



ЗАМЕНИЛИ ШЕСТЬ ЛИФТОВ СРАЗУ БЕЗ ПОВЫШЕНИЯ ВЗНОСОВ

История об успешно проведенных капитальных ремонтах в доме 22 корпус 2 по улице Перовской г. Москва



Фото 1. Перовская 22к2. Источник: Сервис 2ГИС

О доме. Семнадцатипятиэтажный панельный дом серии П-44Т, построен в 2002 году, в нём располагается 202 квартиры.

С момента окончания строительства МКД им управляет Товарищество Собственников Жилья “Перовская 22 корпус 2”. Название ТСЖ повторяет адрес своего дома, ничего необычного, однако это вполне отражает способ управления домом.

Прозрачная работа ТСЖ

Правление ТСЖ, во главе с председателем

Сергеем

Александровичем Шияновым, одним из самых известных жилищных активистов города Москвы, хорошо справляется со своей задачей: управление домом прозрачно, регламентировано и структурировано.

Товарищество передовое, имеет собственный сайт, который ведётся и не забрасывается, там правление вывешивает актуальную информацию и бережно хранит прежнюю. На сайте можно найти технический паспорт дома, схему управления МКД, информацию о нововведениях в законодательство касательно ЖКХ. Помимо этого, доступна электронную доску объявлений, фото, а также датированные материалы собраний членов ТСЖ и собственников многоквартирного дома, финансовые отчёты. Прозрачность управления многоквартирным домом очевидна.

Подобная организация деятельности помогает успешному вовлечению жильцов в управление общедомовой собственностью, а также планированию работ по капитальному ремонту.

Вовлечение жителей

Каждое общее собрание собственников, необходимое для принятия решения о досрочном проведении капремонта, проходит успешно: обычно кворум обеспечивается, собираются до 73% всех собственников в доме.



Во-первых, **вовлеченность жильцов в жизнь дома можно связать с активным распространением информации** о повседневных заботах дома. Помимо домового чата, информационной доски и сайта, есть также и блог самого председателя Шиянова на Яндекс.Дзене. Таким образом, жильцы всегда знают не только, что происходит и что планируется сделать в их доме, но и новости о жилищном законодательстве в Москве и в стране, особенности эксплуатации инженерных систем применительно к дому.

Во-вторых, **все общие собрания проводятся в удобной очно-заочной форме**. У дома уже сформировалась рабочая группа, до 20 человек, которая и приходит на очное собрание. В такую рабочую группу входят местные специалисты дома - инженеры, строители, архитекторы, экономисты - они задают конкретные вопросы, дают полезные советы правлению, благодаря чему обсуждения проходят действительно продуктивно.

Рабочая группа набиралась по инициативе правления: в чате и через сайт искали определённых специалистов среди жителей дома, и они с готовностью откликнулись.

Менее активные жители участвуют в голосовании заочно. Бланки бюллетеней для заполнения печатают из домового чата или забирают их из почтовых ящиков.

Умение перенять чужой опыт

Кроме того, что жильцы ответственно подходят к управлению дома, правление ТСЖ следит за опытом других домов. Председатель считает, что думает о том, что никакой дом не может быть идеальным во всем и наоборот: даже далеко не в лучшем доме можно найти позитивные моменты и перенять что-то полезное для управления собственным домом.

Так перед грядущим ремонтом Сергей Александрович изучает опыт ТСЖ, ЖСК со спецсчетами, которые уже сделали подобные, нужные его дому, ремонты.

История капитального ремонта

В 2019 году и в 2021 году в МКД проводились досрочно работы по капитальному ремонту, которые не доставили жителям ни лишней финансовой нагрузки, ни затяжных неудобств.

Капитальный ремонт фасада:

В 2019 году провели капитальный ремонт фасада здания - выполнили герметизацию 100% межпанельных швов. Необходимость досрочного ремонта была связана с их плохим состоянием (фото 2), что было выявлено в результате тепловизионного обследования в зимний период и осмотра прилегающих квартир.

Чтобы провести качественный ремонт, правление товарищества стало искать хорошего проверенного подрядчика. Обратились в общероссийский



чат ТСЖ и ЖСК, участники которого порекомендовали «ИП Тарасов». Председатель с тепловизором пошел по тем домам, где ремонтировал предприниматель, поговорил с активистами. Убедившись в хорошем качестве проводимых подрядчиком работ, правление выбрало его для капитального ремонта в доме.

Стоимость герметизации 100% межпанельных швов составила 1349 тыс. рублей, оплата этой суммы не вызвала финансовых трудностей.



*Фото 2. На данном фото можно отметить плохое состояние межпанельных швов.
Фото: Шиянов С. А.*



Фото 3. Работы по герметизации межпанельных швов. Фото: Шиянов С. А.

Капитальный ремонт лифтового оборудования:

В 2020 году оперативно провели замену сразу всех шести лифтов в доме, также досрочно. В данном случае решили не дожидаться установленного региональной программой срока не потому, что стоявшие лифты были в плохом состоянии, а руководствуясь соображениями комфорта и финансовой выгоды. Региональный оператор такого себе позволить не в состоянии!

Члены правления ТСЖ смогли спрогнозировать рост стоимости лифтового оборудования и поняли, что заменить их в 2021 году – значит уберечь жителей дома от больших расходов в будущем. Кроме того, на начало работ на спецсчете находилось более 50% стоимости лифтов, что позволило заменить лифты с рассрочкой платежа.

Исполнителем работ выбрали ООО «Мосрегионлифт» - главного подрядчика Фонда капитального ремонта Москвы. Члены правления, конечно же, ответственно рассматривали и другие варианты, посещали не только ТСЖ, ЖСК со специальным счетом, которые уже заменили лифты, но и лифтовые заводы московского региона (Карачаровский механический завод, Щербинский лифтовой завод, Евролифтмаш), а также международные лифтовые выставки в Москве.



С подрядчиком был заключен договор на установку 6 лифтов OTIS2000R с беспроцентной рассрочкой платежа на 60 месяцев.

Стоимость работ составила 20 290 536,00 руб. Поскольку половина суммы уже была на счету, и помогла удобная структура рассрочки (аванс 30%, оплата 20% после замены лифтов, рассрочка оплаты оставшихся 50%), не пришлось повышать или экстренно собирать платежи жителей.

Весь ремонт с разработкой проектной документации занял 7 месяцев: первые лифты заменили в августе 2021 г., завершили работы в январе 2021 г.



Фото 4. Новые лифты OTIS.
Фото: Шиянов С. А.



Фото 5. Контроль работ жителями
Фото: Шиянов С. А.

От каких переменных зависел успех капитального ремонта?

- 1. Заинтересованность жителей дома и активная, грамотная рабочая группа помогли принять правильное решение;**
- 2. Взвешенный расчёт предстоящих расходов и оценка возможных вариантов;**
- 3. Проверенный, добросовестный подрядчик;**
- 4. Дисциплинированное, своевременное внесение взносов жителей позволило вовремя получить нужную сумму на специальном счёте и договориться о рассрочке с подрядчиком.**



«Изучайте полезный опыт других спецсчетов, которые уже делали у себя такой же ремонт, какой нужен вам»

С. А. Шиянов, председатель правления ТСЖ