

НЕДВИЖИМОСТЬ » Захват многоэтажки

Автор: Надежда Уварова

Опубликовано : 2012-12-12 00:05:00



Терпению жителей многоэтажного дома по ул. Вишнёвой в Таганроге можно ставить памятник. 10 лет (!) в доме не работала канализация. Нечистоты из 200 квартир стекали прямо в подвал.

Вонь и зимой и летом в доме и вокруг стояла ужасающая. Жильцы строчили жалобы, просили заменить сгнившие трубы, починить крышу, промазать межпанельные швы, но, куда бы ни писали, получали ответ от ЖЭУ: «Ни на что денег нет!»

Прощайте навсегда

Полтора года назад собрание жильцов потребовало от ЖЭУ окончательного ответа: «Когда безобразиям придёт конец?» Но никто из управляющей компании даже не пришёл на собрание, решив, что пошумят, как всегда, да и разойдутся. И тогда жители большинством голосов постановили создать в доме товарищество собственников жилья, председателем ТСЖ избрать старшего по дому - инженера-изобретателя **Анатолия Антоненко**.

[articles:57124,56333]- Даже регистрация ТСЖ стоила нервов и немалых денег, - говорит А. Антоненко. - За каждое рассмотрение документов надо платить 5 тысяч. Чиновники, похоже, делали план по сбору средств, возвращая нам бумаги трижды. То запятая не там, то у них формы заявлений поменялись и прочая бюрократия. Зарегистрировались в июне 2011 г., с четвёртой попытки.

После того как появились расчётный счёт и печать, деньги жильцов пошли на счёт ТСЖ. Оказалось, что собираемая сумма «на ремонт и содержание жилья» совсем не маленькая и многое для спасения дома можно было сделать за 19 лет его существования. По отчётам (обнаружилось при передаче дома на баланс ТСЖ) объёмный ремонт делался ежегодно. Приписок за последние 3 года выявили на 1 300 000 рублей! Сейчас ТСЖ через суд пытается вернуть эти деньги.

Первое, что сделали жители, - вычистили подвал: 80 тонн нечистот откачала нанятая служба. Найти бригаду на любой вид работ не проблема. Проблема найти добросовестные руки и осуществлять ежедневный контроль. Обследовав дом с помощью экспертов, жители поняли, что латанием дыр из аварийного состояния его не вывести. Нужен капитальный ремонт электропроводки и канализации, водопровода и крыши. Но капремонт за счёт государства этому дому был не положен. Чтобы накопить деньги на капремонт за счёт ежемесячных отчислений, требовалось 15 лет. За это время дом рухнет, а накопленное съест инфляция.



[прислано автором](#)

[Пять членов правления ТСЖ рискнули и спасли дом от разрухи. Фото](#)

Ярмо кредита

Вырежи и сохрани

Как взять власть в доме в свои руки?

- 1 Изучить законы, которые имеют непосредственное отношение к управлению жильём: от Жилищного кодекса РФ до «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- 2 Собрать общее собрание собственников жилья. Большинством голосов (не менее 2/3) проголосовать за создание ТСЖ. Выбрать председателя и членов правления.
- 3 Зарегистрировать ТСЖ как юрлицо и поставить на учёт в налоговой инспекции, чтобы иметь возможность открыть счёт в банке и сделать печать.
- 4 Созданное ТСЖ имеет право от имени собственников заключить с ресурсоснабжающими организациями (теплосети, газ, водоснабжение) договоры на оказание коммунальных услуг.
- 5 Раз в год правление ТСЖ даёт отчёт о собранных и потраченных средствах перед членами товарищества. Информация о расходах и доходах должна быть размещена на сайте ТСЖ.

Случайно выяснилось, что в банке, где регистрировали счёт товарищества, можно взять кредит на «капремонт» под 11% годовых на 5 лет.

Решение брать кредит далось тяжело. Многие были уверены, что затея лишит их квартир, ведь банк требовал личного поручительства. Никто не желал платить из своего кармана никакие проценты. Рискнуть своим имуществом решились пять членов правления ТСЖ, включая председателя. Остальных заверили, что никто не вложит в этот ремонт ни копейки дополнительно. Отдавать кредит потихонечку ТСЖ будет из средств, которые каждый месяц собираются «на ремонт и содержание» дома. Ну и за счёт экономии общих ресурсов. Банк занял 2 млн рублей. За лето отремонтировали систему отопления, трубы горячего и холодного водоснабжения поменяли на пластиковые, залатали бойлеры, заменили сгнившие окна в подъездах на стеклопакеты. Сообща решили установить и общедомовые приборы учёта воды, тепла и даже газа.

- Общий газосчётчик показал, что дом потребляет ровно на 50% меньше, чем нам выписывают по счетам. И каждый стал платить меньше. В дальнейшем хотим отказаться от услуг городской теплосети и установить свою, автономную газовую котельную, - делится планами председатель ТСЖ.

Банк не нарадуется на таких заёмщиков. То, что УК обычно ремонтирует 3 года, ТСЖ сделало за 4 месяца. Но на всё задуманное денег не хватило. Взяли кредит ещё на 1 млн руб. Отдавать долги банку помогает экономия. Например, дому теперь не требуются услуги аварийной службы - всё новое работает исправно. Раньше «аварийка» съедала в месяц 21 тыс. руб. в основном за скручивание лопающихся труб бесконечными «хомутами». Узел учёта тепла даёт экономию 360 тыс. руб. в год - благодаря прибору видно, как халтурят тепловики, и за некачественные услуги дом им не платит. Но по-настоящему экономить на отоплении невозможно из-за того, что по всей стране наши батареи смонтированы так, что ни убавить, ни прибавить тепла по собственному желанию жители многоэтажек не могут. Либо надо менять систему отопления, либо строить собственную котельную.

А где, кстати, строить? На своей территории. У каждого дома есть кадастровый паспорт и границы земельного участка, которым может распоряжаться товарищество. Но вот получить эти документы в муниципалитете или в бывшей УК тяжело. Документы прячут, уничтожают, всячески препятствуют их обнаружению. Земля в городе стоит дорого, распоряжаться ею можно с большой выгодой, которую пока получают чиновники, а не истинные хозяева - мы с вами. Председателю ТСЖ удалось выцарапать эти документы у УК с помощью беготни по городским архивам, угроз судами и умения качать права. Теперь дом имеет право огородить территорию, поставить шлагбаум, убрать незаконные постройки во дворе и построить котельную.

- Экономический эффект от того, что уже сделано в доме за год, составляет 800 тыс. руб. Этих денег с лихвой хватит на покрытие процентов по кредиту. Мы наконец перестали бояться занимать деньги под проценты. Будем брать ещё на утепление фасада, ремонт кровли и подъездов, - говорит А. Антоненко. - Когда каждая копейка вкладывается в общее дело, понимаешь, что изменить к лучшему жизнь в доме можно. Надо только не стесняться учиться, читать законы, агитируя каждого жителя дома принимать участие в улучшении общего быта. И к плохому надо быть готовым. Наше ТСЖ всё время проверяет то прокуратура, то жилинспекция. Так что в правлении должны быть не просто энтузиасты, а грамотные юристы, бухгалтеры, управленцы из числа жителей дома.