

Удачный опыт

Евгения ОРЛОВА

Товарищество собственников недвижимости — ТСН «Альфа» — в Тимашевске в микрорайоне сахарного завода существует уже девять лет. О своем опыте управления многоквартирным домом и подводных камнях журналистам «Знаменки» рассказала председатель правления ТСН Елена Костенко.

СУММЫ В ПЛАТЕЖКЕ ВОЗМУТИЛИ

Микрорайон сахарного завода начал расти вместе со строительством предприятия, возводили многоэтажки, в них работники предприятия получали квартиры. Пятиэтажный дом № 76, о котором наш рассказ, это два стоящих в виде буквы Г дома, каждый на 40 квартир. Один был сдан в эксплуатацию в 1995 году, другой двумя годами позже.

В новом доме, который принадлежал сахарному заводу, проблем с коммуникациями и прочим общим имуществом не было. Со временем пришлось определяться, кто будет управлять им. Но без ведома жильцов дом, рассказала Елена Костенко, отдали под крыло УК «Наш дом». Жильцы и так были против, а когда получили платежки, то возмутились указанными в них суммами и решили выйти из УК. До 2016 года были на самоуправлении, но сбор взносов на содержание общего имущества был проблемой.

И тогда Елена Владимировна вместе с несколькими пенсионерами пошла на прием к главе городской администрации Павлу Буряку с просьбой разрешить создать товарищество собственников жилья. Ответ был: организуйте. Собственно, поход в мэрию был скорее формальным, ведь по закону вопрос о выборе формы управления домом решают на общем собрании сами жильцы.

В доме жили в основном работники сахарного завода, знали друг друга. Наверное, поэтому решение общего собрания о создании ТСН было принято на удивление единодушно: сто процентов голосов «за»!

— Сначала была такая мысль: помогу организовать, и все, — с улыбкой вспоминает Елена Костенко. Но ее вскоре выбрали председателем товарищества.

МИЛЛИОН В ОБЩЕЙ КОРЗИНЕ

— В первое время после создания ТСН пришлось очень много работать, в том числе с документами, — рассказала она. — Зарегистрировались в налоговой как юрлицо, открыли отдельный счет в банке для взносов по содержанию общего имущества. Надо было возвращать из Фонда капремонта накопленные на счете дома деньги, что оказалось не просто и долго, но вполне реально и по закону. Сверяли суммы, считали, пересчитывали, предоставляли нужные доку-

«Альфа» начинает и выигрывает



Председатель ТСН Елена Костенко (1); Александр Юрков взял на себя все заботы о территории — косит, метет, чистит снег и наледь, сажает деревья и кустарники, сварил потрясающую опору для винограда. Наталья убирает подъезд и помогает мужу в посадке и обрезке растений (2).

ФОТО АРХИПА ЛАРЧЕНКО



менты. В итоге вернули на счет дома около миллиона рублей.

В собственном домовладении все свои проблемы решает хозяйин. В МКД, кроме квартир, есть общее имущество, его должны содержать жильцы: крыши, подвалы, чердаки, подъезды, дворовая территория. А еще это исправность коммуникаций, подготовка дома к зиме и так далее. Сегодня все эти проблемы решает правление ТСН.

А НЕ СДЕЛАТЬ ЛИ НАМ ЭТО...

Если обойти казенные формулировки, трактующие понятие ТСН, то можно сказать просто: жильцы МКД с апреля 2016 года решают все проблемы дома за счет собственных средств. Взносы с самого начала были восемь рублей за квадратный метр жилой площади, сейчас 17,50. Все расходы прозрачны, каждый рубль на учете, безналично оплачивается любая работа, к которой правление привлекает



ный вопрос важен. Елена Владимировна опытный экономист и готова просчитать любое предложение жильцов, которое начинается со слов: а что если нам сделать это... Например, хотелось бы огородить территорию, а она немаленькая.

ДВЕРИ — ВСЕМ НА ЗАВИСТЬ

Если говорить о техническом состоянии инженерных сетей, то за тридцать лет со времени сдачи дома в эксплуатацию многое обветшало. Эти вопросы решаются по мере накопления средств на счете. Года три назад в доме полностью заменили трубы отопления. В настоящий момент ведутся работы по замене труб холодного водоснабжения. В литере А на 40 квартир уже заменено, на очереди литер Б.

В этом году, в январе, полетела торсада и дом четыре дня был без света. А это непредвиденные расходы средств, которые планировали на замену труб. Установили столб, поменяли первый силовой кабель и в прошлом месяце второй. ТСН это обошлось в полмиллиона рублей.

На момент создания товарищества часть плоской кровли уже была отремонтирована, сделали остальные. Привели в порядок козырьки подъездов, крылечки и входы в подвалы. До ремонта подъездов и лестничных маршей пока руки не дошли, но входные двери установили капитальные, из толстого металла — все приходящие завидуют. Их заказывали на бывшем Тульском оружейном заводе. Оборудовали домофонами. На всех лестничных пролетах окна заменили на металлопластиковые, с москитными сетками. Над входами в блоки провели освещение. Вычистили чердаки, где собрались горы голубиного помета, вентиляционные отверстия заделали сеткой. Привели в порядок подвалы.

ДЛЯ ДУШИ И ПОЛЗЫ

Территория дома отмежевана, идеально ухожена, а ее границы отследить нетрудно: за ней начинаются некошеные бурьяны. Инициатива по благоустройству придомовой территории поощряется: есть клумбы, а сажать растения и ухаживать за ними не возбраняется никому. Потихоньку разрастается сад из пло-

довых и декоративных деревьев: яблоня, груша, вишня, слива, виноград и даже инжир, всем этим лакомится детвора. Посадили елочки, одну большую в центре — будут наряжать на Новый год.

Сами отремонтировали и выкрасили лавочки. На детской площадке соорудили деревянный домик, в котором с удовольствием играют малыши. Один из жильцов за свой счет установил сертифицированные качели. На площадке есть баскетбольные кольца, турники.

Как гласит народная мудрость, один в поле не воин. Елена Владимировна не устает повторять, что главное в любом деле — это люди, их настрой. Если в товариществе есть хотя бы процентов пятнадцать активистов, оно будет жить. И добавляет: хочется больше рассказать о помощниках. Ее правая рука Ольга Кузнецова. С документацией, изучением новых норм законодательства (ведь обновляются они регулярно), организацией встреч собственников и многим другим она всегда готова помочь. Виктория Фалева также никогда не отказывает в помощи в организационных вопросах. Семья Дзюба активно помогает. Александр — если надо устранить неполадки с электричеством или осуществить мелкий ремонт, супруга Полина следит за чистотой в подъезде и ухаживает за придомовой клумбой. Супруги Василий и Елена Шелест также помогают поддерживать порядок, поливают посадки. Василий часто на связи по вопросам электричества.

Людмила Сырцова, Наталья Ясинова, Антонина Иващенко, Татьяна Кравченко убирают подъезды. Кроме того, у Татьяны одна из самых цветущих клумб, потому что полив и уход за ней ежедневный.

Неравнодушны к проблемам дома Ирина Калашня, Ирина Литовка, Наталья Кондратьева, Надежда Хижняк, Людмила Романюк.

Глядя на то, как управляются с хозяйством в этом доме, в ТСН «Альфа» запросились собственники квартир в соседнем доме. Но решать, брать ли его в управление, будет общее собрание — как и положено в товариществе собственников недвижимости.