



фото: Ольга КИРЕЕВА

Когда в товарищах согласье есть

В доме №91 по улице Ульянова создана эффективная модель управления

С чего все начиналось?

Председатель ТСЖ «Ульянова, 91» Сергей Козлов соглашается встретиться с нами ближе к вечеру. Есть у него еще основное место работы на одном из предприятий региона. Опыт управления помогает не только руководить производством, но и в коммунальной сфере.

Пока ждем нашего собеседника – любуемся двором. Кажется, что даже в осенней серости двор смотрится отнюдь не уныло. Ровная дорожка, аккуратный тротуар, ухоженные клумбы, подстриженные кустарники, вазоны для цветов... На детской и спортивной площадках – тоже полный порядок! На фоне других таких же относительно не старых домов на Ульянова этот выглядит выигрышно, чувствуется хозяйская рука.

И главный в этом хозяйстве не заставляет себя долго ждать, Сергей Владимирович на беседу пришел с блокнотом, в нем все ходы записаны. Ко всему должен быть деловой подход, апеллировать он привык цифрами и фактами.

Начинает свой рассказ представитель собственников с истории. ТСЖ «Ульянова, 91» зарегистрировано как юридическое лицо в 2010-м. Пару лет до этого новостройка находилась в управляйке. Но собственники жилья быстро разочаровались и решили, что справятся без ненужной «прослойки», которая только деньги списывала. На что – непонятно, отчетов от коммунальщиков ждали месяцами.

Тогда инициативу в свои руки взяла Ольга Вишнякова, она возглавила ТСЖ. Совместными усилиями справились со всеми препонами, которые чинила на пути «выхода» УК.

Вишняковой удалось создать, можно сказать, идеальное ТСЖ. С поставщиками

ресурсов дом стал работать по прямым договорам, дворников, уборщиц, слесарей – тоже нанимали своих и платили им напрямую. Деньги перестали утекать сквозь пальцы, копились на счетах, благодаря этому в подъездах и на придомовой территории появились фотореле (устройства для автоматического включения и отключения светильников, которые реагируют на движение) и видеоканеры. Тогда этим мало кто мог похвастаться! И общедомовые потери были сведены практически к нулю.

Ничего себе разница!

В 2021 году Вишнякова сменила место жительства, собственникам жилья предстояло выбрать нового лидера – такого же эффективного, как предыдущий. Скажем прямо, очередь из желающих не стояла. Брать на себя бремя ответственности за дом, где почти 200 квартир, никто не решался. Хлопотно это и очень непросто! Председателем ТСЖ предложили стать Сергею Козлову. «Жалко было бросать то, что создавалось годами и отдавать на откуп очередной УК», – признается он.

Сергей Владимирович за дело взялся, как надо! Своей предшественнице ничуть не уступает. И техническое образование в коммуналке пригодилось.

– У нас работают две уборщицы, дворник-садовник, слесарь и он же инженер, – делится руководитель ТСЖ. – Все очень ответственные, работу выполняют на совесть, у нас всегда чистота. И сами собственники уважают и ценят труд тех, кто работает на благо нашего дома.

Рабочий день слесаря с 8 до 17 часов, если какая-то аварийная ситуация происходит вечером, ночью или в

выходной, приезжают представители городской аварийки с Терешковой, 5. «С ними у нас заключен договор, платим около 5 тысяч в месяц. Бухгалтерию ведет одна из фирм, она же печатает квитанции на основе переданных собственниками показаний приборов учета, ведет кадровый учет сотрудников, оказывает услуги паспортного стола. По договору этой организации платим 24 тысячи в месяц», – рассказывает Сергей.

Тарифы на содержание, текущие ремонт и управление не повышались в этой многоэтажке уже много лет. В ближайшее время увеличение ожидается, но даже с учетом этого, цены вряд ли догонят те, что действуют в соседних домах. Так, на Ульянова, 91 содержание одного квадратного метра жилья стоит 3 рубля 82 копейки, управление – 2 рубля 43 копейки, тариф на текущий ремонт составляет 4 рубля 75 копеек. Для сравнения в одном из аналогичных домов на этой улице собственники жилья платят за те же самые услуги из расчета – 5 рублей 12 копеек, 5 рублей 00 копеек, 8 рублей 12 копеек за квадратный метр соответственно. Переведите на свои квадратные метры и ощутите масштаб экономии!

Вознаграждение председателю ТСЖ составляет 100 рублей с квартиры.

Капремонт сделали

Зарплата рабочим, деньги на закупку инвентаря, бытовой химии, инструмента, материалов – регулярные расходы. Оставшиеся деньги копятся на счете ТСЖ. Есть у дома дополнительные источники дохода – аренда за установленный водомат, а также за две вышки сотовой связи. Все это в совокупности позволяет решать более глобальные задачи.

На протяжении многих лет эта многоэтажка на улице Ульянова в Саранске считается образцовой. А заработала она себе хорошую славу не только благоустроенным двором, чистыми подъездами и внедрением самых современных технологий в пресловутой коммуналке. Дом этот известен тем, что он не относится ни к одной из УК, собственники взяли бразды правления в свои руки и ни разу об этом не пожалели.

От первой и единственной в своей жизни управляйки еле ноги унесли, зато теперь нет у них необоснованных трат. При самых низких тарифах на жилищные услуги им еще и накопить удастся, и проблемы разные на эти деньги решать.

О передовом и самостоятельном ТСЖ в Саранске – в материале журналистов «ИМ».

– Цокольный этаж здания из декоративного камня, забор, ступеньки в подъезды, входные двери – все полностью было заменено моей предшественницей. В подъезде она тоже сделала косметический ремонт, – говорит Сергей и приглашает посмотреть.

Чистота и красота нас встречает еще в тамбуре. Он утеплен материалом OSB, современная тамбурная дверь – из пластика. На лестничной клетке – идеальный порядок, площадка перед лифтом отделана яркой плиткой.

А за последние три года во дворе дома сделаны два ямочных ремонта, благоустроена детская площадка, обновлены лавочки. На спортивной площадке регулярно меняют сетку, чтобы мяч не улетал. Что касается селей, то дело заменой протекающих участков труб не ограничивается. Теплообменник в прошлом году обновили, циркуляционный насос.

Зимой во дворе не бывает сугробов, трактор работает регулярно. А если случаются какие-то нештатные ситуации, как снегопады в прошлом году, то на помощь приходят другие собственники. У одного из жильцов – индивидуального предпринимателя есть своя снегоуборочная техника. Помогает. У другого есть возможность помочь с хорошим специалистом-сварщиком. Так и живут, другие собственники жилья тоже принимают участие в общем хозяйстве.

Капитальный ремонт в этой многоэтажке тоже проводили, благо, деньги по этой строке копятся на собственном счете дома. Несколько лет назад, после того как Сергей возглавил ТСЖ, принято решение о масштабном обновлении протекающей кровли.

3,5 миллиона потратили на крышу, сейчас уже накопили еще 1,2 миллиона, но их

тратить не спешат, подкопят. Пока в капитальном ремонте высотка не нуждается. Средства лежат в банке, на них проценты капают, еще доход.

Долги - через суд

Конечно, это не сказка, по взмаху волшебной палочки проблемы не решаются, за этим стоит большая работа. Сергей признается, что самая большая сложность – расчеты с ресурсниками. Бывают у дома долги перед этими компаниями, особенно во время отопительного сезона. Причина – неплательщики. Решает ТСЖ и эти сложности, с должниками, а их в многоэтажке восемь, работают вплотную.

Суммы до миллиона доходят, но по каждому из них уже есть судебные решения. Трое долги погасили, дело за другими неплательщиками.

По словам Сергея, поначалу было непросто управлять ТСЖ. Но сейчас уже настолько погрузился в эту тему, что она ему интересна, и бросать дело он не собирается.

– Друзья и знакомые в разговорах часто жалуются на коммуналку и спрашивают: а как у вас? А у нас все хорошо! Советую и вам взять управление в свои руки. Но никто не решается.

К сожалению, в системе управления многоквартирными домами все не так просто. И дело не только в том, что грамотного управленца днем с огнем не сыщешь, собственники не всегда к этому готовы.

У Сергея Козлова есть еще одно жильце. Хотел применить отработанную модель ТСЖ в другой многоэтажке, готов был работать и там, но собственники проголосовали против, остались в УК.

Может быть, зря? Было бы у них, как на Ульянова, 91, все ладненько да складненько!

Ирина ЕГОРОВА.