



ГОРОДСКИЕ ЖИЛИЩНЫЕ АКТИВИСТЫ ПОМОГАЮТ ДРУГИМ ЖИТЕЛЯМ В ПРОВЕДЕНИИ КАПРЕМОНТА

Это история о том, как в рамках Союза собственников недвижимости создан «экспертный совет» из самых опытных и компетентных жилищных активистов Вологды для содействия другим собственникам жилья в многоквартирных домах города. Члены «экспертного совета» используют свои знания, умения и опыт, чтобы успешно помогать жителям города в управлении домами и проведении капитального ремонта.

В Вологодской области, в том числе в городе Вологде, один самых высоких процентов многоквартирных домов среди регионов России, собственники помещений в которых выбрали специальный счет для накопления средств на проведение капитального ремонта своих домов – почти 30% многоквартирных домов. Владельцами специальных счетов являются управляющие организации (13% домов), товарищества собственников жилья (9% домов) и региональный оператор капитального ремонта (8% домов).

Собственники помещений в домах со специальными счетами должны сами организовать и провести капитальный ремонт дома. Для большинства домов это сложная неоднозначная задача, так как во многих случаях домовый актив – правление ТСЖ, совет многоквартирного дома не имеют специальных технических знаний в строительной сфере, не могут оценить необходимость проведения капитального ремонта и качество выполненных подрядной организацией работ. Людям нужна помощь.

Неслучайно инициативными собственниками помещений в многоквартирных домах Вологды, имеющими большой опыт управления такими домами, была создана автономная некоммерческая организация «Союз собственников недвижимости» (на базе «Вологодской ассоциации ТСЖ (ЖСК) и собственников жилья»). Организация осуществляет всестороннее содействие собственникам жилья по насущным вопросам управления многоквартирными домами. Союз собственников недвижимости организовал Общественную приемную по вопросам ЖКХ (фото 1) для выявления вопросов, возникающих в ходе управления многоквартирными домами и взаимодействия с активами собственников помещений в многоквартирных домах города.



Опытные участники Союза собственников недвижимости сформировали «экспертный совет», который в силу своих знаний, навыков, наработанной с годами компетентности оказывает помощь собственникам жилья по широкому кругу вопросов управления многоквартирными домами.



Фото 1. Экспертная группа Союза собственников недвижимости у входа в общественную приемную по вопросам ЖКХ Союза собственников недвижимости. Фото ИЭГ

Капитальный ремонт домов – это один таких из вопросов, по которому «экспертный совет» Союза собственников недвижимости оказывает собственникам помощь. Содействие оказывается, прежде всего, в проведении оценки строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем, и на основании такой оценки - в осуществлении заказа работ по капитальному ремонту, приемке выполненных работ.

Далее представлены несколько историй о том, как экспертный совет Союза собственников недвижимости взаимодействует с домовыми активами собственников помещений и помогает при организации капитального ремонта многоквартирных домов.



В рамках капитального ремонта пятиэтажного **50-квартирного дома в центре города Вологда по улице Октябрьская, д. 10** (фото 2) в 2019 году был проведен энергоэффективный капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и электроснабжения.



Дом в центре Вологды по улице Октябрьская, д. 10
5 этажей, 50 квартир
Год ввода в эксплуатацию – 1985
Управление домом осуществляет ТСЖ «Управдом»

Фото 2. Общий вид МКД по ул. Октябрьская, д. 10. Фото ИЭГ

До капитального ремонта горячая вода поступала в квартиры под недостаточным давлением, не хватало напора, был повышенный расход горячей воды, повышенный расход электрической энергии. «Экспертный совет» Союза собственников недвижимости провел осмотр инженерных сетей дома и других объектов общего имущества, дал оценку их состояния и подготовил рекомендации по перечню необходимых работ, а также провел для товарищества предварительную оценку возможных подрядчиков с точки зрения наилучшего соотношения цены и качества.

Энергоэффективный капитальный ремонт включал в себя реконструкцию теплового узла, ремонт бойлерной в подвальном помещении дома, в том числе установку повысительной станции и другого необходимого оборудования для обеспечения дома качественным отоплением и горячим водоснабжением его жителей, а также установку энергосберегающих ламп в подъезде (фото 3).



Фото 3. Отремонтированный в рамках капитального ремонта тепловой узел в подвальном помещении МКД по ул. Октябрьская, д. 10. Фото ИЭГ

До 2009 года домом управляла управляющая организация, но собственники, недовольные её работой, создали товарищество собственников жилья «Управдом» и взяли управление домом в свои руки. Средства на капитальный ремонт также не отдали сторонним лицам, - взносы собираются на специальный счет, владельцем которого является товарищество.

По мнению председателя правления ТСЖ, залогом успешного проведения не только качественного и своевременного, но и энергоэффективного капитального ремонта стали наличие специального счета для накопления средств на капитальный ремонт, помощь «экспертного совета» Союза собственников недвижимости и управление домом товариществом собственников жилья.

Наличие специального счета позволило планировать и выполнять работы практически ежегодно, поэтапно, не дожидаясь накоплений больших сумм средств на специальном счете, так как это приводит к их обесцениванию.



Многоквартирный дом по улице Южакова, д. 2 (фото 4) был принят и введен в эксплуатацию в 2010 году. В технической документации дом описан как десятиэтажный с техническим этажом, предназначенным для обслуживания внутридомовой системы отопления, и подвальными помещениями.

В ходе эксплуатации дома технический этаж был переоборудован в жилые помещения, в результате появился 11-ый жилой этаж. Такие дома должны быть оборудованы системой пожарной сигнализации, которая не была запроектирована при строительстве дома, и органы пожарного надзора выдали дому предписание установить такую сигнализацию. Уличные лестницы в подъезды многоквартирного дома при его строительстве были выполнены из ненадлежащего материала (для оборудования уличных ступеней в подъезды были использованы внутридомовые лестницы), в результате к 2014 году под воздействием атмосферных осадков находились в неудовлетворительном состоянии и требовали ремонта.



**Кирпичный дом по улице
Южакова, д. 2
10 этажей, 180 квартир
Год ввода в эксплуатацию – 2010
Управление домом осуществляет
ТСЖ «Южакова-2»**

Фото 4. Общий вид МКД по ул. Южакова, д. 2. Фото ИЭГ

В 2015 году ТСЖ «Южакова-2», управляющее домом, обратилось в Союз собственников недвижимости за помощью в решении проблем капитального ремонта. «Экспертный совет» Союза собственников недвижимости организовал техническое обследование дома. Помимо уже известных проблем, техническое обследование дома также показало, что полностью разрушены ввиду некачественного исполнения воздуховоды, вентиляционные шахты на крыше дома. Из-за применения застройщиком при строительстве дома непригодного кирпича, фасад дома покрылся трещинами и начал разрушаться.



Союз собственников недвижимости от имени собственников помещений в доме обратился в суд с иском к застройщику дома с понуждением его провести ремонт пришедших в негодность строительных конструкций и элементов дома, но ввиду истечения гарантийного срока в удовлетворении данного иска было отказано.

Установленные в подвале дома теплообменники также пришли в негодность. Производитель этих теплообменников запросил на их замену более 350 тыс. руб. Участники «экспертного совета» Союза собственников недвижимости провели исследование качества и стоимости предлагаемого на рынке оборудования и нашли нужные теплообменники местного вологодского производителя с существенно более низкой стоимостью – около 30 тыс. руб.

При поддержке «экспертного совета» Союза собственников недвижимости ТСЖ «Южакова-2» сумело организовать проведение необходимых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, в результате которого была проведена полная замена входных групп в подъезды домов, замена пришедших в негодность входных дверей в подъезды, восстановлены воздуховоды и вентиляционные шахты, установлена пожарная сигнализация, проведено восстановление фасада, в подвальном помещении дома оборудован тепловой узел с погодозависимой автоматикой (фото 5).



Фото 5. Отремонтированный в рамках капитального ремонта тепловой узел в подвальном помещении МКД по ул. Южакова, д. 2. Фото ИЭГ

Следующая история о доме 148 по улице Ленинградская (фото б).



Кирпичный многоквартирный дом по улице Ленинградская, д. 148
14 этажей, 290 квартир
Год ввода в эксплуатацию – 2008
Управление домом осуществляет ТСЖ «Ленинградская 148»

Фото б. Общий вид МКД по ул. Ленинградская, д. 148. Фото ИЭГ

В ходе эксплуатации дома на наружных стенах появились трещины по причине нарушения технологии укладки кирпича при его строительстве, в результате – промерзание и разрушение стен, возникли деформационные трещины, и не только снаружи здания, а и внутри помещений. Действующее правление ТСЖ «Ленинградская 148» для исправления ситуации не принимало никаких мер. Инициативные собственники помещений в этом доме обратились за помощью в Союз собственников недвижимости. При организационной поддержке «экспертного совета» Союза собственников недвижимости в марте 2022 собственники помещений в доме провели общее собрание и выбрали новое правление товарищества. Провели переговоры с застройщиком, в результате застройщик согласился выполнить восстановление и утепление стен дома как свои гарантийные обязательства. Кроме того, в таком высоком доме в проектной документации для его строительства не были запроектированы и установлены повышающие насосы, а также ненадлежащим образом не была выполнена система пожаротушения. В настоящее время с застройщиком достигнута договоренность о том, что он установит такие насосы, а также восстановит систему пожаротушения за счет собственных средств.

Благодаря действиям «экспертного совета» Союза собственников недвижимости и правления ТСЖ удалось убедить застройщика исправить недочеты и строительный брак, допущенный при строительстве дома. Это позволит собственникам в доме накопить на специальном счете средства на другие работы по капитальному ремонту общего имущества, которые можно будет в том числе направить на повышение его энергоэффективности.