уточнял требования – учитывал «минусовые СОИ».  После некоторой переписки РСО стала предоставлять поквартирные начисления. Мы не получаем данные от жильцов, так как практически это сложно сделать. Мы получаем данные от РСО, смотрим на них. Если по каким-то квартирам нет начислений, запрашиваем – почему. Раньше таких квартир было очень много, видимо, РСО при отсутствии данных просто ничего не вписывала, увеличивая тем самым счет на СОИ для УО. Сейчас таких квартир немного, но я пытаюсь доказать, что их вовсе не должно быть, так как даже при отсутствии собственника перерасчет производится только при технической невозможности установки прибора учета. Квартирные показания частично передаем мы, в этой части можем и проверить. |
| **Рекомендации** | В спорах с РСО – по их искам о взыскании долгов – надо настаивать на том, чтобы они не просто показали суду суммарный объем поквартирного потребления, но и подтвердили эти объемы в разрезе конкретных квартир. Если судья начинает спрашивать РСО по конкретным цифрам в отношении отдельных помещений, может выясниться, что подтвердить данные ресурсоснабжающая организация не в состоянии. Так проще повлиять на итоговую взыскиваемую сумму, а сама РСО становится более контактной вне суда – и еще до этих разборок предоставляет УК сведения для проверки. |