

**Отчет**  
**о работе Совета многоквартирного дома**  
**№ 13/2 по ул. Ильинской в г. Н.Новгороде**

## **Оглавление**

1. Общие сведения .....	1
2. Управление многоквартирным домом .....	2
3. Инициативная группа .....	2
4. Договор с управляющей организацией.....	4
5. Земельный участок.....	5
6. Гарантийный ремонт кровли.....	7
7. Капитальный ремонт фасада.....	8
8. Текущий ремонт и модернизация .....	9
9. Общедомовые нужды .....	10
10. Субботники.....	11
11. Уборка подъездов .....	11
12. Дополнительные доходы .....	12
13. Инфраструктура и расходы Совета МКД .....	13

### **1. Общие сведения**

Совет МКД создан в соответствии со ст.161.1 ЖК РФ (введенной в кодекс Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ). Решение о создании Совета принято Общим собранием собственников помещений, принятом в форме заочного голосования с 20 февраля по 4 марта 2012 года. В состав Совета были избраны:

1. БАТЕНЬКОВА Юлия Венедиктовна (кв.115) - выдвинута собранием 6-го подъезда
2. Бизнес-центр "АНДРЕЕВСКИЙ" (цоколь и подвал) - выдвинут собраниями 3-го и 7-го подъездов
3. ЕЛЬЧИНА Лидия Павловна (кв.84) - выдвинута собранием 5-го подъезда
4. ЗАХАРОВ Артур Александрович (кв.2) - выдвинут собранием 1-го подъезда
5. ИВАНОВА Марина Константиновна (кв.63) - выдвинута собранием 4-го подъезда
6. ЛЕВИН Андрей Александрович (кв.43) - выдвинут собранием 3-го подъезда
7. МАКСИМОВА Марина Васильевна (кв.97) - выдвинута собранием 5-го подъезда
8. МАСЛОВСКИЙ Александр Владимирович (кв.38) - выдвинут собранием 2-го подъезда
9. МИЛЬТО Ольга Максимовна (кв.67) - выдвинута собранием 4-го подъезда
10. МИРОНОВ Юрий Михайлович (кв.132) - выдвинут собранием 7-го подъезда
11. НЕСТЕРОВ Алексей Кириллович (кв.120) - выдвинут собранием 6-го подъезда
12. ПОЗДЮНИНА Ольга Витальевна (кв.136) - выдвинута собранием 7-го подъезда

13. СКОРНЯКОВА Зинаида Алексеевна (кв.62) - выдвинута собранием 4-го подъезда

14. ЭППЕЛЬ Раиса Ивановна (кв.48) - выдвинута собранием 3-го подъезда

На первом заседании Совета МКД 12 марта 2012 г. был избран председатель Совета – Левин А.А.

На протяжении 1.5 лет до 1 октября 2013 г. основной формой работы Совета были заседания, которые проводились по понедельникам в 20 часов в кв.43 – в среднем, 1 раз в 2 недели. Активное участие в работе Совета МКД приняли Левин А.А., Максимова М.Н., Масловский А.В., Мильто О.М., Миронов А.В., Поздюнина О.В., Скорнякова З.А., Эппель Р.И., периодически участвовали Батенькова Ю.В., Иванова М.К. и представитель Бизнес-центра «Андреевский». Ельчина Л.П., Захаров А.А., Нестеров А.К. в работе Совета практически не участвовали.

## **2. Управление многоквартирным домом**

Правомочного решения по управлению МКД № 13/2 по ул.Ильинской никогда не принималось, и дом «по умолчанию» остался под управлением городской системы ЖКХ, которая в результате нескольких реорганизаций превратилась в ОАО «Домоуправляющая компания Нижегородского района». Договор с управляющей организацией в форме, предусмотренной ЖК РФ, также не заключался. Предлагавшиеся управляющей организацией в разное время варианты текста договора плохо прописаны, непрозрачны, не предусматривают достаточных механизмов контроля за расходованием средств МКД и за объёмом и качеством проводимых для дома работ.

Управляющая организация не имеет никаких организационных механизмов работы с Советами МКД и любые обращения председателя Совета или членов Совета рассматриваются так же, как и обращения любого другого собственника помещения. На протяжении 2012-2013 годов управляющая организация практически полностью закрылась от прямого взаимодействия с собственниками помещений:

- вход в основное административное здание перекрыт кодовыми замками;
- телефоны руководителей и специалистов недоступны;
- письменные обращения принимаются с предъявлением паспорта и свидетельства о праве собственности, срок ответа – 1 месяц;
- тематика принимаемых обращений через городской call-центр ЖКХ (268-10-00) постоянно сужается, есть факты лживых устных ответов на заявки о якобы выполненных работах.

## **3. Инициативная группа**

Созданию Совета МКД предшествовала годовая деятельность инициативной группы, возникшей в доме на почве острой темы, связанной с необходимостью капитального ремонта кровли. Деятельность инициативной группы началась с проведённого в апреле 2011 года анкетирования жителей дома по вопросам организации его содержания и управления. Тогда в анкетировании приняли участие 74 из 140 квартир (53%), подавляющее большинство выразило неудовлетворённость состоянием дома и высказало различные пожелания по улучшению его содержания. На конкретный вопрос о желательной форме управления МКД были получены следующие ответы: «как есть» - 5, «домовой комитет» - 26, «ТСЖ без денег» - 27, «ТСЖ с деньгами» - 12, «другое» - 4.

Основным предметом деятельности инициативной группы стал контроль капитального ремонта кровли, заказчиком которого была управляющая организация, обращения в различные

органы по вопросам текущего и капитального ремонта общего имущества дома, а также подготовка создания Совета МКД.

Основными результатами контроля ремонта кровли стали:

- добились, чтобы управляющая организация заказала проект ремонта;
- добились, чтобы проектировщик провёл предварительное обследование слоёв на всю глубину кровли;
- добились составления внятной сметы с чётким указанием основных материалов;
- проверили теплотехнический расчёт кровли и вскрыли грубую ошибку, специально сделанную проектировщиком, предположительно, под давлением заказчика;
- добились, чтобы подрядчик составил проект производства работ;
- добились, чтобы управляющая организация наняла независимый тех. надзор;
- проверили соответствие всех завезённых основных материалов проекту;
- в ежедневном режиме контролировали проводимые работы (в том числе, скрытые);
- добились правильной установки дефлекторов (пробивка старого перекрытия, засыпка щебнем);
- добились герметизации прижимных планок примыканий рулонного ковра к вертикальным стенкам;
- добились устранения всех недостатков, выявленных в ходе и при приёмке работ;
- изъяли все ключи от новых дверей выходов на крышу;
- организовали удаление группы фотографов, проникших на крышу в 07.02.2012 с незаконной санкции ООО «НЭК», и написали жалобы по этому поводу.

За время существования инициативной группы её члены подготовили и направили в управляющую компанию и в органы государственной власти более 10 индивидуальных и коллективных писем по актуальным вопросам ремонта общедомового имущества – прежде всего, фасада. Полученные по поводу ремонта фасада ответы не содержали никакой определённости, кроме предложения районной администрации и управляющей организации (исх. № 04-1870/0/1-12 от 06.03.2012) и областного Министерства ЖКХ и ТЭК (исх. № 317-01-1743/12 от 12.03.2012) провести общее собрание собственников помещений и принять решение о дополнительном сборе средств на этот ремонт (исх. № 04-1870/0/1-12 от 06.03.2012 г.).

Инициативная группа добилась приведения в порядок газопровода, проходящего вдоль дома – укрепления опор и окраски. По косвенным данным, параллельно с этим Ростехнадзор предписал ОАО «Нижегородоблгаз» включить этот газопровод (ранее брошенный) в свою сферу ответственности.

После обращений членов инициативной группы была полностью реконструирована расположенная вблизи дома детская площадка.

В процессе подготовки создания Совета МКД инициативной группой была собрана и обработана информация о собственниках жилых и нежилых помещений, изучено жилищное законодательство – в частности, на предмет организации общих собраний собственников помещений и организации заочного голосования.

Наиболее активное участие в работе инициативной группы приняли Короленко Н.И. (кв.105), Левин А.А. (кв.43), Максимова М.Н. (кв.97), Миронов Ю.М. (кв.132), Скорнякова З.А. (кв.62), Эппель Р.И. (кв.48).

#### 4. Договор с управляющей организацией

В соответствии с ЖК РФ, определившим для Совета МКД в качестве приоритетной деятельность по предварительной подготовке, согласованию и контролю выполнения договора управления домом, Совет сфокусировался именно на этой проблематике.

В мае 2012 года Советом была подготовлен рабочий проект нового договора с ОАО «Домоуправляющая компания Нижегородского района», который содержал все условия, необходимые для реального контроля деятельности управляющей организации, а также устранял все невыгодные для собственников помещений (в ряде случаев, просто кабальные) условия. В частности, в проект договора были включены приложения, описывающие формат информативного отчёта управляющей организации и схемы уборки придомовой территории, процедуры допуска персонала поставщиков к выполнению работ и совместной приёмки этих работ. В июне 2012 года проект договора был передан в управляющую организацию, и на протяжении полугода шли вялотекущие переговоры и переписка по согласованию договора между председателем Совета и, в отдельных случаях, членами Совета – с заместителями ген. директора управляющей организации – Гусевой С.В. (по юридическим вопросам) и Лобастовым А.В. (по экономике и финансам). В ходе переговоров удалось отстоять почти все полезные для дома принципиальные новации договора и оценить позицию управляющей организации, которая, главным образом, состояла в следующем:

- ни при каких обстоятельствах управляющая организация не пойдёт на то, чтобы показывать в отчёте плановые или фактические затраты на обслуживание отдельного дома (только ремонт);
- годовой отчёт управляющей организации формируется автоматически по всем обслуживаемым домам и поэтому не может быть принята отдельная форма отчёта для нашего дома;
- по всем обслуживаемым домам управляющей организацией применяется одинаковый механизм ежегодной индексации тарифа на содержание и текущий ремонт, в основу которого положен отраслевой индекс инфляции по жилищно-коммунальному хозяйству.

Основным переговорным аргументом управляющей организации был возможный отказ от управления домом в случае недостижения договорённости.

28 января 2013 года практически согласованный проект договора был утверждён Советом МКД и направлен для завершающего согласования в управляющую организацию. Предполагалось в более официальном порядке согласовать Приложение № 3 (Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома), Приложение № 5 (Форма ежегодного отчета управляющей организации), Приложение № 6 (Схема прилегающей территории, подлежащей обслуживанию) а также схему ежегодной индексации тарифа на содержание и текущей ремонт. Предполагалось, что после подписания договора управляющей организацией он в соответствии с ЖК РФ будет вынесен на утверждение Общего собрания собственников.

Однако, в ходе последующих переговоров, закончившихся безрезультатно в июне 2013 года, не удалось придти к согласию по следующим пунктам:

- несмотря на конструктивную позицию Совета МКД, готового потратить время и усилия на участие во внедрении в схему автоматической подготовки отчётов управляющей организации нашей значительно более информативной формы отчёта, управляющая организация отказалась что-либо менять; более того, отчёт за 2012 год был ещё менее

информативным, чем за предшествующие годы и вообще не был представлен официально с подписью руководителя;

- управляющая организация категорически отказалась следовать очевидному подходу к ежегодной индексации платежей на основании общеэкономического индекса инфляции, желая следовать отраслевому индексу ЖКХ, который вдвое больше, так как реально формируется именно управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями, ежегодно повышающими стоимость услуг и ресурсов с двойным опережением средней по экономике инфляции; эта позиция управляющей организации, фактически, поддержана городской администрацией в лице зам. главы администрации района (исх. № 04-1262/0/3-13 от 23.07.2013) – вопреки прозвучавшим накануне заявлениям Правительства и Президента РФ.

В доверительных неофициальных беседах ответственные сотрудники управляющей организации откровенно говорили о том, что их компания всё равно не сможет исполнить договор, предусматривающий нормальный контроль со стороны собственников помещений в многоквартирном доме.

История в договоре закончилась официальным предложением (исх. № 3264/0129 от 11.09.2013) председателю Совета получить под роспись текст якобы действующего договора управления от 01.01.2011 г., якобы утвержденный решением общего собрания от 26.11.2011 г. Несоответствие дат, отсутствие Приложения № 1 (Список собственников, подписавших настоящий договор) и Приложения № 3 (Протокол общего собрания № б/н от 26 декабря 2011 г.) показывают, что данный договор является поддельным. Поэтому в расписке о его получении председателем Совета была сделана приписка: «Приложения № 1 и № 3 в комплекте отсутствуют. Договор считаю незаключённым».

Параллельно с подготовкой нового договора Совет предпринял действия по поиску альтернативных управляющих компаний. Были проведены переговоры с тремя управляющими компаниями: ООО «Вистма», ООО «Мастак» и ООО «Мастер-Люкс», все эти УК не проявили заинтересованности в обслуживании нашего дома в силу, по их мнению, возраста дома, плохого технического состояния инженерных коммуникаций, низкого тарифа на содержание и ремонт, а также чрезмерно высокого уровня общественного контроля. Наиболее подробными были контакты с директором ООО «Мастер-Люкс» Ладыгиным С.В., обслуживающим, в частности, соседний 14-этажный дом № 3 по наб. Федоровского. Ключевым фактором его отказа стала техническая невозможность монтажа на нашем доме крышной рекламной установки, которая играет важную роль в обеспечении рентабельности обслуживания соседнего дома (№ 3 по наб. Федоровского).

Главный вывод из блока работы Совета МКД с управляющими организациями состоит в том, что уровень их работы – низкий, а заданные собственниками ориентиры по прибыли не позволяют им ответственно работать по среднегородским тарифам с относительно старыми многоквартирными домами, не имеющими дополнительных источников доходов.

## **5. Земельный участок**

Ещё до создания Совета МКД был запущен процесс постановки на кадастровый учёт придомового земельного участка. В качестве уполномоченной от собственников помещений этой темой занималась Кузнецова Л.И. (кв.41). На момент создания инициативной группы участок был приблизительно сформирован в рамках плана межевания квартала, но вопрос находился в подвешенном состоянии из-за незаконного договора аренды части земельного участка,

заключённого между городской администрацией и Бизнес-центром «Андреевский». Этот договор должен был расторгнуть Бизнес-центр, данный вопрос удалось решить в ходе переговоров между тогда ещё членом инициативной группы Левиным А.А. и директором Бизнес-центра. В декабре 2011 г. в государственном кадастре недвижимости появилась запись о снятии с участка обременения в виде договора аренды.

В марте 2012 г. после своего избрания Совет МКД обратился в департамент градостроительного развития и архитектуры Администрации Нижнего Новгорода с предложением возобновить работы по изготовлению Плана границ земельного участка и по постановке его на кадастровый учёт. Многочисленные контакты председателя Совета и уполномоченной Кузнецовой Л.И. с департаментом и, позднее, прямые контакты председателя Совета со специалистами и руководителем подрядной организации привели к постановке участка площадью 6 356 кв.м на кадастровый учёт (кадастровый номер 52:18:0060036:450), получению кадастрового паспорта № К-В(ГКУ)/13-124239 от 19.03.2013 и, позднее, к получению кадастровой выписки КВ.1-КВ.6, содержащей все координаты поворотных точек и другие подробные данные. Кадастровая стоимость участка составила 99 487 035.75 руб., т.е. практически 100 млн. руб. или около 550 тыс. руб. в расчёте на среднюю квартиру (50 кв.м). С этого момента любой собственник помещения может заменить своё свидетельство о праве собственности, чтобы в новом свидетельстве появилась запись о праве долевой собственности на придомовой земельный участок (хотя практической ценности эта запись не имеет, к тому же границы и площадь участка, возможно, будут изменены – см. ниже).

Привязка участка на местности в ходе оформления кадастрового паспорта не проводилась, эти работы имеют ощутимую стоимость (15-20 тыс. руб.) – из-за относительно большого количества поворотных точек (23 штуки – связано с криволинейностью). Поэтому председателем Совета было принято решение выполнить предварительную привязку границ участка на местности собственными силами. Для выполнения этой работы понадобилось заказать ряд кадастровых выписок («старый» участок под домом, смежные участки), провести кадастровые расчёты, прорисовать все данные по участкам на едином плане, произвести замеры расстояний на местности и изготовить фотосхемы. В результате этой работы выяснилось, что границы участка сформированы со значительными ошибками – так, например, граница вдоль северного фасада проходит одной кривой линией без учёта границы широкого тротуара перед витринной частью фасада и узкого – перед окнами 1-2-го подъездов и идёт местами посреди тротуара, а местами – по газону. Между границами придомового участка и границами участков под ТП и котельной оставлены значительные зазоры. По этому вопросу были получены предварительные разъяснения специалистов о возможных источниках таких кадастровых ошибок и о методике их исправления.

Эту работу нужно довести до подписания соглашений о границах с владельцами смежных участков, получения новых кадастровых документов и до установки на местности кадастровых межевых знаков.

Собственники соседнего дома № 19 по ул.Ильинской, которые значительно раньше оформили в собственность свой земельный участок и огородили его забором, перекрыли пешеходный проход от нашего дома на ул.Ильинскую, которым традиционно пользовались жители дома. Многочисленные обращения жителей (особенно из 4-7 подъездов), обеспокоенных необходимостью пользоваться для выхода на ул.Ильинскую участком автомобильной подъездной дороги, имеющей большой уклон и не оборудованной тротуаром, привели к тому, что Совет МКД в целом и, особенно, член Совета Поздюнина О.В. стали активно заниматься данной проблемой. В ответ на многочисленные обращения в различные органы власти (как письменные так и через

личный приём и даже участие в совещании на уровне зам. главы городской администрации) было получено более 16 письменных и устных ответов, которые все противоречат друг другу и предлагают различные пути выхода из сложившейся ситуации. На последнем приёме у главы Администрации Нижегородского района было дано весьма спорное обещание об устройстве в 2014 г. на данном участке тротуара шириной 70 см – предположительно за счёт сужения проезжей части дороги (которая и без того имеет минимально допустимую ширину).

Данная ситуация была тщательно изучена членом Совета МКД Скорняковой З.А. с юридической точки зрения, в результате Совет определился с последовательностью юридических и практических действий, которые могут привести к установлению для смежного участка дома № 19 сервитута (обременения) в виде обязанности предоставить проход по своему участку. В качестве первого обязательного шага Советом принят текст обращения к собственникам помещений № 19 по ул.Ильинской, который после утверждения Общим собранием собственников нашего дома будет доставлен всем собственникам дома № 19 по ул.Ильинской.

Стоки атмосферных осадков с придомовой территории оказывают прямое влияние на фундаменты дома, так как ввиду отсутствия ливневой канализации и нарушенных многочисленными укладками асфальта уклонов вода накапливается в виде луж и, в конечном итоге, просачивается под фундамент. Данная проблема в комплексе с оползневой опасностью склонов волжского откоса и трещинами в несущих стенах в зоне 1-3 подъездов вызвали серьёзную озабоченность, высказанную членом Совета МКД Масловским А.В. и другими. В ходе переписки по этому вопросу с различными органами власти и учреждениями было выявлено, что участок откоса под домом и перед домом является, фактически, бесхозным, так как городская администрация не передала его в пользование (не баланс) МКУ «Управление городскими сетями наружного освещения и инженерной защиты города Н.Новгорода». Ответа на обращение по этому поводу к главе Администрации Н.Новгорода Кондрашову О.А., переданное в приёмную 05.12.2012 г. получено не было.

По итогам выездного совещания под руководством первого зам. главы Администрации Нижегородского района (с участием председателя Совета) придомовая территория была предложена в программу ремонта асфальтового покрытия придомовой территории на 2013 год, в связи с чем Советом МКД в апреле 2013 года было организовано заочное голосование (по вопросу согласия на проведение этих работ). Однако, в 2013 г. наша заявка в данную программу не прошла, по заверениям нач. управления жилищного фонда, коммунального хозяйства и благоустройства Масанкиной И.В. (на приёме у главы Администрации Согина И.А.) заявка будет предложена в программу работ 2014 года.

## **6. Гарантийный ремонт кровли**

Неудачное проектное решение, по устройству примыканий рулонного ковра к вертикальным стенам, реализованное в ходе ремонта кровли в 2011 году, привело к систематическому «сползанию» примыканий в летнюю жару 2012 и 2013 годов. При этом прописанный в договоре управляющей организации с подрядчиком ООО «ТСП «Дело» пятилетний срок гарантии оказался, как и следовало ожидать, фикцией, так как подрядчик оказался фирмой-однодневкой.

В августе 2012 года по настойчивым требованиям и при непосредственном участии в организации и контроле работ со стороны членов Совета МКД Левина А.А. и Максимовой М.Н. выполнен ремонт примыканий на шести участках общей длиной около 55 м.



В августе 2013 года обнаружено «сползание» примыканий на девяти других участках общей длиной около 55 м, на 1 октября 2013 года заявка в управляющую организацию находится в стадии ожидания подходящей погоды.

В декабре 2012 г. после жалоб жильцов 5-го этажа из 1-го подъезда (в зоне высокой ветровой нагрузки) был обнаружен срыв покрытия козырька кровли с повреждением кровельного ковра. Этот дефект привёл к значительным протечкам в квартиры, однако устранить его стало возможно лишь после схода снега с кровли. На первом этапе в марте 2013 г. было реализовано временное решение, которое продержалось не более месяца. В апреле 2013 управляющей организацией совместно с председателем Совета МКД было принято более надёжное техническое решение, которое было реализовано в мае 2013 г.

## 7. Капитальный ремонт фасада

После завершения ремонта кровли главной задачей по капитальному ремонту дома, принятой Советом МКД, стал капитальный ремонт фасада. По этому поводу Советом была продолжена работа по 4-м индивидуальным и коллективным письмам, посланным в управляющую организацию и различные органы власти ещё членами инициативной группы (до избрания Совета) и в письме Совета главе Администрации Нижегородского района. Эти вопросы дважды поднимались председателем Совета также на личном приёме у главы Администрации Нижегородского района и на выездном совещании, проведённом у дома первым заместителем главы Администрации Нижегородского района.

Результатом этих обращений стала следующая цепочка событий:

- протокол Государственной жилищной инспекции от 07.03.2012, в котором зафиксированы значительные дефекты ограждающих стен, арки, мостиков к подъездам ( а также дефекты стояков водоотведения и ХВС в отдельных квартирах);
- график от 05.04.2012 устранения нарушений, выявленных Государственной жилищной инспекции (утверждён ген. директором ОАО «Домоуправляющая компания Нижегородского района, согласован первым заместителем главы Администрации Нижегородского района и председателем Совета МКД);
- протокол от 03.05.2012 счётной комиссии по результатам организованного Советом МКД заочного голосования по вопросу согласования работ по обследованию основных строительных конструкций части фасада и мостков, подводящих к подъездам, за счёт средств текущего ремонта (позднее в состав обследования были включены и фундаменты).

Однако, наметившееся конструктивное сотрудничество с управляющей организацией по вопросу подготовки ремонта фасада было впоследствии ею свёрнуто, в результате чего:

- из шести пунктов графика устранения нарушений не выполнено ни одного;
- договор с ООО «Оргтехстрой» об обследовании несущих конструкций дома после многочисленных затяжек так и не был заключён;
- по косвенным данным, управляющей организацией была подготовлена какая-то смета на ремонт на сумму около 5 млн. руб. и подана заявка на муниципальное финансирование;
- на поданное членом Совета Эппель Р.И. 03.04.2013 г. обращение к губернатору (в прямом телеэфире «Область доверия» ТК «Сети-НН») был получен ответ зам. главы Администрации Нижегородского района (исх.№ 04-441-/0/1-13 от 23.04.2013) о том,



что работы по ремонту фасадов предложены в план работ на 2013 год в рамках I очереди программы «Ильинская слобода»;

- позднее на то же обращение был получен ответ главы Администрации Нижегородского района (исх.№ 04-9345/0/1-13 от 21.08.2013) о том, что в 2013 году субсидии из городского муниципального бюджета выделены только на ремонт домов с износом свыше 55%, а износ нашего дома составляет якобы только 32%;
- на приёме главой Администрации Нижегородского района Согиным И.А. в сентябре 2013 г. была озвучена информация о том, что заявка на выделение муниципальных средств на ремонт фасада (5 млн. руб.) была отклонена, что она предусматривала только ремонт мостиков и покраску фасада и что с 01.01.2014 года порядок финансирования капитального ремонта кардинально меняется.

Единая позиция городской, районной администрации и управляющей организации по вопросу ремонта фасада дома заключается в следующем:

- все деньги, накопленные домом на капитальный ремонт, истрачены на крышу и более ранние работы (замена электропроводки, розлива ХВС и др.);
- объём выделяемых муниципальных дотаций на капремонт МКД крайне мал, повторное их выделение на дом (с учётом 3 млн. руб., выделенных на ремонт кровли) в ближайшие 3-5 лет маловероятно;
- капремонт фасада может быть выполнен за счёт средств собственников помещений, решение о котором следует принять на Общем собрании.

Дополнительно членом Совета МКД Мироновым Ю.М. с апреля 2012 по июль 2013 года проводилась фотофиксация смещений перекрытия арки. Обработка этих данных с помощью специальной программы показала наличие знакопеременных сезонных изменений вертикального прогиба перекрытия арки в пределах 6 мм. Эти данные, с одной стороны, говорят об отсутствии непосредственной угрозы обрушения, а с другой – о необходимости серьёзного инженерного обследования несущих конструкции, которые так и не были выполнены управляющей организацией.

## **8. Текущий ремонт и модернизация**

По настоянию Совета МКД после длительных проволочек были выполнены следующие ремонты общего имущества дома и не только:

- закрашены следы протечек с кровли в 4-7 подъездах (силами управляющей организации и ООО «НЭК»);
- неоднократно закреплены оторванные ветром участки покрытия парапета крыши над 1-м подъездом (силами управляющей организации и ООО «НЭК»);
- неоднократно отремонтированы трубы транзитной ГВС на входе в узел ввода под 5-м подъездом (силами ОАО «Теплоэнерго»);
- восстановлена теплоизоляция и покрытие оцинкованной сталью наружных трубопроводов систем отопления и транзитной ГВС в районе 5-го подъезда (силами ОАО «Теплоэнерго»);
- установлена новая опора наружного освещения взамен сломанной у 3-го подъезда (силами ООО «Промсвет» - планируется также полная реконструкция дворовой системы наружного освещения до конца 2013 г.);

- засыпаны провалы грунта на верхней дороге между 3-4 и напротив 7-го подъезда (силами управляющей организации и ООО «НЭК»).

В то же время Советом МКД после тщательного анализа было отклонено предложение ООО «Волга-Цифрал» о централизованной замене вызывных блоков домофонов.

Председатель совета МКД участвовал в модернизации системы приёма эфирного телесигнала, выполненной в доме силами ООО «Инбитек-Телеком» в декабре 2012 г. (выяснение подробностей технического решения, допуск на кровлю, контроль результата работ). В результате этих работ у жителей дома появилась возможность приёма по одной линии как аналогового, так и цифрового телесигнала (для использования цифрового телесигнала требуется приобретение соответствующих телеприёмников или телеприставок).

Ряд заявок Совета МКД не был выполнен управляющей организацией со ссылкой на отсутствие денег:

- предложение установить общедомовой узел регулирования давления ХВС;
- предложение заменить однотарифные электросчётчики ОДН на многотарифные;
- предложение заменить окна в подъездах – все или хотя бы находящиеся в неудовлетворительном состоянии (1-3 подъезды).

## 9. Общедомовые нужды

В соответствии с решением Правительства РФ в 2013 году силами и за счёт ресурсоснабжающих организаций в доме были установлены общедомовые приборы учёта потребления холодной воды, электрической и тепловой энергии. Полноценной системы учёта расхождений между показаниями общедомового прибора учёта и суммой показаний квартирных счётчиков и системы начисления и оплаты потребления ресурсов на общедомовые нужды пока нет (реализовано только нормативное начисление ОДН по электроэнергии).

Для подготовки дома к существенным изменениям в части начисления оплаты за ХВС и энергоресурсы с учётом показаний общедомовых приборов учёта критично важно знать схемы разводки по дому и точные данные по точкам подключения потребителей (главным образом, в части нежилых помещений). В связи с этим Советом МКД в июне 2013 г. были сделаны необходимые запросы в ресурсоснабжающие организации и в управляющую организацию, а также осмотры коммуникаций в техническом подполье под 1-2 подъездами и техническом подвале под 3-7 подъездами.

В части ХВС от ОАО «Нижегородский водоканал» получен ответ с рекомендацией обратиться в управляющую организацию, с которой заключён договор водоснабжения. Осмотр коммуникаций показал, что арендаторы ООО «Бизнес-центр «Андреевский» подключены к квартирным стоякам ХВС и, фактически, снабжаются водой за счёт общедомовых нужд. По этому поводу было сделано представление Бизнес-центру, который в июле 2013 г. оперативно переподключил все санузлы бывшего магазина «Синтетика» к новой проложенной магистрали розлива с отдельным счётчиком (кроме крайнего к арке санузла, где обещал поставить отдельный счётчик ХВС). Аналогичное представление было сделано ООО «Лифтмонтажспецналадка» - арендатору принадлежащего городу помещения № ПЗ, однако решение данного вопроса арендатором маловероятно и потребует дополнительных усилий.

В части тепловой энергии от ОАО «Теплоэнерго» получен ответ о том, что заключены договора теплоснабжения с ООО «Лифтмонтажспецналадка» и ООО «Бизнес-центр «Андреевский». Осмотр

коммуникаций показал, что Бизнес-центр имеет отдельный ввод тепла с собственным прибором учёта, ООО «Лифтмонтажспецналадка» подключён к сетям отопления, обслуживающим жилые помещения дома – видимо, оплачивает отопление по нормативу (статус Совета МКД не позволяет получить доступ к условия данного договора).

В части электроэнергии от ОАО «Нижегородская сбытовая компания» также получен ответ о том, что заключены договора электроснабжения с ООО «Лифтмонтажспецналадка» и ООО «Бизнес-центр «Андреевский». Осмотр коммуникаций показал, что Бизнес-центр имеет отдельное вводное распределительное устройство (ВРУ-21) с собственным прибором учёта, ООО «Лифтмонтажспецналадка» подключён к сетям электроснабжения, обслуживающим жилые помещения дома и оснащён бытовым прибором учёта электроэнергии.

Некоторое открытие представил собой ответ управляющей организации, сообщившей, что она не является балансодержателем нашего дома (?), не располагает схемами разводки внутренних инженерных коммуникаций (?) и рекомендует получить эти схемы в МП ИРГ «НижегородгражданНИИпроект».

Полученная в результате проведённых мероприятий информация позволяет, в первом приближении, проконтролировать начисление оплаты за потребление воды, тепловой и электрической энергии с учётом показаний общедомовых приборов учёта, но только в тех пределах, которые будут реально доступны через управляющую организацию, отвечающую за эту работу.

## **10. Субботники**

Советом МКД дважды были организованы субботник по уборке придомовой территории в сентябре 2012 г. и в апреле 2013 г. Организацией субботников занималась член Совета Эппель Р.И. К сожалению, эта инициатива не была поддержана жителями дома – за незначительным исключением в субботниках принимали участие только члены Совета МКД. Тем не менее, фактически, силами Совета были очищены от мусора и сорной растительности откосы между верхней и нижней дорогами, площадка под опорной стенкой 2-го подъезда, площадка между верхней дорогой, ТП и котельной, а также часть косогора напротив 1-2 подъездов.

## **11. Уборка подъездов**

В июле 2012 г. управляющая организация неожиданно приняла решение о централизованной уборке подъездов и об отмене в связи с этим пониженного тарифа на содержание и текущий ремонт (якобы из-за отсутствия правильного оформленного решения собственников на этот счёт).

Совет МКД был вынужден вмешаться, проанализировать состояние уборки подъездов, отношение собственников к централизованной уборке и схему принятия решения на этот счёт. Была выяснена позиция управляющей организации, которая состояла в следующем:

- уборка подъездов является обязательной составляющей содержания общего имущества;
- собственники дома вправе принять единое для дома решение об отказе от уборки подъездов – тогда существует возможность применения пониженного тарифа оплаты за содержание и текущий ремонт (скидка рассчитывается экономическим отделом управляющей организации и составляет около 1 руб. с кв. метра);

- решение об отказе от уборки отдельных подъездов может быть принято управляющей организацией при условии 100%-го согласия собственников (или жителей ?) данного подъезда;
- решение о централизованной уборке отдельных подъездов в доме, где принято общее решение об отказе от уборки, управляющей организацией не принимается.

При обсуждении данной ситуации Совет учитывал существенно разное состояние разных подъездов, а также плохую приспособленность подъездов для уборки сторонним (приходящим) персоналом: отсутствие мест хранения уборочного инвентаря, необходимость уборщице обращаться в квартиры, чтобы налить чистую и вылить грязную воду, а также низкие в целом ожидания по качеству услуг управляющей организации и нанимаемых ей подрядчиков.

В июле 2012 г. Советом МКД было организовано заочное голосование, в ходе которого было принято единое для дома решение об отказе от централизованной уборки. Данное решение было принято, в основном, голосами более организованных собственников помещений в 4, 5 и 7 подъездах (в остальных – не было кворума или не хватило голосов). При этом состояние 1, 2, 3, 7 подъездов – неудовлетворительное, площадки и лестницы убираются жителями от случая к случаю, а на отдельных этажах уборка вообще не производится.

В рамках взаимоотношений с управляющей организацией данная проблема не имеет, по-видимому, удовлетворительного решения.

## 12. Дополнительные доходы

В 2013 году Советом МКД был проведён анализ возможности получения дополнительных (сторонних) доходов для улучшения содержания и текущего ремонта общедомового имущества. В результате:

- 14.09.2012 в управляющую организацию был направлен запрос о предоставлении информации о доходах, получаемых от собственников нежилых помещений – ответы управляющей организации содержали только сведения о фактических поступлениях, которые невозможно проверить (вывод – или сами не контролируют, или скрывают);
- тем же письмом от 14.09.2012 в управляющую организацию был направлен запрос о предоставлении информации о доходах от аренды рекламных досок подъездов – полученный ответ содержал обещание направлять эти доходы на содержание дома, когда они будут получены; при этом все в доме знают, что на досках периодически появляется коммерческая реклама, попытка председателя Совета получить в июне 2013 г. данные о договоре управляющей организацией с рекламным агентством по факту конкретного размещения рекламы ничего не дала, кроме основанного на фактах убеждения, что работники управляющей организации получают плату за размещение рекламы на досках «в личный карман»;
- получение доходов от размещения крышной световой рекламной установки (по аналогии с домом № 3 по наб.Федоровского) признано невозможным ввиду отсутствия технического этажа и характера кровли; размещение такой установки на парапете (по аналогии с советскими временами) признано нецелесообразным из-за повышенного шума;
- размещение вертикального рекламного баннера на обращённой к реке части фасада в районе 1-го подъезда технически возможно, но малопривлекательно для рекламодателей ввиду ограниченного угла обзора и малого количества просмотров;

- получение доходов от аренды нежилого помещения № ПЗ (в входом из арки), которое должно было остаться в составе общедомового имущества, требует длительных судебных разбирательств со слабо предсказуемым результатом.

Председателем Совета МКД Левиным А.А. при юридической поддержке члена Совета Скорняковой З.А. подан иск в Нижегородский районный суд о признании права общей долевой собственности на нежилое помещение № ПЗ. Предварительное заседание суда назначено на 28.10.2013.

Необходимо отметить, что по единодушному мнению членов Совета МКД при существующем формате и достоверности отчётности управляющей организации усилия по получению дополнительных доходов на содержание и текущий ремонт абсолютно неоправданны.

### 13. Инфраструктура и расходы Совета МКД

Хотя статус Совета МКД не позволяет работать с имуществом и денежными средствами, работа Совета была бы невозможна без минимальной инфраструктуры. Место для заседаний Совета предоставлялось председателем Совета в собственной квартире № 43. Им также для нужд Совета использовался личный компьютер, принтер, бумага, городской и сотовый телефон, аналогичные личные ресурсы использовались активные члены Совета МКД. Значительные затраты времени, бумаги, ресурсов копирования были связаны с проведением заочного голосования.

Кроме того председателем и членами Совета МКД были произведены следующие денежные расходы:

- Левин А.А. – на сумму 4053.50 руб., в том числе
  - 400.00 – за выписки из госреестра прав собственности на нежилые помещения;
  - 174.25 – за кадастровую выписку КВ.1-КВ.6 участка 52:18:0060036:11 (старый участок под домом) в электронном виде;
  - 2773.00 – за чертёж нежилого помещения № ПЗ и технического подполья под 1-2 подъездами для подготовки иска (есть шанс вернуть в составе судебных расходов);
  - 400.00 – госпошлина за подачу иска о праве общей долевой собственности (есть шанс вернуть в составе судебных расходов);
  - 132.00 – за копирование документов для иска (включая чертёж большого формата);
  - 174.25 – за кадастровую выписку КВ.1-КВ.6 участка 52:18:0060036:12 (участок под ТП) в электронном виде.
- ООО «Бизнес-центр «Андреевский» – на сумму 1200.00 руб., в том числе
  - 1200.00 – за кадастровую выписку КВ.1-КВ.6 участка 52:18:0060036:450 (придомовой участок) в бумажном виде.

Отчёт одобрен за заседании Совета МКД 07.10.2013 г.

Председатель Совета многоквартирного дома № 13/2 по ул.Ильинской

А.А. Левин