

# «ЖИВЫЕ» ИСТОРИИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ЖКХ

**ЦИКЛ ОТКРЫТ В ФЕВРАЛЕ 2019 ГОДА ПО ПРЕДЛОЖЕНИЮ ДЕЙСТВУЮЩИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ИНСПЕКТОРОВ РЕГИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ИНСПЕКЦИИ И ПРЕДНАЗНАЧЕН ДЛЯ ОБМЕНА ОПЫТОМ СРЕДИ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ И ЧЛЕНОВ СОВЕТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, НЕРАВНОДУШНЫХ И АКТИВНЫХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.**

**Выпуск № 15 (март 2021 г.)**

## **УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА ОБ ИДЕЕ СБОРНИКА**

- ✓ *«Есть полезный опыт, есть хорошие результаты в управлении общим имуществом домов, нам есть что рассказать таким же как мы гражданам, так как мы уверены, что это поможет ускорить решение проблем с управляющими компаниями, ресурсоснабжающими организациями, различными контрольными органами, а также избежать ошибок и не «набивать шишек», воспользовавшись нашими практиками...».*
- ✓ *«Хочется сказать, что домом, где мы живем, надо заниматься, не боясь волновать этим руководителей, не опуская рук от отписок уполномоченных лиц. Я вообще считаю, что руководители управляющих организаций «слабы духом», если не могут как положено вести диалог с собственниками. Вот региональные общественные инспекторы и помогают преодолеть им эту слабость, окрепнуть духом и сотрудничать с собственниками домов, которыми им доверено управлять, иного пути нет...об этом нужно рассказывать».*

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

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

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

# ОГЛАВЛЕНИЕ

№	Выпуск	Стр.
1	ВЫПУСК № 1 (март 2019 г.) Наталиева Т.Т. из г.Волгограда, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.	3-5
2	ВЫПУСК № 2 (апрель 2019 г.) Сенько Т.И. из г. Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, активный собственник многоквартирного дома.	5-6
3	ВЫПУСК № 3 (май 2019 г.) Гладков В.Г. из Волгограда, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член ТСЖ «Николая Отрады 22».	7-10
4	ВЫПУСК № 4 (июнь 2019 г.) Гаврилова Г.И. из г.Волжского, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член народного контроля при Школе социальной активности г.Волжского.	10-15
5	ВЫПУСК № 5 (октябрь 2019 г.) Евсикова В.А. из г.Волгограда, председатель совета многоквартирного дома, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, заместитель председателя правления Ассоциации советов многоквартирных домов и собственников жилья Советского района Волгограда.	16-20
6	ВЫПУСК № 6 (январь 2020 г.) Степанов Б.А., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, проживающий в многоквартирном доме Центрального района г. Волгограда.	21-24
7	ВЫПУСК № 7 (февраль 2020 г.) Ярцева Н.Д., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, проживающий в многоквартирном доме г.п.Городищеское Волгоградской области.	24-27
8	ВЫПУСК № 8 (март 2020 г.) Марковкина А.Ю., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома, председатель ТОС г.о.г. Фролово Волгоградской области.	27-30
9	ВЫПУСК № 9 (апрель 2020 г.) Тимофеева Н.Л., общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома г.о.г. Камышин Волгоградской области.	30-34
10	ВЫПУСК № 10 (июнь 2020 г.) Левченко В.М., уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.	34-37
11	ВЫПУСК № 11 (июль 2020 г.) Поляков А.Н., уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.	38-40
12	ВЫПУСК № 12 (сентябрь 2020 г.) Касатикова Т.Н., председатель правления ТСЖ «Виктория», общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г. Волгограда.	41-44

13	ВЫПУСК № 13 (ноябрь 2020 г.) Запевалова А.Г., активный собственник жилого помещения МКД, обученный по программе подготовки общественных жилищных инспекторов, из г. Котово Волгоградской области.	44-47
14	ВЫПУСК № 14 (декабрь 2020 г.) Кулак Ольга Владимировна, председатель совета МКД, общественный жилищный инспектор из г.о.г.Фролово Волгоградской области.	48-51
15	ВЫПУСК № 15 (март 2021 г.) Васильева Людмила Михайловна, общественный жилищный инспектор из г.о.г.Михайловка Волгоградской области.	51-54
16	Справочная информация, контакты, режим работы приемных граждан по вопросам ЖКХ, «горячих линий» по капитальному ремонту в Волгоградской области, Республике Калмыкия, Кабардино-Балкарской Республике.	55-57

**«Живые» истории про ЖКХ:**

*цикл открывает Наталиева Талчин Тулитовна из г.Волгограда,* общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета дома о проблемах и достижениях в доме своего проживания и о том, как сделать свой быт и быт соседей более комфортным и приятным.



Все началось с проблемы с отоплением: я замерзала на протяжении нескольких лет. С 2015 года начала ею заниматься, обратилась в управляющую организацию, действующую на тот момент. Запомнилось, что, когда

представители управляющей пришли ко мне первый раз для измерения температуры, в квартире чудесным образом наступила жара и измерения показали, что все нормально! Через два часа после их ухода «чудо прошло» – опять в моей квартире стало 15-16 градусов, как обычно.

И началась моя история с продолжением: заявления в управляющую, районную администрацию, Госжилнадзор Волгоградской области.

А в 2016 году случилось, что в администрации Кировского района я попала на прием к юристу общественной организации, узнала о работе Регионального центра общественного контроля, о реализации проекта по созданию института общественных жилищных инспекторов. Записалась в группу подготовки общественных жилищных инспекторов, прошла обучение, получила массу полезной информации, обрела товарищей «по несчастью» - таких же собственников многоквартирных домов, столкнувшихся с жилищными проблемами, и свои вопросы по отоплению стала решать на другом качественном уровне.

Общественные жилищные эксперты Региональной общественной инспекции помогли мне составить грамотные обращения в администрацию Волгограда, опять в Госжилнадзор, депутату Волгоградской областной Думы, порекомендовали записаться на прием к руководителям профильных структур, дабы найти понимание в необходимости налаживания постоянного нормального отопления в помещениях целого подъезда, а не ограничиваться измерениями температуры в этих помещениях после того, как жители приняли всевозможные меры по их обогреву дополнительными источниками.

И вот, после обследования представительной комиссией с участием государственных и муниципальных жилищных инспекторов, управляющей организации, появился документ Управления жилищной инспекции Волгограда, предписывающий до 29 декабря 2018 года наладить надлежащее отопление в наших помещениях. А 27 декабря свершилось! И несмотря на то, что вопрос решался только по нашему стояку, тепло стало во всем доме! Как мне известно, исчерпывающие меры, предпринятые управляющей в нашем случае – это регулирование шайбы.

Мне трудно даже охарактеризовать удовлетворение наших жителей от решения этой проблемы. Не один год со страхом ждать наступления отопительного сезона, испытывать настоящий стресс от некомфортной и неблагоприятной обстановки в доме и, наконец-то, жить в тепле!

Без ложной скромности, могу сказать, что лично я испытываю еще и удовлетворение от результатов своей работы, как председателя совета дома и общественного жилищного инспектора.

При этом понимаю, что без поддержки команды, реализующей в нашем регионе проект по работе института общественных жилищных инспекторов, добиться качественного улучшения условий проживания мне было бы проблематичнее.

Кроме того, в перечне моего удачного опыта, как общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, - ремонт внутриквартальной дороги в 2017 году, текущий ремонт подъездов, установка новых почтовых ящиков, предотвращение расширения площади, занимаемой магазином сети «Магнит», в ущерб интересам жителей дома, уменьшение по высоте витрины этого магазина, заметное улучшение качества уборки подъездов.

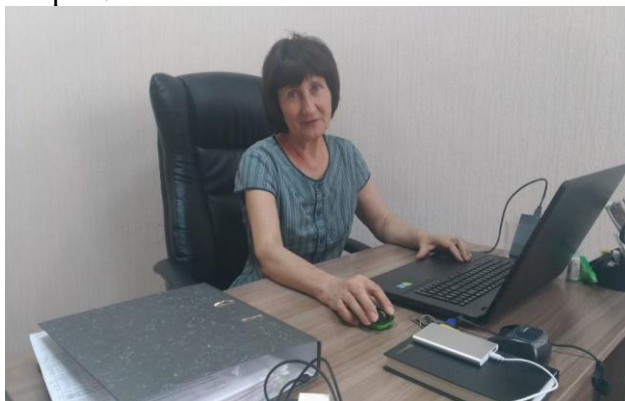
Работа продолжается, на очереди решение более сложных вопросов, связанных с ремонтом сетей инфраструктуры дома.

Обращаясь к нашим гражданам, напомним, что «под лежачий камень вода не течет», своим домом надо заниматься, с управляющей работать постоянно, а если не хватает знаний и поддержки – пополнять ряды Региональной общественной инспекции.

## **ВЫПУСК № 2 (апрель 2019 г.)**

### **«Живые» истории про ЖКХ:**

*Цикл продолжает Татьяна Ивановна Сенько из г. Волгограда,* общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, активный собственник многоквартирного дома о своей истории.



Здравствуйте!

Возможно, вас заинтересует вопрос: как я стала общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции и что мне это дало.

Пришла я в данную организацию после общения с соседкой, которая к тому времени освоила программу подготовки общественных жилищных инспекторов и поделилась со мной впечатлениями от общения с единомышленниками, неравнодушными к проблемам ЖКХ, которые сообща решать легче и проще.

Поскольку я давно самостоятельно занималась проблемами своего дома в части ненадлежащего содержания общего имущества, я с большим желанием пришла на очередные занятия по подготовке общественных жилищных инспекторов Региональной общественной инспекции.

После того, как получила определенные знания и статус общественного жилищного инспектора многие вопросы в доме оказались вполне решаемы:

1. Отремонтирован подъезд, в котором я живу и который находился в ужасном состоянии длительное время, а ремонт в нем председатель ТСЖ даже не планировал.

2. Устранены повреждения электропроводки на лестничных клетках.

3. Тепловой узел приведен в надлежащее состояние.

4. Устранены систематические протечки в канализационной системе.

5. Восстановлена отмостка, которая разрушалась длительное время.

6. Отремонтирована крыша и жильцы верхних этажей уже не страдают от потоков во время дождя и таяния снега.

А, самое главное, по моим заявлениям был сделан перерасчет всем собственникам дома за содержание общего имущества и ОДН.

Не буду скрывать, что все это дается не сразу: приходится тратить много сил и времени из-за волокиты и откровенных отписок контролирующих органов, но после очередной победы при участии и поддержке Региональной общественной инспекции появляется уверенность в своих силах и чувство удовлетворения от проделанной работы по наведению порядка в доме, по улучшению общего технического состояния дома и улучшения качества жизни в нем.

Пословица «Один в поле не воин» актуальна и в наши дни. Это я почувствовала при общении с моими, теперь, коллегами — такими же общественными жилищными инспекторами, которые стремятся к наведению порядка в своих домах, в своем районе и в своем городе.

Общаясь друг с другом и получая поддержку от общественных жилищных экспертов Региональной общественной инспекции, мы решаем многие вопросы по обеспечению надлежащих условий проживания в наших домах.

А в заключении хочу всем пожелать: взаимодействовать с Региональной общественной инспекцией, никогда не опускать руки, верить в себя и свои силы и тогда у всех все получится.

Мои контакты для обмена опытом можно получить в Региональной общественной инспекции.

## ВЫПУСК № 3 (май 2019 г.) «Живые» истории про ЖКХ:

*Цикл продолжает Гладков Владимир Георгиевич из Волгограда,* общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член ТСЖ «Николая Отрады 22». О проблемах, достижениях и перспективах улучшения условий проживания в своем доме и о том, как сделать свой быт и быт соседей более комфортным, безопасным и приятным.



Когда -то, на заре определения ТСЖ, как способа управления многоквартирными домами, я выступил инициатором создания ТСЖ в нашем доме. Собственники дома проголосовали как положено, выбрали председателя, правление, ревизионную комиссию и доверили им управление своим общим имуществом.

Прошло несколько лет, и мне захотелось ознакомиться с документами финансово хозяйственной деятельности нашего ТСЖ. Вот тут все и началось. Председатель ТСЖ под разными предлогами решительно не

хотела показывать мне запрашиваемую информацию, «убеждая», что это документы «внутреннего» пользования и т.д., а я, получается, обязан только платить и ни о чем не спрашивать. Такая позиция, совершенно далекая от нормативно-правовых требований, просто вдохновила меня на активные действия по изучению жилищного законодательства.

И случай, как говорится, не заставил долго ждать, так как в одной из местных газет я увидел объявление о том, что идет набор слушателей-добровольцев с целью подготовки общественных жилищных инспекторов. Три месяца обучения прошли быстро несмотря на то, что приходилось ездить в Волжский, так как на тот момент именно там набирали группу. Знания для меня всегда были приоритетом в моей работе инженера энергетика. Тридцатилетний стаж, казалось бы, многому научил сам по себе, но всегда стараюсь руководствоваться поговоркой: «Я не знаю того, чего я еще не знаю». Подготовка общественных жилищных



инспекторов, на мой взгляд, проводилась интересно: помимо основ жилищного законодательства, нас знакомили с порядком обращения граждан по разным вопросам в соответствующие контрольно-надзорные органы (выступал даже представитель прокуратуры), отдельные занятия проводились в форме деловой игры, когда группы слушателей разыгрывали конкретные ситуации в сфере ЖКХ, проводились практические занятия в форме стажировки на многоквартирных домах. Удостоверения общественного жилищного инспектора вручали очень торжественно, даже вспомнился выпускной в институте. А больше всего меня радовало то, что я теперь не один, а в команде, которая готова безвозмездно оказывать помощь людям в улучшении их условий проживания.

Ну что же, вперед! Зная, как и куда обращаться, в том числе, если в ответ приходит отписка, я решил воспользоваться полученными знаниями. В нашем доме 38 лет эксплуатации электрооборудования без надлежащего содержания и ремонта привело это оборудование в состояние, которое просто опасно для жизни людей, поэтому здесь нужны срочные меры по наведению порядка. Кстати, ранее я обращался по этому вопросу к председателю ТСЖ, но получал один ответ «нет денег».

Теперь я составил акт, отражающий факт технического состояния электрощитовых, электропроводки, светильников и прочего электрооборудования, относящегося к общему имуществу, выполнил фотографирование объектов. На каждой фотографии стрелками указал, где есть нарушение, характер нарушения, а в акте - какой пункт эксплуатации правил электроустановок нарушен. Поэтому после оформления акт вместе с фотографиями получился почти на 30 листах. Про себя я его даже назвал «Дипломная работа» и старался, чтобы указанные факты носили неопровержимый характер, а представителю органов государственного жилищного надзора в Волгограде можно было быстро их найти и подтвердить. Так и было. Управление «Жилищная инспекция Волгограда» выдало предписание нашей управляющей организации (ТСЖ «Николая Отрады 22»), в котором определило срок исполнения определенных работ. Хочется отметить, что просто так наше руководство ТСЖ «не сдалось», срок исполнения предписания переносили, было несколько повторных проверок, в том числе с моим участием, но работа была выполнена.

Сейчас полностью отремонтированы щиты освещения в трех подъездах, восстановлены все отсутствующие светильники и плафоны на

площадках, и, конечно, в подъездах стало более комфортно, уютно и безопасно! Приятно, да, очень приятно, что есть конечный результат.

В практике моей работы в Региональной общественной инспекции меня беспокоят случаи, когда руководители управляющих организаций с большим трудом идут на диалог с общественниками и даже противостоят проведению мероприятий общественного контроля. Жаль, что эти руководители не хотят взаимодействовать с общественными жилищными инспекторами, из этого следует вывод, что они не хотят взаимодействовать и со своими собственниками, которые обеспечили их работой.

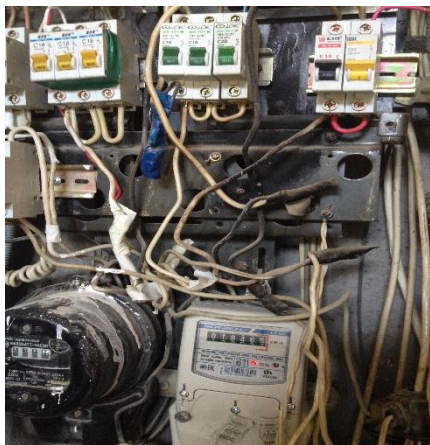
Бывают случаи, что председатели ТСЖ специально пишут кляузу дабы опорочить общественного инспектора, но такие методы вообще не хочется комментировать. В такой ситуации напрашивается один вывод: общественным инспекторам надо действовать грамотно и организованно, быть сплоченной командой, а не «горлопанами», как пытаются нас иногда представить.

А жизнь не стоит на месте, мы продолжаем работать дальше, помогаем разобраться в жилищно-коммунальных проблемах жителям многоквартирных домов. Продолжаю разбираться и в своем доме, сейчас обратил внимание руководства нашего ТСЖ на необходимость восстановления поручней на перилах в подъездах (уже был случай, когда ребенок травмировал руку).

Хочется сказать, что домом, где мы живем, надо заниматься, не боясь волновать этим руководителей, не опуская рук от отписок уполномоченных лиц. Я вообще считаю, что руководители управляющих организаций «слабы духом», если не могут как положено вести диалог с собственниками. Вот региональные общественные инспекторы и помогают преодолеть им эту слабость, укрепнуть духом и сотрудничать с собственниками домов, которыми им доверено управлять, иного пути нет.

Обращаясь к гражданам, хочу призвать всех, кто готов помогать себе, своим соседям и просто людям не терпеть недостатки, а работать на улучшение своей жизни, пополнять ряды общественных жилищных инспекторов. Коллектив — это не один в поле воин!

Вот пример состояния щита А так стало после проведения освещения в доме, так было. общественной проверки.



#### ВЫПУСК № 4 (июнь 2019 г.)

**«Живые» истории про ЖКХ:**

*Цикл продолжает Глафира Ивановна Гаврилова из города Волжского, председатель совета многоквартирного дома по пр.Ленина, д.129, с 2017 года общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, член народного контроля при Школе социальной активности г.Волжского, активист города, волонтер института общественных жилищных инспекторов и экспертов Волгоградской области.*

В четвертом выпуске Глафира Ивановна делится с нами своим опытом.

В 2013 году, когда я еще работала в союзпечати, с группой активистов из нашего дома мы занялись решением вопроса по наведению порядка около нашего дома. Рядом с домом больше 10 лет прямо на тротуаре, на зеленой зоне работал несанкционированный рынок. Антисанитария стала постоянным спутником нашего дома: мусор, запахи, помои...



В 2015 году слаженные действия жильцов нашего дома позволили нам ликвидировать несанкционированный рынок. В первую очередь мы официально обратились в администрацию города, в полицию, в комитет по защите прав потребителей. Мы добились, что по нашим заявлениям стали проводить проверки с выходом на место с нашим обязательным участием. Начальник полиции по нашему обращению выставлял наряды, которые предупреждали о запрете торговли на данной территории.

Сейчас такие единичные попытки незаконной торговли повторяются, но мы уже справляемся сами. Хочу отметить,

что статус активиста города Волжского и статус общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, которые я получила в 2017 году после прохождения программы подготовки общественных жилищных инспекторов - работают! Так, предъявляя соответствующие удостоверения нарушителям общественного порядка и аргументированно, выстраивая диалог, мне удается добиться нужных результатов.

А вот толчком к осознанному управлению домом своего проживания стала история про мусорный коллапс во дворе дома, который случился жарким летом. Мухи, грязь, хлам...Что делать? К кому обращаться?

И вот тогда я предложила жильцам создать совет дома. Ведь дом наш был как-бы «спящим», а хлопот предстояло много. Забот по дому накопилось: развалены крыльца, площадки и подходы к мусороприемным

камерам, в мусороприемных камерах отсутствовала вода; в подъездах около лифтов разбита плитка, двери в мусороприемные камеры искорежены, ободрана обшивка, сломаны рельсы и т.д.

Пришло время всем жильцам «проснуться» и начать действовать сообща. Совет дома мы избрали в 2015 году, и первое задание вновь избранным членам совета дома было разобраться с платой за электроэнергию, используемую на содержание общего имущества, поскольку размер этой платы был значительным, что вызывало сомнение и недовольство жителей. И в процессе изучения этой проблемы обнаружилось, что в нашем доме есть так называемые «нулевые» квартиры – это 33 квартиры без счетчиков и без зарегистрированных жителей, то есть проживающие в этих квартирах есть, следовательно, есть и не учитываемое потребление электроэнергии тоже. Далее мы с представителем управляющей организации (электриком) осмотрели все сети и выясняли, что магазины, расположенные в нашем доме, также подключены к общедомовому прибору учета, хотя на все наши предыдущие запросы администрация отвечала, что сторонних подключений нет. И, самое главное, в ходе осмотра обнаружили, что к дому подключен... светофор! Вот они причины наших больших ОДНов.

В конечном счете порядок с электроэнергией в доме был наведен: собственники нежилых помещений поставили свои счетчики, конечно же от нашей электросети был отключен светофор, сложнее было с «нулевыми» квартирами. Но постепенно, с помощью управляющей организации, мы стали составлять акты, фиксировать количество фактически проживающих и дело сдвинулось: из 33 квартир только 3 в настоящее время не подключили счетчики. Также советом дома в течении года было организовано одновременное (в один день) снятие показаний со всех приборов учета в доме (сейчас в этом уже нет необходимости, показания снимает управляющая организация). По совокупности всех наших действий расход электроэнергии на содержание общего имущества резко снизился, а потребителям был произведен разовый возврат платы за 6411 квт.-час.

Следующим значительным достижением в управлении своим домом считаю наведение порядка в системе сбора бытовых отходов: много

было недостатков, проведена большая работа по их устранению вплоть до устранения проблемы с постоянным засором ствола шахты – оказалось в самом низу трубы проход был заужен по вине строителей.

Так, за три с половиной года наш дом и двор преобразились: новые двери в мусороприемные камеры (не нарадуемся, ведь насколько они были ободраны), порядок и чистота в подъезде и во дворе (у нас нет стихийных объявлений, а как сложно было этого добиться), благоустройство и цветы, одним словом - есть результат!

На мой взгляд основной залог наших успехов - это сложившееся взаимодействие с управляющей организацией, как и должно быть в условиях договорных партнерских отношений между собственниками и управляющей. Четко работает порядок предоставления отчетности мне, как председателю совета дома, ежеквартально управляющая предоставляет акты выполненных работ, а в ежегодном отчете указывают сумму экономии средств по нашему дому, например, по итогам 2017 года экономия составила 400 тыс. руб., по итогам 2018 – 870,7 тыс. руб.

За счет сэкономленных средств мы совместно с управляющей планируем дополнительные работы на год. Так, на этот год в счет экономии предусмотрено заменить в каждом подъезде пожарные окна из стеклоблоков и пожарные люки, установить ротационные рефлекторы, обеспечивающие принудительную вентиляцию в отдельных квартирах, заменить все деревянные (вторые) двери в подъездах, провести инвентаризацию цветочниц на фасаде дома и заменить пришедшие в негодность, организовать контейнерную площадку с установкой контейнеров для раздельного сбора мусора, заасфальтировать подходы к подъездам, чтобы в крыльцах не собиралась вода и т.д.

К слову сказать, история моих отношений с управляющей организацией обошлась без обращения в контрольно-надзорные органы с жалобами и претензиями, удается решать все вопросы без этого и, конечно, это меня радует.

Быть активистом в многоквартирном доме непросто, и я признательна всем, кто мне помогает, в первую очередь, Марии Дмитриевне Шупуровой, которая входит в состав совета дома и

поддерживает меня во всех мероприятиях, поездках и других делах, связанных с управлением дома.



Сложность работы общественников заключается в том, что помимо собственных сил, времени нужны знания, причем знания, которые постоянно нужно пополнять и обновлять. Поэтому программа подготовки общественных жилищных инспекторов, постоянные семинары, возможность проконсультироваться, получить помощь в написании нужного заявления, обращения – всю работу, организуемую в рамках реализации проекта по подготовке и развитию института общественных жилищных инспекторов, считаю важным и нужным делом. В качестве общественного жилищного инспектора, я помимо своего дома помогаю собственникам других домов: принимаю участие в общественных проверках. Так, недавно я приняла участие в проверке дома № 9 по ул. Энгельса по фактам некачественного капитального ремонта, организованной куратором направления ЖКХ Школы социальной активности г.Волжского Сахно Ольгой Игоревной.

Кроме этого, когда ко мне обращаются по вопросам ЖКХ соседи, знакомые, если я знаю, то всегда помогу и разьясню. Как-то раз с двумя начинающими председателями советов домов весь день у меня дома разбирались как им решить накопившиеся проблемы в доме, как вести себя с управляющей компанией, как выстроить отношения с жильцами. Очень мне в этомгодились стажировки, которые я прошла в 2018 году у волгоградских специалистов. Я тогда практиковалась и совместно с экспертами проводила приемы собственников жилья многоквартирных домов, училась. Я и сейчас продолжаю консультироваться у них, за что и благодарна Кузнецовой Ольге Ивановне и Септарову Сергею Анатольевичу.

Обращаясь к собственникам многоквартирных домов в нашем городе хочу обратить внимание на то, что, на мой взгляд, большинство собственников многоквартирных домов проявляют недостаточный интерес к своему дому. С одной стороны, понятно, что у всех работа, учеба и прочее, но, с другой стороны, насколько было бы легче и проще добиться гораздо больших успехов в улучшении нашего проживания при поддержке и участии всех собственников дома. Многие граждане, регулярно оплачивая жилищно-коммунальные платежи, считают, что на этом их обязанности исчерпаны, забывая, что по закону ответственность за содержание общего имущества в своем доме в первую очередь несут собственники помещений в нем.

Добивайтесь своего, только не ругайтесь и не кричите! Поверьте, это не лучшие помощники в наведении порядка в доме.

И еще, во многих вопросах управления общим имуществом дома мне удалось хорошо разобраться, сегодня я знаю, как это делать и готова делиться своим опытом с другими. Мои контакты для обмена опытом можно получить в Региональной общественной инспекции.



**«Живые» истории про ЖКХ:**

*Цикл продолжает Евсикова Валентина Александровна из Волгограда,* председатель совета многоквартирного дома по ул.Казахская д.18, с 2016 года общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции (первая группа подготовки), заместитель председателя правления ассоциации советов многоквартирных домов и собственников жилья Советского района Волгограда.

В рамках цикла «живые истории» хочу поделиться опытом работы по решению проблем, связанных с управлением общим имуществом нашего многоквартирного дома.

***Как я стала председателем совета дома и общественным жилищным инспектором.***



Наш дом введен в эксплуатацию в 1985г. Общая площадь МКД - 5679,2м2. Проживает в доме около 300 жителей. Дом находится в управлении управляющей компании. В 2012 году наш дом был включен в перечень домов, входящих в областную адресную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов, реализуемую с привлечением средств Госкорпорации – Фонд

содействия реформированию ЖКХ. Общая стоимость работ составляла 10 614 090 рублей.

Процедуры начала выполняемых работ, их текущее проведение и окончание проводились с грубыми нарушениями и откровенным пренебрежением к собственникам квартир.

Управляющая компания по только ей известным критериям выбрала представителей собственников от дома для участия в проводимом конкурсе по выбору подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту жилого многоквартирного дома, а в последствии все те же неизвестные представители подписывали акты выполненных работ.

На неоднократные обращения и жалобы жителей на некачественную работу при проведении капитального ремонта дома в различные инстанции, в том числе и прокуратуру Советского района, в большинстве случаев были отписки.

Эта ситуация в очередной раз укрепила нас в решении создания Совета МКД.

Совет нашего МКД был избран решением общего собрания собственников (протокол №1 от 05.12.2013г.). В его состав вошли представители от всех трех подъездов дома сроком на пять лет, меня избрали председателем. На последующем организационном заседании Совета был утвержден план работы Совета и намечены первоочередные шаги по организации управления общим имуществом дома на ближайшее время и на перспективу.

Мы понимали, что нам не хватает знаний и опыта для решения накопившихся проблем. А их накопилось много. Узнав о работе Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, и о том, что Международной академией профессионального образования реализуется проект по созданию института общественных жилищных инспекторов, обратились с просьбой включить меня в группу для прохождения обучения.

Так, в 2016 году я успешно прошла курс, получила сертификат и удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, а также познакомилась с другими активистами многоквартирных домов и обрела много друзей- единомышленников.

Регулярно принимала и принимаю участие во всех обучающих семинарах по повышению грамотности в вопросах ЖКХ, проводимых в городе и районе.

***Договор содержания и управления – важный шаг к грамотному и осознанному управлению общим имуществом многоквартирного дома.***

Первые шаги в наведении порядка в управлении нашего МКД - это решение вопросов, связанных с содержанием договора управления, порядком установления и размером платы за содержание общего имущества. Это, так сказать, глобальные вопросы, формирующие основу взаимоотношений собственников с управляющей организацией.

Параллельно стали решать вопросы восстановления «обратки» на горячем водоснабжении, разбираться с начислениями платы за отопление, решать вопрос переноса мусорной площадки из-под окон, находящейся там в нарушение СанПиН; заниматься вопросами межевания земельного участка под МКД, а также обратили внимание, что бывшая колясочная теперь является муниципальной собственностью; наметили работы по благоустройству придомовой территории.

***Сотрудничество – залог успешного управления общим имуществом дома.***

Для решения накопившихся проблем стали выстраивать деловые отношения с руководством района, города, надзорными организациями, депутатским корпусом всех уровней, и, конечно, с нашей управляющей организацией.

Общими усилиями в районе создана ассоциация советов многоквартирных домов и собственников жилья Советского района Волгограда, где каждый собственник может получить квалифицированную юридическую помощь.

***Результаты, что получилось, над чем работаем, планы.***

Что достигли совместными усилиями в отношении нашего дома:

- произведено межевание земельного участка под МКД;
- по программе «Наш двор-наш дом» произведено асфальтирование внутриквартальных дорог и подъездов, установлены малые игровые формы на детской площадке. К нашему сожалению в рамках этой программы не удалось решить вопросы освещения двора и обустройства парковочных карманов для машин, но это задание на будущее.

Большое удовлетворение и чувство гордости вызывает у меня благоустройство нашего двора, высажено много деревьев, среди которых хвойники, рябины, очень много цветов, установлены скамейки.

Решен вопрос и по переносу контейнерной площадки, хотя до настоящего времени она не благоустроена (не огорожена, а наличие близлежащих магазинов, сваливающих в большом количестве свои отходы, обеспечивает постоянно неприглядный вид данному объекту).

Нам удалось решить вопрос по восстановлению циркуляционного трубопровода (обратки) по горячему водоснабжению. Кто знаком с такой проблемой, понимает какая это радость для жителей дома.

Взаимодействие с управляющей организацией дало результат и нам отремонтировали подъезды, оборудовали информационные стенды.

С помощью контрольно-надзорных организаций взыскан и произведен возврат собственникам и пользователям помещений в доме денежных средств в сумме 1,5 млн. руб. неправомерно начисленных управляющей организацией за отопление в период 2013-2016гг., также произведен возврат средств, начисленных за содержание общедомового имущества.

При определении способа формирования фонда капитального ремонта дома, общим собранием собственников мы выбрали спецсчет и сейчас копим средства на замену электрооборудования.

С управляющей организацией отрегулировали форму контроля выполнения работ по содержанию общего имущества, сейчас уполномоченные собственники - старшие по подъездам, ежемесячно подписывают соответствующие акты.

Большая работа проведена советом дома по установке общедомового прибора учета по теплоснабжению, сейчас мы на финишной прямой, надеемся успеть войти в отопительный сезон с действующим ОДПУ и платить за самую дорогостоящую коммунальную услугу согласно его показаниям.

Проведена работа по заключению договоров на обслуживание домофонов, были учтены возможности предоставления льгот по оплате отдельным категориям граждан и выбрана соответствующая специализированная организация.

В процессе решения находится вопрос возврата колясочной в общедомовую собственность, в наших планах заняться правовым решением вопроса с размещением рекламы на общем имуществе

С апреля текущего года нашим домом управляет новая управляющая организация. Идет сложная и кропотливая работа по

выстраиванию взаимовыгодных договорных отношений, обеспечивающих равноправие сторон договора управления.

Недавно собственники дома приняли решение о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Процесс тоже не из простых, связан с путаницей в информационных базах и, следовательно, с нервами наших жителей. Разбираемся, помогаем, успокаиваем.

***Моя добровольческая деятельность – помогаю собственникам других домов.***

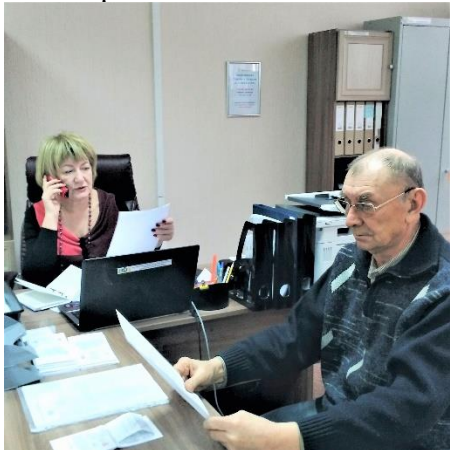
Большую закалку в деле взаимодействия с различными категориями граждан, в том числе эмоционально взволнованными, мне дает участие в работе общественной горячей линии по капитальному ремонту многоквартирных домов. Дежурство в качестве оператора на, действительно, «горячем» телефоне, звонки на который поступают со всей области, дело не простое. Все чаще помимо объяснения возникших проблем и разъяснения порядка их решения с точки зрения закона, нужно успокоить человека, найти, как говорится, нужные слова именно для него. Ведь все мы разные, а объединяют нас проблемы, связанные с проживанием в многоквартирном жилищном фонде, который в рамках приватизации перешел в нашу собственность вместе с квартирой, и теперь стоит задача заботиться и о его крыше, и о подвале и пр.

Поэтому главное, чтобы наши граждане, жители многоквартирных домов (собственники) понимали это и поддерживали инициативных соседей, работающих на благо не только себя, но и других.

И помнить, что у нас в области, в городе работают Региональная общественная инспекция, Ассоциации советов многоквартирных домов Советского, Ворошиловского, Дзержинского районов Волгограда и другие общественные организации, готовые оказать консультационную, информационную и юридическую поддержку вам, собственникам многоквартирных домов, в решении непростых вопросов, связанных с ЖКХ. Это проверено, работает!

**«Живые» истории про ЖКХ:**

*Цикл продолжает Степанов Борис Александрович*, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции с 2016 года, проживающий в многоквартирном доме в Центральном районе Волгограда.



**О моих первых положительных результатах решения ЖКХ-проблем**

Впервые в общественную приемную по вопросам ЖКХ я обратился в марте 2015 года по вопросу на тот момент очень актуальному: начисление платы за холодную воду, используемую на содержание общедомового имущества. Я обратил внимание, что объем воды на общедомовые нужды (ОДН) в платежке за февраль 2015 года был очень значительный и, как мне разъяснили, в десятки раз превышал соответствующий объем, рассчитанный по нормативам, что являлось нарушением Правил предоставления коммунальных услуг, действующих на тот момент.

История справедливого перерасчета не была короткой, были обращения в управляющую и контролирующие органы, но в результате перерасчет был сделан не только за февраль, а и за предыдущие периоды.

Возможно, первый положительный результат укрепил меня во мнении, что общественная приемная – это место, где действительно могут помочь, не только проконсультировать, но и оказать реальную помощь в составлении необходимых обращений, позвонить по поводу сроков ответа либо исполнения предписаний, прокомментировать полученные ответы и пр.

**О моей деятельности в качестве общественного жилищного инспектора**

В 2016 году, когда началась реализация проекта по созданию института общественных жилищных инспекторов в нашем регионе, у меня не было сомнений по поводу участия в этом проекте.

После обучения в рамках подготовки общественных жилищных инспекторов Региональной общественной инспекции, я был в числе первых, обратившихся с просьбой провести общественную жилищную проверку на нашем доме.



Достаточно серьёзных фактов для этого было немало: наглухо забитая дверь в подъезде, которая должна обеспечивать аварийный выход в экстремальных случаях, проблемы в работе вытяжной вентиляции, заглушка на гидранте пожарного стояка вместо вентиля. До этого мне удалось добиться, чтобы мусоропровод в нашем одноподъездном доме регулярно промывался согласно утвержденному минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, но впоследствии обнаружилось, что вода после промывки мусоропровода поступает в ливнёвку около подъезда, а не в центральную систему водоотведения, как должно быть. Данный факт также был включен в предмет общественной проверки.

Могу сказать, что большинство указанных мною замечаний были устранены управляющей организацией до проведения проверки, а также устранились в момент ее проведения: заменена аварийная дверь, установлен вентиль на пожарном гидранте, проведены работы по подключению камеры мусоропровода к центральной системе водоотведения. Осталось замечание по отсутствию герметизации между патрубком и диффузором на трех дефлекторах системы вентиляции, установленных на крыше. Эти работы тоже были выполнены, правда после того, как была запланирована и проведена повторная (контрольная) общественная проверка.

**Мероприятие общественного контроля - хорошая переговорная площадка для всех участников жилищно-коммунальных отношений**

Главным, на мой взгляд, в ходе проведения данного мероприятия было то, что после привычных взаимных обвинений между работниками

организации, осуществляющей содержание нашего дома, которые пытались увести разговор от конструктивного взаимодействия в сторону темы «плохие - хорошие» жители, вот заперли гидрант, не обращаются к ним, а сразу жалуются и пр., стороны, что называется, достигли так необходимого компромисса и в целом мероприятие общественного контроля прошло спокойно, четко и в достаточно доброжелательной обстановке. Жители дома, увидев активные работы со стороны управляющей организации, как-то вдохновились на дальнейшее наведение порядка, начали обсуждать необходимость текущего ремонта в подъезде, и сегодня я могу сказать, что после почти двух лет обещаний управляющая организация выполнила текущий ремонт подъезда в конце прошедшего года. Конечно, есть собственники, которые недовольны качеством этого ремонта (не нравится цвет краски панелей, есть другие замечания), но, я считаю, что качество работы управляющей организации нужно постоянно контролировать всем собственникам дома, так сказать, воспитывать свою управляющую дабы достичь взаимопонимания и взаимодействия. Сколько нужно для этого времени и сил не знаю, знаю только по личному опыту, что много.

### **Нашим жителям не хватает единения и сплоченности**

Нашим жителям, конечно, не хватает единения и сплоченности в решении вопросов управления своим домом. Все мы разные, зачастую готовые обвинить друг друга, а не поддержать. Этот вопрос тоже в поле зрения Региональной общественной инспекции: на приемах, семинарах, совещаниях нам всегда говорят, что в первую очередь собственники отвечают за порядок в доме и за техническое состояние дома. В рамках исполнения этой обязанности они нанимают специалистов – управляющую организацию и на основании договора управления (главный документ, определяющий условия взаимоотношений между собственниками дома и управляющей организацией!) выстраивают работу по управлению своим домом. К сожалению, многие собственники никогда не видели свой договор управления, не говоря уже о том, чтобы принимали участие в его обсуждении при принятии.

Поэтому, уважаемые граждане – жители многоквартирных домов! Если у вас в доме есть совет дома, председатель совета дома, просто активные собственники, вникающие в проблемы управления общим имуществом, постарайтесь тоже вникнуть в эти проблемы и поддержать



активистов дома. Вы живете в одном доме и в равной степени должны заботиться о благоприятных условиях проживания в нем.

**У нас, собственников жилья, есть надежные партнеры и помощники**

Главное, что в сложных вопросах ЖКХ вам могут оказать реальную консультационную, информационную и юридическую поддержку в Региональной общественной инспекции, Региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ, некоммерческой организации АНО ДПО «Международная академия профессионального образования».

### **О планах**

А у меня в планах разобраться в очередной «непонятке» от управляющей организации и ООО «Концессия теплоснабжения» – при переходе на прямые договоры по теплоснабжению в октябре 2019 года начисления по отоплению нам сделали не по показаниям общедомового прибора учета, а по нормативам. Вот сейчас с помощью общественников разбираемся почему, что случилось с нашим счетчиком и т.д. Запросы уже сделаны, ждем ответы, чтобы определиться с дальнейшими действиями.

## **ВЫПУСК № 7 (февраль 2020 г.)**

### **«Живые» истории про ЖКХ:**



*Цикл продолжает Ярцева Надежда Дмитриевна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции с 2019 года, проживающая в многоквартирном доме Городищенского городского поселения Волгоградской области.*

### **О моей общественной экологической деятельности.**

Здравствуйтесь, дорогие земляки! Я, Ярцева Надежда Дмитриевна, активист г.п. Городище нашей области и общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции. Уже больше 12 лет я занимаюсь проблемами ЖКХ и 7 лет проблемами экологии. И мне удалось добиться определенных результатов. Коротко о результатах.

Вредное предприятие по производству касторки в нашем поселении закрыто. Под Орловкой действовал шламонакопитель, куда свозились отходы от переработки нефти и газа. Сейчас шламонакопитель закрыт. Прошедшим летом удалось решить проблему с птицефабрикой, неприятный запах от которой досаждал жителям нашего поселения. Птицефабрике выдано соответствующее предписание, сейчас ждем результатов проверки Роспотребнадзора, запаха нет.

В настоящее время хочу добиться рекультивации трех больших несанкционированных свалок, одна из которых площадью 10 га расположена недалеко от мемориала Солдатское поле, вторая, той же площадью, – рядом с 3-й продольной магистралью и третья – под Орловкой. В моих мечтах и планах места указанных свалок засадить соснами!

Отмечу, что за 7 лет моей работы в экологическом направлении в администрации Городищенского района появился том с моими обращениями. И как видите, есть результаты.



*На фото: Ярцева Н.Д. и другие участники программы подготовки общественных жилищных инспекторов проходят стажировку по общественному жилищному контролю).*

А я, конечно, не могла остаться в стороне и 12 лет занимаюсь проблемами нашего дома. Дом введен в эксплуатацию в 1985 году, так как капитального ремонта на нем не было, да и текущий ремонт проводился не регулярно и формально, проблем на общедомовом имуществе накопилось много.

Первое, с чем столкнулась, — это замурованные под бетонными плитами канализационные трубы (почему-то так построили строители), которые со временем стали разрушаться и протекать, а жители ощущать неприятности. Приемлемое решение этой проблемы – установка новых

## **О ЖКХ.**

А теперь о проблемах ЖКХ. Имея техническое образование, я не могла без боли смотреть, как наш дом разрушается. Кстати, жильцов дома это мало волновало, у каждого свои проблемы и заботы.

канализационных труб с выходом в старые колодцы. И я этого добилаь, но возникла новая проблема: при заполнении колодцев вода самотеком поступала в подвал. На решение этой проблемы ушел не один год и помог мне счастливый случай – встреча с нашим губернатором Андреем Ивановичем Бочаровым. С его помощью проблема была решена: провели определенные работы, трубы вывели на середину колодцев, теперь подтоплений в подвале нет. Затем удалось полностью очистить подвал от мусора, восстановить отмостку вокруг дома, восстановить ступени у подъездов. Частично в доме заменили старые ржавые трубы, отремонтировали кровлю, восстановили вентиляционную шахту на крыше дома. В двух подъездах поставили пластиковые окна, наконец установили батарею в подъезде (не было 15 лет). В двух подъездах отремонтировали канализационные трубы, теперь в подъездах нет неприятного запаха, очистили приямки под окнами, заделали щели в цоколе, заменили электрощиток в подвале, теперь вся электропроводка уложена в шкаф, который закрыт (хотя добиться этого удалось только с помощью Госжилнадзора).

### **Взаимодействие с управляющей организацией.**

С сентября 2018 года у нас новая управляющая организация, с которой мы надеемся долго и плодотворно работать. Жаль только, что не все жители дома понимают и осознают свою ответственность и обязанность участвовать в управлении домом. А поддержка с их стороны так необходима, вот хотели избрать совет дома, но, к большому сожалению, слаженной работы не получается, опять все заняты. Вот один только пример: обратилась к членам совета дома принять участие в комиссии по обследованию подвала (была такая необходимость) и в ответ услышала, что некогда им по подвалам ходить. Как всегда, пришлось проблему решать одной.

### **О необходимости поддержки жителей дома.**

В 2019 году меня вновь избрали председателем совета дома, но я отказалась, понимая, что опять все придется делать одной. Хотя это не означает, что я буду равнодушна к проблемам дома. В конце прошлого года я прошла обучение и получила удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции. Новый

статус дает возможность решать вопросы ЖКХ с помощью общественной организации в рамках развития добровольческого движения.

### **Мои пожелания.**

Занимаясь проблемами нашего дома, я пришла к выводу, что в сфере управления многоквартирным жилищным фондом необходимы муниципальные организации, которые были бы подконтрольны органам исполнительной власти. А частные компании не всегда идут на контакт не только с собственниками, но и с администрацией, и не очень заинтересованы в восстановлении домов, в том числе доведенных до аварийного и предаварийного состояния.

А моим землякам хотелось пожелать – не стесняйтесь проявлять гражданскую инициативу. Мы все хотим жить лучше и дышать чистым воздухом. И это зависит от каждого из нас, каждый способен внести лепту в улучшение качества жизни.

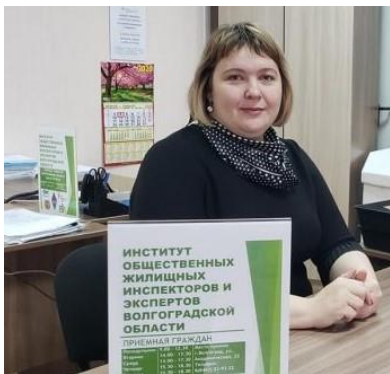
### **О планах.**

Недавно глава нашего поселения Наталья Афанасьевна Гончарова была на собрании жителей во дворе нашего дома и в ходе общения с ней, я получила заверения, что наш двор будет включен в программу благоустройства, есть проект, предусматривающий обустройство детской площадки, карманов-стоянок для машин, а также дороги, проходящей через двор. Соответствующие работы запланированы на это лето, так что будем участвовать и контролировать.

## **ВЫПУСК № 8 (март 2020 г.)**

### **«Живые» истории про ЖКХ:**

*Цикл продолжает Марковкина Анна Юрьевна*, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома г.о.г.Фролово Волгоградской области с 2016 года, председатель ТОС с 2019 года.



## **Про деятельность в качестве председателя совета МКД.**

Как председателя совета дома, в первую очередь меня заинтересовало содержание платы по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. Когда стала разбираться, обнаружила завышение этой платы на 2 руб./кв. м. по электроэнергии и добилась снижения размера обозначенной плата до 12 руб./кв. м. в месяц. В последующем размер платы на содержание

и ремонт общего имущества согласовывался с управляющей организацией по результатам сезонных осмотров общего имущества, когда в актах, отражающих результаты осмотров, фиксировалась необходимость текущего ремонта определенных элементов либо конструкций общедомового имущества.

В период с 2016 по 2019 годы в нашем доме были выполнены работы по замене электрических подъездных щитов в количестве 30 шт.; частично заменены трубы системы водоотведения в подвальном помещении; для снижения теплопотерь были утеплены трубы системы отопления, установлен общедомовой прибор учета теплоэнергии; в подъездах установлены пластиковые окна.

## **Я – общественный жилищный инспектор.**

В начале 2018 года я прошла обучение в рамках подготовки общественных жилищных инспекторов в г. Фролово и стала общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции. В процессе обучения пришло большее понимание вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, а стажировка на многоквартирных домах дала практический опыт в грамотном оформлении актов, фиксирующих техническое состояние общего имущества.

В итоге мои личные знания после участия в мероприятиях проекта по созданию института общественных жилищных инспекторов систематизировались, что сказалось на более эффективном взаимодействии с управляющей организацией. Так, в 2019 году мы согласовали проведение работ по частичному ремонту кровли, договорились о кровельном материале, который использовался в процессе

ремонта. Еще одним примером конструктивного взаимодействия с управляющей организацией является проведение работ по герметизации межпанельных швов: нашли подрядчика, содержащего в штате специалистов – альпинистов, и к настоящему времени отремонтировали 200 м. межпанельных швов со стороны главного фасада.

### **Новая деятельность – председатель ТОС.**

В апреле прошлого года я стала председателем ТОС «Восточный-Фролово», круг моих задач расширился территориально, а тут еще и изменения, касающиеся сбора и вывоза ТКО. Проблему мусора решали совместно с региональным оператором: согласовывали места сбора ТКО, периодичность вывоза, необходимость установки 2-х контейнеров для крупногабаритного мусора. В результате сейчас на территории нашего ТОС проблем с мусором нет: от многоквартирных домов мусор вывозят ежедневно, от домов частного сектора – через день. В результате участия домов нашего ТОС в акции администрации г.о.г. Фролово «Самый чистый двор» мы получили четыре диплома и сертификат на приобретение зеленых насаждений.



### **О практике общественного жилищного контроля.**

В текущем году я, как общественный жилищный инспектор и собственник многоквартирного дома, обратилась в Региональную общественную инспекцию с инициативой проведения общественной жилищной проверки в нашем доме по фактам ненадлежащего содержания общего имущества, которые мне никак не удастся решить самостоятельно. Не могу сказать, что эти факты являются вопиющими нарушениями требований, предъявляемых к содержанию общего имущества, нет, но, тем не менее, они требуют принятия определенных решений в виде планирования и последующего выполнения необходимых работ.

В ходе общественной проверки все факты, которые я указала в заявлении были подтверждены общественниками: необходим текущий ремонт в двух подъездах, в подвале необходимо заменить краны установленные на системе отопления для перекрытия системы в

аварийной ситуации, также в подвале нужно частично заменить трубы на системе водоотведения.

Примечательно, что общественная проверка в отношении нашего и еще одного многоквартирного дома проводилась самостоятельно общественными жилищными инспекторами г. Фролово. Проверка прошла в назначенное время с участием представителей управляющих организаций, УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области» и администрации г.о.г. Фролово. Результаты проверки оформлены актами и доведены до всех участников проверки. Принятие соответствующих мер реагирования с целью устранения выявленных в ходе общественной проверки недостатков и недоделок остается на контроле общественных жилищных инспекторов.

### **Моя информационная открытость.**

Все отчеты с приложением фото о моей работе в качестве председателя совета дома, председателя ТОС и общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции я публикую на странице ТОС Восточный-Фролово в социальных сетях Одноклассники и Инстаграм.

### **О настроении и настрое.**

Я понимаю, что в сфере ЖКХ много нерешенных вопросов, и впереди много работы, но настроена именно на работу с целью решения возникающих проблем, т.е. руки не опускаются, есть определенный оптимизм и вдохновение, подтвержденные уже достигнутым, а также осознанием того, что я не одна. Есть Региональная общественная инспекция, в нашем городе Фролово есть активная группа общественных жилищных инспекторов и собственников многоквартирных домов, есть поддержка администрации Фролово в развитии общественного жилищного контроля, есть уверенность, что все получится!

С уважением, Марковкина Анна.

## **ВЫПУСК № 9 (апрель 2020 г.)**

### **«Живые» истории про ЖКХ:**

*Цикл продолжает Надежда Львовна Тимофеева*, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции, председатель совета многоквартирного дома г.о.г.Камышин Волгоградской области, председатель ТОС.

### **Отправная точка моего участия в управлении домом.**



Добрый день! Меня зовут Надежда Львовна Тимофеева. Проживаю в небольшом, но очень красивом городе Камышине. Но и в нем встречаются проблемы. Мой шестиподъездный, пятиэтажный, дом находится в окружении таких же домов. Почти у каждого жителя имеются автомобили. И вот этот транспорт располагался везде: на

тротуаре между деревьями и песочницей... Дети играли между машинами, жители сушили бельё там же. Не двор – а гараж!! Ликвидация «дворового гаража» стала отправной точкой моего участия в управлении домом.

В 2014 году Управляющая наша компания предприняла решение о поднятия платы по содержанию жилья. Проводимых работ «0», а плата!!!! Вот тогда, я предложила пересмотреть договор, собрав активистов дома, мы по многим пунктам в расчетах попытались потребовать и проанализировать обоснования, но мешала нехватка знаний. Видя нашу настойчивость и активность, управляющая организация пошла на уступки. К тому же к нам присоединились ещё 2 дома. В 2015 году наши дома объединяются в ТОС «ГАГАРИНЕЦ» и выбрали председателем меня. Сейчас у нас сложилась определенная структура общественного управления: в каждом доме есть советы домов и старшие по подъезду.

В 2017 году в г. Камышине проходят учебные занятия по подготовке экономистов и управленческих кадров для строительства и ЖКХ Института архитектуры и строительства ВолгГТУ. Я принимаю участие в этих занятиях, хотя по специальности я ведущий методист по



народному творчеству. Но новые знания мне нужны для конструктивной работы с управляющей организацией.

**Знания это - сила, или как я стала общественным жилищным инспектором.**

Это возможность добиться справедливости и заставить работников управляющей компании, организации ЖКХ, да и других сфер, работать ответственное и качественно. Конечно, не всё у наших домов превосходно и ещё много надо сделать, но определенные достижения дают надежду, что, объединившись и сплотившись, мы, жители многоквартирных домов, можем достигнуть всех задуманных планов.

В декабре 2018 года я становлюсь участницей комплекса мероприятий по подготовке общественных жилищных инспекторов, реализуемых в рамках проекта по созданию и развитию института общественных жилищных инспекторов и экспертов. В ходе занятий пришло решение стать общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции.

### **Практика общественного жилищного контроля на результат.**

Помимо необходимых теоретических знаний, которые я получила в ходе занятий, меня заинтересовал практический опыт проведения общественных проверок, оформления необходимых документов, порядок действий после проведения мероприятий общественного контроля. Поэтому я обратилась в Региональную общественную инспекцию с просьбой провести общественный контроль по фактам ненадлежащего технического состояния крыши, подвальных помещениях, электропроводки и подъездов в нашем доме №155 по улице Гагарина.

В декабре 2018 года общественная проверка по обозначенным мною фактам была проведена силами общественных жилищных инспекторов и экспертов Региональной общественной инспекции. В присутствии представителей управляющей организации факты ненадлежащего содержания общего имущества были подтверждены, после чего в управляющую, и в администрацию г. Камышина был направлен итоговый акт с приложением фотоматериалов для принятия соответствующих мер.

И меры были приняты. С наступлением теплой погоды в мае – июне наша управляющая – ООО УК «Фаворит» провела работы по ликвидации выявленных нарушений: отремонтировали крышу, заменили канализационные лежаки в 2-х подъездах, электропровода в подъездах

поместила в кофры, а также провели частичный ремонт в подъездах (ликвидация затеков и трещин). Так что общественный жилищный контроль в нашем доме прошел эффективно и имел хороший результат.

### **Копилка достижений.**

А вообще в копилке наших достижений:

- организованная парковка автотранспорте в специально отведенных местах;
- наличие детской площадки и игрового оборудования;
- проведенный ремонт внутридворовых дорог;
- участие в конкурсе на лучшую организацию работы по благоустройству и озеленению территории городского округа – город Камышин и занятие призовых мест в номинации открытие года в 2017-2019 гг.;
- благоустройство территории, организация сбора мусора;
- в 2019 году победа в конкурсе, организованном фондом Президентских грантов, с проектом «Хоккею в Камышине быть» с реализацией в течение 2020-2021 гг.

**Я являюсь членом Общественного совета при главе городского округа – город Камышин с 2019 года.**

Работы в сфере ЖКХ еще много и это непростая работа. Имея определенный опыт такой работы, я понимаю, что только всем вместе (собственникам – жителям многоквартирных домов в согласии между собой и во взаимодействии с управляющими организациями) возможно сделать наши дома и дворы уютными и пригодными для безопасного и комфортного проживания.

### **О планах.**

В ближайших планах у меня на повестке дня стоит вопрос о стоимости содержания общего имущества, о договорах, которые должны быть у каждого дома индивидуальные, а не шаблонные, как сейчас. Вот вопросы, которыми нужно заниматься и которые требуют много времени и сил, чтобы в них разобраться.

### **Моя мечта.**

Моя мечта, чтобы в Камышине заработал центр общественных жилищных инспекторов и старших по домам, это бы способствовало росту активности граждан, заинтересованных в управлении своими домами, улучшении условий проживания как в своих домах, так и в городе, и в регионе.

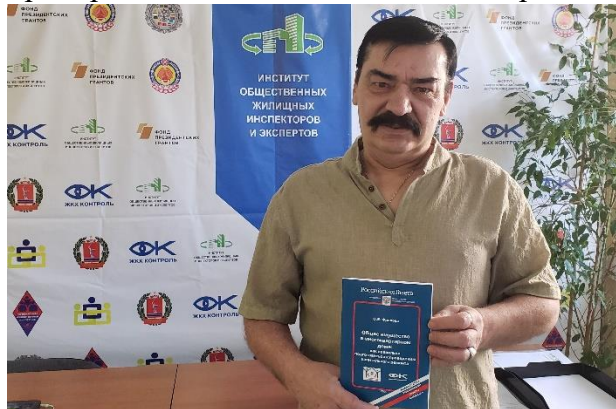
## **Мои пожелания землякам.**

Что мне хочется пожелать: дорогие земляки, объединяйтесь, будьте внимательны друг другу, стремитесь узнать больше и добивайтесь своих прав. А помощники в этом деле у нас есть — это общественники, развивающие в нашем регионе и уже за его пределами хороший проект под названием институт общественных жилищных инспекторов и экспертов.

### **ВЫПУСК № 10 (июнь 2020 г.)**

*«Живые» истории про ЖКХ: мои мысли про капремонт в МКД.*

**Цикл продолжает** Виктор Михайлович Левченко, собственник многоквартирного дома (МКД) из Волгограда, уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции. Он решил поделиться опытом, приобретенным в ходе капитального ремонта дома.



**Что нужно сделать предварительно, до начала капитального ремонта.**

Самому и с помощью наиболее активных жителей дома вместе с представителями управляющей организации обследовать состояние всего общего имущества. Собрать сведения о доме –

когда последний раз проводился капитальный ремонт и в каком объеме, проверить состояние водоснабжения и водоотведения, информацию о качестве подачи тепла в квартиры во время отопительного сезона, состоянии подъезда, кровли, чердаков, фасада здания, подвалов. Собранную информацию необходимо отразить в итоговом документе – акте обязательного сезонного либо внеочередного осмотра общего имущества (дело управляющей организации (УО), располагающей соответствующими специалистами). В акте помимо технического состояния осмотренного имущества указать необходимость текущего или

капитального ремонта. В случае необходимости капитального ремонта информировать остальных жителей дома об этом с целью подготовки решений по его проведению.

Если фонд капитального ремонта дома формируется не на спецсчете и до ремонта по региональной программе еще далеко, предлагать собственникам переходить на спецсчет. Ну а дальше – проведение общего собрания для решения соответствующих вопросов, составление протокола и передача его в установленном порядке, в том числе в региональный фонд капремонта МКД.

Если капитальный ремонт наступил согласно региональной программе, опять обязательно проведение общего собрания собственников, на котором принимаются решения по следующим вопросам:

- 1) перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуги и/или выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

### **О взаимодействии с кураторами фонда и подрядчиками.**

После отбора региональным оператором подрядных организаций активу дома желательно иметь информацию о контактах подрядчиков и куратора УНО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области».

Из личного опыта скажу, что не каждый подрядчик идет на контакт по решению возникших проблем. В частности, до сих пор у меня нет информации о подрядчиках, которые должны выполнять те или иные работы на нашем доме. Работы идут ОЧЕНЬ медленно и уже ТРЕТИЙ год.

Также порой жители препятствуют производству работ по замене коммуникаций общего использования. В этих случаях подрядчик обращается к старшему по дому (председателю совета дома) за помощью. Если авторитета старшего по дому не хватает или житель дома не идет на сближение в решении этой ситуации, подрядчик и ст. по дому обращаются в УК. УК выписывает предписание о необходимости допуска в квартиру

для производства работ, в противном случае будет подано заявление в суд. Обычно после этого конфликт бывает исчерпан.

### **О работе фонда капремонта многоквартирных домов.**

Хочу отдельно остановиться на работе УНО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», как заказчика ремонтных работ.

Меня очень сильно удивляет закон, регулирующий процедуру отбора подрядчиков по капремонту МКД. Когда соответствующие работы по капитальному ремонту МКД выставляются на электронные торги, основной критерий отбора – кто меньше предложит меньшую цену за выполнение работ. Организации, принимающие участие в электронных торгах, не проходят проверку на их компетентность, укомплектованность техникой, оборудованием и специалистами. Не проверяется их возможности на проведение качественных работ. Порой организация, с уставным капиталом в 10000 рублей и наличии двух-трех сотрудников только после того, как выиграет торги, начинает изыскивать работников. В основной массе это граждане не имеющие понятия о предстоящей работе. К ним прикрепляется работник, который ранее занимался этими работами, и в процессе ремонта идет их обучение. Данный способ приводит к очень низкому качеству выполняемых работ. Пример: в 2018 году на нашем доме работало от 4 до 8 работников из ближнего зарубежья. Они выполняли ремонт фасада. Нарушения выполнения проекта начались с самого начала:

- гидроочистка фасада не выполнялась;
- грунтовка поверхности не выполнялась;
- внешний вид фасада был изменен, были уничтожены архитектурные фрагменты, что привело к изменению исторической особенности здания.

Работы в полном объеме выполнены не были. При поддержке жителей МКД с данной компанией был расторгнут договор в судебном порядке.

При ремонте отопления, когда до начала отопительного сезона еще 4-5 месяцев, подрядчик так и поспешил завершить все работы на системе отопления. В итоге в 2018 году эти работы были выполнены на 35-45% и это привело к тому, что в квартирах, где работы не проводились или были выполнены не в полном объеме, температурного минимума не было. Жители два сезона недополучали услугу по отоплению в надлежащем объеме. Все обращения в УО заканчивались ссылками на невыполнение

работ подрядчиком, регоператор также ничем не мог помочь, страдали жители дома.

Очень важно, что зачастую представители фонда капитального ремонта (заказчик) согласовывают с подрядчиком изменения, дополнения в ранее утвержденный проект. Жителей (в том числе уполномоченного собственника) об этом не информируют несмотря на то, что, например, все мои контактные данные есть и в Фонде капремонта, и в УО, и у подрядчика. Впоследствии это может привести и приводит к конфликтным ситуациям.

### **В заключении.**

В заключении могу сказать, что в текущем году, который должен бы завершить трехлетний период капитального ремонта нашего дома, ремонтные работы еще не начинались. Поэтому практикум испытаний капремонтом для жителей дома продолжается. Своими выводами и пожеланиями по поводу нашего капремонта-2020 я поделюсь в конце года.

А собственникам многоквартирных домов, не могу не пожелать активнее участвовать в управлении своим домом и особенно в капитальном ремонте дома. Конечно, это требует от каждого собственника времени, сил, определенных волевых черт характера, а также знаний. Чтобы эффективно вникать в процесс управления многоквартирным домом, надо учиться и общаться с собственниками других домов, сталкивающихся с такими же жилищно-коммунальными проблемами.

Хорошую помощь и поддержку в повышении грамотности собственников многоквартирных домов оказывает институт общественных жилищных инспекторов – проект, реализующийся в нашей области и уже в других регионах с 2016 года. Как раз сейчас продолжается набор в очередную группу общественных жилищных инспекторов по капитальному ремонту многоквартирного жилищного фонда. Поэтому, если у вас капремонт или вы стали задумываться о том, как улучшить свои условия проживания в многоквартирном доме (сделать их комфортными и безопасными), не пропустите возможность поучиться у специалистов, чтобы потом решать проблемы СООБЩА!

**«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает** Поляков Алексей



Николаевич, собственник многоквартирного дома (МКД) из Волгограда, уполномоченный на контроль и подписание документов по капитальному ремонту общего имущества в своем доме, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.

*На фото: справа Поляков А.Н., слева Волохов Е.К., председатель общественного*

*совета при УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области».*

### **Про обучение.**

Я, Поляков Алексей Николаевич, общественный инспектор Региональной общественной инспекции. В 2018 году прошёл обучение по программе подготовки общественных жилищных инспекторов по капитальному ремонту многоквартирных домов, по окончании которых мне было выдано удостоверение инспектора Региональной общественной инспекции (РОИ).

На обучение решился не сразу, несколько раз отказывался и сомневался в своих возможностях. Но, мой родственник бывший военный со строительным образованием, увидев во мне желание навести порядок в собственном доме, посоветовал пройти обучение и я теперь я могу утверждать, что программа подготовки общественных жилищных инспекторов составлена таким образом, что помогает собственникам многоквартирных домов разобраться и в сложностях законодательства, и получить практические навыки в осуществлении общественного контроля, в первую очередь за капитальным ремонтом общего имущества.

### **От теории к практике.**

Быть уполномоченным лицом и взять на контроль проведение капитального ремонта дома с подписанием соответствующих документов

общего имущества – это большая ответственность. В нашем доме проживает более 200 человек, среди них много людей, которые помогают проводить общедомовые собрания, взяв на себя все организационные вопросы, а также специалисты в таких областях, как: делопроизводство, юриспруденция, строительство, электроэнергетика, механика, бухгалтерия.

Знания в практике и теории, которые пригодились для контроля хода проведения капитального ремонта дома, получил от специалистов и мастеров, с которыми пришлось поработать совместно при ремонте собственной квартиры, а также при капитальном ремонте соседних многоквартирных домов.

### **Об опыте капремонта дома.**

По своему опыту знаю, что качественный капитальный ремонт многоквартирных домов невозможен без контроля со стороны собственников дома. Когда на нашем доме начались ремонтные работы и у меня возникло множество вопросов по качеству проводимых работ, по составу материалов, несоответствия их представленной мне на согласование смете, я обратился в РОИ и по моему заявлению было проведено две общественные проверки.

После первой проверки проведение ремонтных наружных работ значительно активизировалось и через несколько месяцев многие замечания были сняты. В ходе капитального ремонта нашего дома сложилось конструктивное взаимодействие с управляющей организацией, руководитель которой отлично понимает, что некачественный капитальный ремонт общего имущества – это проблемы, решением которых впоследствии приходится заниматься управляющей организации.

Сейчас, после капитального ремонта, наш дом выглядит достаточно симпатично и аккуратно, но остались недоделки, так сказать, не бросающиеся в глаза. Во всех актах по результатам общественного контроля был отмечен некачественный ремонт чердачного помещения, а точнее сказать очень небрежный ремонт деревянных лестниц, ведущих к слуховым окнам (шатаются, не хватает ступенек и пр.) самих окон, на которых створки, рейки плохо закреплены и частично вывалились, не закрепленный деревянный настил и пр. Подрядчик почему-то не спешит навести порядок на чердаке, считая, видимо, все замечания мелочью, с которыми справится управляющая организация. Вот сейчас через РОИ я в очередной раз обратился к куратору от фонда капитального ремонта



многоквартирных домов за содействием в устранении обозначенных недоделок в рамках гарантийных обязательств.

### **Делиться опытом нужно.**

На обучении я познакомился с другими общественными жилищными инспекторами, с которыми общаемся и сейчас, в том числе на уровне своего района, делимся опытом в решении общих проблем, особенно в момент проведения капитального ремонта домов. Такое общение очень нужно, поскольку добиваться результатов в решении общих проблем всегда сложнее, тем более, когда речь идет о качественном выполнении капитального ремонта многоквартирных домов в полном объеме.

## **ВЫПУСК № 12 (сентябрь 2020 г.)**

***«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Касатикова Татьяна Николаевна***, председатель правления ТСЖ, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции.



### **Давайте знакомиться.**

Меня зовут Касатикова Татьяна Николаевна. Живу в самом центре Волгограда и о проблемах ЖКХ знаю не понаслышке.

### **Как я стала решать проблемы в ЖКХ и почему этому нужно учиться.**

Нашим домом до 2014 года управляла управляющая организация, потом способ управления домом был изменен на ТСЖ и жителям дома стали приходить двойные платёжки. Я пыталась сама разобраться почему это происходит, но моих знаний не хватало. Прошла обучение по программе «Организация деятельности ТСЖ: основные вопросы управления МКД и его эксплуатация». Обучение и выданные методические и нормативные материалы помогли, но самостоятельно разбираться в таком объеме информации все равно трудновато и я приняла участие в общественном

проекте Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов, который реализуется в нашей области некоммерческой организацией АНО ДПО «Международная академия профессионального образования». В рамках указанного проекта прошла обучение по программе подготовки общественных жилищных инспекторов, в марте 2017 года получила удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, стала участвовать в общественных жилищных проверках, организуемых Региональной общественной инспекцией по фактам ненадлежащего содержания общего имущества в жилищном фонде Волгограда, вместе с собственниками этих домов добиваться устранения выявленных по результатам проверок недостатков для улучшения качества жизни в многоквартирных домах.

Впоследствии на базе этой же Академии были организованы занятия для общественных жилищных инспекторов и собственников многоквартирных домов по повышению информационной и компьютерной грамотности в сфере ЖКХ, которые считаю очень полезными и актуальными, особенно в период ограничительных мер, принятых в связи с коронавирусом.

Также результативным с моей точки зрения является участие в мероприятиях, организуемых командой проекта Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов для собственников многоквартирных домов. Это практические семинары, круглые столы, форумы и конференции, в ходе которых у собственников многоквартирных домов есть возможность узнать о нововведениях в жилищное законодательство, о практике общественного жилищного контроля в Волгограде и в муниципальных образованиях области, задать вопросы представителям профильных органов власти, ресурсоснабжающих и управляющих организаций, обсудить определенные жилищно-коммунальные проблемы с целью выработки согласованных направлений по их решению.

Как говорится, учиться никогда не поздно, но оказалось, что учиться в рамках обозначенного проекта и интересно и увлекательно.

### **От знаний к практике. Мой опыт.**

Повысив свои знания в сфере ЖКХ, я вернулась к решению вопросов с платежками в моем доме. Ситуация следующая: с марта 2015 года наше ТСЖ заключило договор управления с управляющей организацией, передав ей обязанности по управлению общим имуществом и предоставлению коммунальных услуг, т.е. исполнителем жилищно-

коммунальных услуг у нас в доме стала управляющая организация, которая, например, плату за электроэнергию на содержание общего имущества (ОДН) при наличии в доме общедомового прибора учета начисляла исходя из норматива. Обратилась в Госжилнадзор, в декабре 2016 года по моему заявлению Инспекция Госжилнадзора Волгоградской области провела проверку и выдала управляющей организации предписание об устранении нарушения в начислении обозначенных платежей. В результате переплата была зачтена в последующих соответствующих платежах.

По горячей воде и отоплению своя история. В нашем доме установлен ИТП (индивидуальный тепловой пункт). В его комплект входят два ОДПУ холодной воды для горячего водоснабжения, но в платёжках не указывают и не используют их показания. Даже в летний период, когда весь теплоноситель идёт на её производство ГВС, а в отопительный период не учитываются при расчёте теплоносителя на отопление, как разницы между объёмом поступившего теплоносителя и расходом его на производство ГВС. На основании моего обращения в Управление «Жилищная инспекция Волгограда», в декабре 2016 г была проведена внеочередная выездная проверка по вопросу отопления и горячего водоснабжения. В полученном мною ответе указывалось, что расчёты проведены исходя из фактического объёма потребления тепловой энергии, поскольку на тот момент четких правил определения объема тепла, потраченного на подогрев воды, не было и исполнители данной услуги определяли стоимость ГВС по-разному и, главное, не понятно и не прозрачно для потребителя. Только с 2020 года у нас действуют соответствующие нормативы, утвержденные приказом регионального Комитета тарифного регулирования, и подогрев каждого кубометра ГВС определяется нормативным количеством Гкалорий.

На основании этих двух примеров видно, что работы только по правильности начисления платежей, как говорится, непечатый край.

**Будьте внимательны, заботьтесь о своих домах, «приучайте» организации, управляющие жилищным фондом, к контролю и взаимовыгодному взаимодействию.**

Уважаемые коллеги общественные инспекторы, собственники и жители многоквартирных домов внимательнее смотрите свои платёжки, не позволяйте исполнителям жилищно-коммунальных услуг брать с вас лишние деньги, тем более, когда они совсем не лишние.

В заключении скажу, что заботиться о своих многоквартирных домах, об общем имуществе, в этих домах собственникам просто необходимо, поскольку в силу действующего законодательства их дом — это прежде всего их интерес, а организации, которые управляют жилищным фондом, нужно контролировать и настойчиво «приучать» их к конструктивному и взаимовыгодному взаимодействию с собственниками (активистами, председателями советов домов, общественными жилищными инспекторами) в деле надлежащего управления такими сложными техническими объектами, как многоквартирные дома.

### **ВЫПУСК № 13 (ноябрь 2020 г.)**

***«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Запевалова Анастасия Гайраткуловна***, активный собственник жилого помещения МКД, обученный в 2018 г. по программе подготовки общественных жилищных инспекторов из г. Котово Волгоградской области.



#### **О себе и о своем доме.**

Здравствуйте. Меня зовут Анастасия Запевалова, я живу в г.Котово в многоквартирном доме №20 по ул. Свердлова. Наша пятиэтажка введена в эксплуатацию в 1982 году, понятно, что за прошедшее время отдельные элементы общего имущества стали требовать ремонта. В частности, крыша в нашем доме стала протекать все чаще и чаще, что само по себе не способствует соблюдению характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, а также создает очень неблагоприятные и некомфортные условия проживания в доме. На пятом это этаже особенно заметно, поскольку потолки и стены там покрылись застарелыми и свежими затечными пятнами, стала отваливаться штукатурка, такой же ущерб причинялся имуществу собственников жилых помещений, расположенных на пятом этаже.

Длилось это не один год, текущие (латочные) ремонты, проводимые управляющей организацией, ожидаемого результата не давали, состояние крыши требовало проведения работ капитального характера, т.е. замены. Но капитальный ремонт нашего дома в ближайшее время соответствующей региональной программой не планировался и как решить проблему с протекающей крышей мы не знали.

### **Как решили многолетнюю проблему с крышей.**

Помог, как говорится, его величество случай. В 2018 году в рамках реализации проекта по развитию института общественных жилищных инспекторов, команда проекта провела в г. Котово комплекс мероприятий по подготовке общественных жилищных инспекторов. Я приняла участие в обучении и в практических занятиях, сразу хочу отметить, что было интересно, узнала много полезного по теме ЖКХ, получила практические навыки по актированию недостатков в многоквартирном доме, однако к решению своей проблемы пришла практически через год, когда обратилась в Региональную общественную инспекцию с заявлением организовать общественный контроль в отношении нашего многоквартирного дома по фактам, свидетельствующим о протекании крыши.

Общественная жилищная проверка была организована и проведена в августе 2019 года. В ходе проверки все факты, указанные в заявлении, подтвердились, но поскольку также подтвердилось, что состояние крыши требует капитального ремонта, в итоговом документе по результатам проверки собственникам дома было рекомендовано совместно с управляющей организацией решать вопрос о необходимых ремонтных работах и финансировании этих работ. В частности, собственникам настоятельно рекомендовали изменить способ накопления средств на капитальный ремонт дома, т.е. перейти на спецсчет и проводить капитальный ремонт крыши, используя накопленные средства в фонде капитального ремонта дома. Эти рекомендации после проверки обсуждались на круглом столе с представителями управляющей организации, общественными жилищными инспекторами и собственниками дома, впоследствии акт по результатам проверки и

сопроводительное письмо было отправлено в нашу управляющую организацию и в УНО «Региональный фонд капитального ремонта».

Мне, как инициатору проведения капитального ремонта крыши в нашем доме, неоднократно давали подробные разъяснения по порядку действий как в Региональной общественной инспекции, так и в региональном фонде капремонта, за что им большое спасибо.

И вот, в августе текущего года в нашем доме был завершен ремонт крыши, у нас все получилось со спецсчетом. Собственники дома очень беспокоились как поведет себя новая кровля в период дождей, но пока все хорошо.

Так что общественный жилищный контроль в нашем доме прошел эффективно и имел реальный результат.

### **О взаимодействии с Региональной общественной инспекцией.**

Работы в сфере ЖКХ очень много и это непростая работа. Приобретенный опыт такой работы в собственном доме помогает мне в моей работе в администрации района, где я занимаюсь вопросами ЖКХ. Взаимодействие с Региональной общественной инспекцией, возможность обратиться в любое время и проконсультироваться по конкретному вопросу способствует формированию системы общественного самоуправления в жилищной сфере и развитию общественного жилищного контроля в нашем районе. Для меня важно, что работа института общественных жилищных инспекторов не противопоставляет, а объединяет всех участников жилищно-коммунальных отношений с целью улучшения качества жизни наших людей.

### **Выводы из полученного опыта.**

Какие выводы: уважаемые собственники многоквартирных домов, обязательно старайтесь выстраивать конструктивные отношения с организацией, управляющей вашим домом, вот, в законе о капремонте многоквартирных домов, управляющие организации вообще не упоминаются и некоторые управляющие этим пользуются, как бы их это не касается, но их безразличие во время проведения ремонтных работ впоследствии им же «бокком вылезает», поскольку все недоделки переходят в неисполнение ими обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества и такая «страусиная» политика очень

недальновидная. Наш опыт по ремонту крыши – наглядный пример нормального взаимодействия собственников с управляющей организацией, так как организацию и контроль выполнения работ мы проводили вместе.

И если кому-то срочно нужно провести капитальный ремонт общего имущества по одному из видов работ, не дожидаясь комплексного по региональной программе, вы можете это сделать со специального счета по взносам на капитальный ремонт. Готова поделиться опытом как это сделать. А также ваши помощники в деле реализации своих прав в ЖКХ - общественники, развивающие в нашем регионе и уже за его пределами хороший проект под названием институт общественных жилищных инспекторов и экспертов.

Наша новая кровля.



А вот так было.



## **ВЫПУСК № 14 (декабрь 2020 г.)**

**«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Кулак Ольга Владимировна**, председатель совета МКД, общественный жилищный инспектор из г.о.г.Фролово Волгоградской области.



### **Как я стала заниматься вопросами ЖКХ.**

Я, Ольга Владимировна Кулак, живу в г. Фролово в многоквартирном доме. В 2009 году, совершенно неожиданно для себя, я стала старшей по нашему дому, в дальнейшем времени председателем совета МКД.

Как обычно в конце года проводилось общедомовое собрание собственников по утверждению размера платы за жилищные услуги на следующий календарный год.

Наш дом 1990-го года застройки, но к тому времени, когда проводилось собрание, он был в довольно плачевном состоянии. Сказался

период эксплуатации в конце 90-х. Крыша нещадно текла, окна и двери подъезда разбиты, подвал систематически заливает канализация, вместо кранов на магистрали отопления стояли заглушки, в подъезде не просто ужасный запах, а смрад. Ремонта не было с момента сдачи дома в эксплуатацию, в подъездах сняты радиаторы отопления, освещение точечное, одна-две лампочки на этаж. Зато суммы за услуги УК в квитанциях стояли солидные, что соответственно раздражало жителей.

Так вот, на очередном собрании по утверждению размера платы за работы по содержанию общего имущества на год за услуги управляющей организации была озвучена работа «Латочный ремонт крыши» и очень приличная сумма в итоге. Исходя из того, что латочный ремонт был произведён в текущем году, но результат на поверку (осенний дождь вскрыл все недочёты) оказался нулевым, я предложила отказаться от латочного ремонта и попробовать попасть в государственную программу софинансирования по ФЗ № 185 от 21 июля 2007 года, о которой неоднократно слышала из СМИ. Большинство жителей поддержало мою



идею и, как это обычно и бывает, «инициатива наказуема» - всё переложили на мои плечи.

Ни со стороны управляющей, ни со стороны администрации города никаких препятствий не возникло. Администрация г. Фролово поддержала наше желание принять участие в данном проекте, а управляющая организация помогла быстро подготовить документы.

В результате по условиям программы нам заменили крышу, установили общедомовые приборы учета на тепло и воду.

### **Когда хочется жить в красивом, тёплом и уютном доме...**

Ну а дальше всё закрутилось, ведь хочется жить в красивом, тёплом и уютном доме. Со временем, за дополнительно собранные деньги жильцов, поменяли входные двери, установили домофоны, сделали ремонт в подъезде, установили светильники с датчиками движения, на первом этаже установили видеонаблюдение, таким образом, смогли искоренить вандализм. Отказались от услуг уборщицы, приглашенной управляющей организацией, и наняли на эту должность заинтересованного человека, которая с тех пор вот уже на протяжении нескольких лет работает в нашем доме. Теперь в течение всего календарного года у нас чистые полы, стены, окна, входные двери, потолок, нигде нет паутины, вся корреспонденция разложена по ящикам, а не валяется на полу.

Года два я вникала в основную суть работы управляющей организации, наверное, это большой срок, но как есть, так есть. Так как пришлось очень многое по дому делать за счёт дополнительно собранных денежных средств, возник вопрос: «На что же идут денежные средства, которые указаны в наших платёжных документах?» И когда я начала дотошно разбирать и просчитывать сметы, акты, отчёты, вот тут я и столкнулась со сложностями. Информацию раскрывали неохотно, юридической базы не было, все знания обрывочные из интернета.

### **Как я стала членом команды института общественных жилищных инспекторов и экспертов и что мне это дало.**

Соответственно, когда в 2019 году администрация города предложила поучаствовать в проекте по созданию института общественных жилищных инспекторов, а именно пройти обучение, к тому

же бесплатное, я ухватилась за эту возможность, как за спасительную соломинку, с надеждой повесить свои знания.

Данные курсы превзошли все мои ожидания. Я получила так необходимые мне знания: где, когда и на что в первую очередь необходимо обращать внимание, как контактировать с людьми, на какую букву закона можно сослаться в той или иной ситуации. Были получены методички, в которых присутствовала вся необходимая, а, самое главное, актуальная на данный момент, сжатая до конкретики информация, которую я, в свою очередь, донесла до совета дома и до тех жильцов, которым это было интересно. Благодаря новым знаниям общение, с управляющей вышло на новый, более конструктивный уровень. Совместно с администрацией города, мы смогли поучаствовать ещё в одном проекте по благоустройству двора. Часто за советом или помощью обращаются и жители других домов, и я рада, если могу помочь, а заодно и набраться опыта.

### **О планах.**

На данном этапе созрело желание перевести свой дом в ТСЖ, так как понимаю, что никакая управляющая компания не будет так заботиться о нашем доме, как мы сами, жители этого дома.

### **Об офлайн и онлайн общении.**

Работа в команде Региональной общественной инспекции продолжается и по сей день. И если раньше мы общались офлайн, вживую, выходя на объекты командой, то сейчас наше общение перешло в режим онлайн, но, на мой взгляд, мы все от этого только выиграли. На данных встречах (конференциях, вебинарах) мы не только получаем обновлённую информацию, но и обмениваемся опытом с другими регионами. Всегда есть то, что можно взять себе на заметку. Иногда есть чем поделиться, так как для тебя это уже пройденный этап.

### **Слова благодарности.**

Я благодарна судьбе, что на моём жизненном пути повстречались такие активные, грамотные, отзывчивые люди, которые любят свою работу и делятся своими знаниями. К которым всегда можно обратиться за советом, разъяснением, помощью и быть твёрдо уверенным, что общими усилиями будет найден выход из, казалось бы, безвыходной ситуации.

На общественной проверке.



### **ВЫПУСК № 15 (март 2021 г.)**

***«Живые» истории про ЖКХ: цикл продолжает Васильева Людмила Михайловна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции из г.о.г. Михайловка Волгоградской области.***



**Здравствуйте.  
Я - Васильева  
Людмила  
Михайловна  
проживаю в  
г. Михайловке и  
являюсь  
общественным  
жилищным**

**инспектором Региональной общественной инспекции.**

### **Наработка опыта по вопросам ЖКХ.**

Начало моей жилищно-коммунальной истории связано с введением платы за ОДН (коммунальные услуги на общедомовые нужды). Столкнувшись со значительным увеличением ежемесячной платы за услуги ЖКХ из-за больших ОДН, я обратилась в управляющую организацию и заявила, что платить «за того парня» не буду. Директор управляющей организации

предложила обсудить проблемы больших ОДН (что влияет на их объемы и как привести их к справедливому значению) на общем собрании собственников дома.

Выступив организатором такого собрания, я в полной мере ощутила справедливость известного высказывания «инициатива наказуема», поскольку меня избрали председателем совета дома, которые в то время только начали образовываться. Честно признаться, добиться каких-либо успехов в решении возникающих проблем, связанных с управлением дома и предоставлением жилищно-коммунальных услуг, статус председателя совета дома мне не помог, однако позволил познакомиться с другими неравнодушными собственниками многоквартирных домов, стремящимися способствовать решению жилищно-коммунальных проблем. Образовалась инициативная группа собственников многоквартирных домов, которая помимо обращений в управляющие организации, пыталась решать вопросы ЖКХ в администрации городского округа город Михайловка.

**Вошла в состав общественного совета по вопросам ЖКХ при главе администрации.**

Логично, что через некоторое время глава администрации предложил нам войти в состав общественного совета по вопросам ЖКХ при главе администрации. Потихоньку ко мне приходил опыт, в том числе в общении с людьми, накапливались и определенные знания, но тема ЖКХ многоотраслевая и сложная, поэтому знаний не хватало.

**Стала общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции.**

А в мае 2017 года (очень кстати!) в рамках реализации проекта по развитию института общественных жилищных инспекторов, команда проекта провела в г. Михайловке комплекс мероприятий по подготовке общественных жилищных инспекторов.

Конечно, я была в числе добровольцев, пришедших на занятия. Успешно прошла курс, получила сертификат и удостоверение общественного жилищного инспектора Региональной общественной инспекции, узнала, что мы не одни, поскольку к тому времени общественные жилищные инспекторы

уже действовали в Волгограде, Волжском, а к концу года группы общественных жилищных инспекторов планировалось подготовить еще в нескольких муниципальных образованиях нашей области. Впоследствии я всегда принимала и принимаю участие во всех мероприятиях, проводимых в нашем городе, и направленных на повышение грамотности в вопросах ЖКХ и повышение качества ЖКУ.

При поддержке Региональной общественной инспекции я совместно с экспертами инспекции, когда они приезжали в наш город, проводила приемы граждан по вопросам ЖКХ, перенимая опыт и знания в организации и проведении таких мероприятий.

### **Стала сама консультировать по вопросам ЖКХ.**

Все это привело меня к пониманию возможности помогать людям посредством консультирования их по вопросам ЖКХ, чем я в настоящее время и занимаюсь в общественной приемной г. Михайловки. В решении непростых вопросов жилищно-коммунальной сферы меня поддерживает постоянное взаимодействие с экспертами Региональной общественной инспекции, которые помогают мне в разъяснении актуальных изменений жилищного законодательства, в составлении необходимых запросов и обращений и пр., за что я им благодарна.

### **Что у меня получилось.**

Мои достижения в решении вопросов ЖКХ в период работы общественным жилищным инспектором Региональной общественной инспекции следующие.

Удалось оспорить в ОБЭП МВД стоимость текущего (косметического) ремонта нашего МКД в пользу собственников дома (уменьшив стоимость соответствующих работ).

Отменить посредством обращения в суд повышение размера платы за содержание и ремонт общего имущества в нашем доме, принятое управляющей организацией в одностороннем порядке.

С помощью Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области отстоять в Арбитражном суде г. Волгограда неправомочность включения платы за замену ОДПУ по воде в плату за содержание и текущий ремонт жилья.

## **Рекомендации другим собственникам многоквартирных домов.**

Уважаемые собственники жилых помещений, я призываю Вас не бояться и обращаться в управляющие компании и ресурсоснабжающие организации, если они нарушают установленные требования к качеству жилищно-коммунальных услуг. Возможно, вам необходимо будет перед этим заглянуть в жилищное законодательство или проконсультироваться у экспертов, пусть вас это также не пугает.

К сожалению, управляющие и ресурсоснабжающие организации зачастую пользуются безынициативностью и безграмотностью собственников многоквартирных домов, предоставляя им некачественные услуги и начисляя несправедливые платежи. В этом деле нам, собственникам, нужны настойчивость и терпение. Главное - не отчаиваться и продолжать добиваться решения проблем ЖКХ в доме своего проживания.

## **ЗДЕСЬ МОЖЕТ БЫТЬ ВАША ИСТОРИЯ!**

*Если Вам есть чем поделиться, если Вы добились хороших, пусть даже маленьких, результатов в управлении общим имуществом в доме своего проживания, или помогаете соседям, консультируете знакомых, **РАССКАЖИТЕ ОБ ЭТОМ ПРЯМО СЕЙЧАС!!!***

**ФИО**

---

### **РАССКАЖИТЕ О СЕБЕ (примерные вопросы)**

- ✓ Место проживания.
- ✓ Как я стал/а заниматься вопросами управления общим имуществом дома.
- ✓ Как я стал/а общественным жилищным инспектором.
- ✓ Как я помогаю другим.

### **РАССКАЖИТЕ О СВОЕМ ОПЫТЕ (примерные вопросы)**

- ✓ С какими проблемами я столкнулся/ась.
- ✓ Об опыте взаимодействия с управляющей организацией и другими участниками жилищно-коммунальных отношений.
- ✓ Какие проблемы мне удалось решить и как.
- ✓ Мои достижения в качестве общественного жилищного инспектора.
- ✓ Почему полезно и важно взаимодействовать с институтом общественных жилищных инспекторов и экспертов.
- ✓ Мои контакты (по желанию).

---

**Свою историю Вы можете передать в Региональную общественную инспекцию:**

- позвонив по телефонам 8(8442) 52-93-22; 8937-561-26-56

- направив на электронные адреса: [roi-34@yandex.ru](mailto:roi-34@yandex.ru),  
[aco34@yandex.ru](mailto:aco34@yandex.ru)

Контактные лица: Кузнецова Ольга Ивановна, Шилина Елена Вячеславовна.

## **СОВЕТЫ БЫВАЛЫХ**

*Если у Вас недовольны состоянием общего имущества в доме своего проживания, если у Вас не складываются отношения с управляющей организацией, если Вы хотите изменить ситуацию, но не знаете с чего начать, действующие общественные жилищные инспекторы и активные собственники жилья, председатели и члены советов многоквартирных домов, представители ТСЖ/ТСН*

### **РЕКОМЕНДУЮТ:**

- ✓ Читайте положительные примеры осознанного управления общим имуществом многоквартирных домов таких же собственников, как и Вы, изучайте опыт, интересуйтесь, спрашивайте.
- ✓ Перестаньте говорить, начните делать грамотно.
- ✓ Если Вы много делаете уже не первый год, а результатов нет и «опустились руки», не останавливайтесь, продолжайте это делать при помощи общественных жилищных инспекторов и экспертов Региональной общественной инспекции.
- ✓ Изучайте вопрос вместе с нами, консультируйтесь, получайте юридическую, медиативную помощь и добивайтесь результатов.
- ✓ Станьте сами общественным жилищным инспектором и помогайте другим собственникам жилья грамотно управлять домом.

### **ВСЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНСТИТУТЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ИНСПЕКТОРОВ И ЭКСПЕРТОВ**

**Региональная общественная  
инспекция:**

**Сайт** <http://рои34.пф>

**Facebook**

@roivlg

**Одноклассники**

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

**Инстаграм**

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

**В Контакте**

<https://vk.com/roi34>

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

**Сайт** <http://mapo-ano.ru>

**Facebook**

@ano.dpo.mapo

**Одноклассники**

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

**Инстаграм**

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

**В Контакте**

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



## БЕСПЛАТНЫЕ ПРИЕМНЫЕ ГРАЖДАН ПО ВОПРОСАМ ЖКХ КОНТАКТЫ, ГРАФИК ПРИЕМА

<b>Волгоградская область</b>		
<b>Понедельник, вторник, среда</b>	9.00-13.00	<b>Место приема:</b> г. Волгоград, Центральный район, ул. Голубинская, д. 1 <b>Телефон:</b> 8(8442) 35-27-31
<b>Понедельник</b> <b>Вторник</b> <b>Среда</b> <b>Четверг</b> <b>Пятница</b> <b>Суббота, воскресенье</b>	9.00-12.00 14.30-17.00 14.00-17.00 15.30-18.30 15.30-18.30 по записи	<b>Место приема:</b> г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. им. Циолковского, д. 39, офис 1006 <b>Телефон:</b> 8 (8442) 52-93-22
<b>Понедельник-пятница</b>	10.00-17.00	<b>Телефон оперативного консультирования</b> +79178409483
<b>Вторник, среда, четверг</b>	9.00-12.00	Общественная «горячая линия» по капремонту МКД <b>Телефон:</b> 8 (8442) 59-69-05
<b>Вторник, среда</b>	9.00-12.00	<b>Место приема:</b> г. Волгоград, Тракторозаводский район, ул. Менжинского, д. 25А, каб. 2 <b>Телефон:</b> 8937 569 46 16
<b>Вторник, четверг</b>  <b>Суббота, воскресенье</b>	10.0-12.00  10.00 12.00	<b>Место приема:</b> г. Михайловка, ул. Энгельса, д.7 <b>Телефон:</b> 8 904 425 11 21; 8 968 283 36 93 <b>Место приема:</b> г. Михайловка, ул. Обороны, д.85 <b>Телефон:</b> 8 968 283 36 93
<b>Среда, пятница</b>	15.00-18.00 (по записи)	<b>Место приема:</b> г. Волжский, ул. Чайковского, д.10 <b>Телефон:</b> 8 909 386 03 74
<b>Республика Калмыкия</b>		
<b>Суббота</b> (очный прием) <b>Понедельник-пятница</b> (консультирование по телефону) <b>Воскресенье</b> (консультирование по телефону)	12.00-16.00 12.00-14.00  12.00-18.00	<b>Место приема:</b> г. Элиста, ул. Илишкина, д. 10 (Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Калмыкия) <b>Телефон:</b> 8 996 624 92 83
<b>Кабардино-Балкарская Республика</b>		
<b>Понедельник-пятница</b>	10.00-13.00	Общественная «горячая линия» по капремонту МКД <b>Телефон:</b> +7 (960) 430 17 00 <b>Адрес:</b> 360000, КБР, г. Нальчик, пр. Ленина, 57 (Кабардино-Балкарская общественная организация «Региональный центр общественного контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве» - здание Общественной палаты КБР)