Номинация: «Лучшая практика в управлении МКД»

ТСЖ «ПРОГРЕСС» г. Екатеринбург

«Разгораживание МОП в МКД»



«Кто хочет — ищет возможности, кто не хочет — ищет причину»
Сократ

История дома:

Наш 10-подъездный 9-этажный многоквартирный дом строился в 2 этапа: I очередь - 1985г., II очередь - 1987г.

В доме **363 квартиры** и проживает около **1 000 человек.**

До 2008 года подъезды 1-3 были муниципальными, а подъезды с 4-го по 10-й - кооперативными.

В кооперативных подъездах изначально был создан ЖСК «Прогресс», затем он был преобразован в ПЖЭК «Прогресс», потом в ЖК, а после объединения в 2008 году с муниципальной частью дома (когда к кооперативной части присоединились подъезды 1-3) – всеми собственниками помещений было принято решение о реорганизации ЖК «Прогресс» в ТСЖ «Прогресс».

«Еще не все колеса изобретены: мир слишком удивителен, чтобы сидеть сложа руки». Ричард Брэнсон

Исполнители проекта:

УПРАВЛЯЮЩИЙ



Курбатова Оксана Александровна

Стаж с сфере ЖКХ - 16 лет
Образование: Высшее

ИНЖЕНЕР



Новоселов Виктор Борисович

Стаж с сфере ЖКХ более 17 лет
Образование: Высшее

«Не наводите порядок в том, от чего нужно избавиться»

Предпосылки реализации проекта:

В 1990-х годах жильцами дома на лестничных площадках были произведены многочисленные перепланировки. Просто так, без согласований и получения каких-либо разрешений, под девизом: *«Если это не сделаю я - это сделает кто-то другой!»,* собственники наперегонки стали «захватывать» свободные площади в подъездах, оправдывая необходимость всего этого исключительно «благими» целями: кто-то хотел обезопасить себя и своих соседей, кто-то считал необходимым ограничить дверью доступ посторонних лиц к свободным площадям за лифтом, а кто-то просто дополнительно оборудовал себе «под боком» кладовку и овощехранилище.





Шли годы, менялось многое: страна стала другой, квартиры покупались и продавались … в дом заезжали новые жильцы, но неизменным оставалось одно – **трепетное отношение жителей к когда-либо отгороженным площадям.**

В 2015 году, по инициативе одного из собственников, на общем собрании были определены «добрососедские» правила пользования площадями на лестничных площадках (правом пользоваться обладают все жильцы этажа, но если нет согласия – общая площадь разгораживается!).

Так было до тех пор, пока один из собственников (не согласный с пользованием соседями по этажу кладовкой, расположенной в непосредственной близости от его квартиры) не обратился с заявлением в МЧС (пожарный надзор).

Председателю ТСЖ «Прогресс», как лицу, ответственному за надлежащее использование мест общего пользования в МКД, было выдано предостережение с требованием демонтировать кладовую, т.к нарушены противопожарные требования**.** Стоит отметить, что установкой перегородок и дверей так же **нарушаются права остальных собственников дома** на свободу владения и использования общего имущества, т.к после «отгораживания» части подъезда, происходит изменение (уменьшение) площади общего имущества **и нарушаются нормы действующего законодательства РФ**, а именно:

- Гражданский кодекс РФ (ст. 290),
- Жилищный кодекс РФ,
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (№ 170 от 27.09.2003г).

«Возможно ВСЁ. На невозможное просто требуется больше времени»
Дон Браун

Сотрудники и правление ТСЖ «Прогресс» всегда отличались активной жизненной позицией и, во всех областях работы, старались, не теряя в качестве услуг, максимально оптимизировать затраты.

Так, в 2016 г. наше ТСЖ установило единый (общий) общедомовой прибор учета ГАЗА на «старый дом».



ЕЖЕГОДНАЯ экономия жильцов за счет оплаты за фактическое потребление (которое в 4 раза меньше норматива**)** составляет **БОЛЕЕ 500 000 руб./в год.**



Благодаря выполнению всех требований по организации раздельного сбора мусора – с 2019г. у ТСЖ заключен договор с региональным оператором на прием ТКО по факту.

В ТСЖ «Прогресс» (г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 37) **ТАРИФ** по статье «Обращение с ТКО» **для жильцов дома на 30% МЕНЬШЕ НОРМАТИВА** (платят по 102 руб. вместо 146 руб.)

В 2020г на работу принят инженер, который внедрил в жизнь дома большое количество инновационных идей и проектов



В 2021-2022 годах сотрудниками ТСЖ была проведена большая работа по приведению в порядок помещений, входящих в состав общего имущества МКД (офис ТСЖ, электрощитовые и т.д). Протоколом общего собрания собственников оформлено решение об их перепланировке и/или переустройстве.

В 2023г. правлением ТСЖ принято решение задать **НОВЫЙ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ ДОМА:** постепенно, при проведении в подъездах капитального ремонта инженерных сетей электроснабжения и текущего ремонта (побелка/покраска), **возвращать в проектное состояние все поэтажные холлы.**

Календарный план проекта:

Дата	Что сделано	Результат действий
14 апреля 2023	На заседании правления ТСЖ обсудили вопрос постепенного разгораживания МОП	Принято решение о необходимости разгораживания МОП и информировании об этом собственников.
19 апреля 2023	Встреча - обсуждение № 1 с жильцами дома	Принято решение о проведении ОПРОСА среди жильцов об использовании МОП
24 апреля 2023	Встреча - обсуждение № 2 жильцами дома	Даны пояснение жильцам о заполнении анкеты ОПРОСА
25 мая 2023	Обработаны результаты ОПРОСА	Определены подъезды для разгораживания в 2023 году: под. №№ 1, 5, 9, 10
01 июня 2023г	Встреча - обсуждение № 3 жильцами подъездов №№ 1,5,9,10	Информирование жильцов о необходимости разгораживания МОП в срок до 31.08.2023 года
18 июля - 01 августа 2023	Проведение общего собрания собственников	Принятие решения ОСС о проведении ремонта и разгораживании МОП в под. №№ 1, 5, 9, 10
Октябрь 2023	Работы по ремонту подъездов №№ 1 и 5	В под. №№ 1, 5 проведен качественный ремонт
Ноябрь 2023	Направление исков собственникам, отказывающимся демонтировать двери	В течение 1 недели после получение исков - 8 собственников произвели разгораживание МОП
Январь - Февраль 2024 г	Работы по ремонту подъездов №№ 9 и 10	В под. №№ 9, 10 проведен качественный ремонт

«Ничто не хранится так трепетно, как ненужный хлам под названием «А вдруг пригодится…»»

Задействованные ресурсы и преодоленные проблемы:

По результатам опроса - **МЕНЕЕ чем 25 % собственников** (т.е не более 1 квартиры из четырёх на этаже) **имеют отношение к отгороженным местам общего пользования** (т.е те, кто когда-то самостоятельно устанавливал перегородки и/или двери).

Поэтому некоторые собственники (использовавшие, но не устанавливавшие двери в кладовки), узнав о необходимости проведения их разгораживания и выноса мусора (хлама) - выразили свой отказ в проведении данных работ (т.к «не мы же их устанавливали!»), в связи с чем данным вопросом были вынуждены заниматься сотрудники ТСЖ «Прогресс».

БЫЛО



СТАЛО (в 2024г)



«Многие завидуют результату, но мало кто завидует пути его достижения»

ПРОЕКТ «Разгораживание МОП» и достигнутые показатели:

БЫЛО



СТАЛО (в 2024г)



БЫЛО



СТАЛО (в 2024г)



БЫЛО



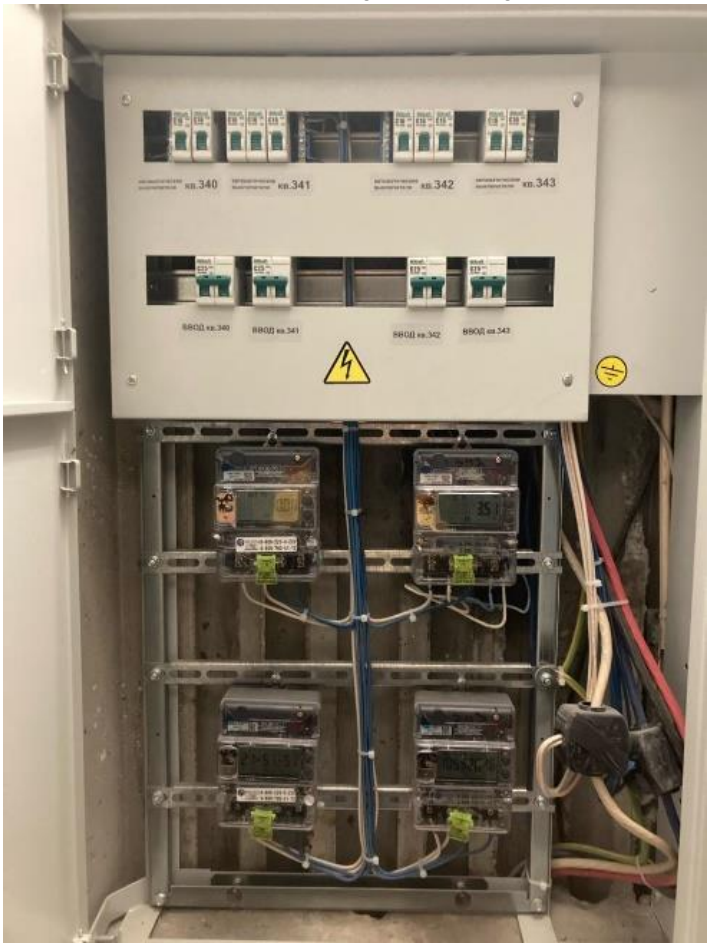
СТАЛО (в 2024г)



БЫЛО



СТАЛО (в 2024г)



БЫЛО



СТАЛО (в 2024г)



БЫЛО

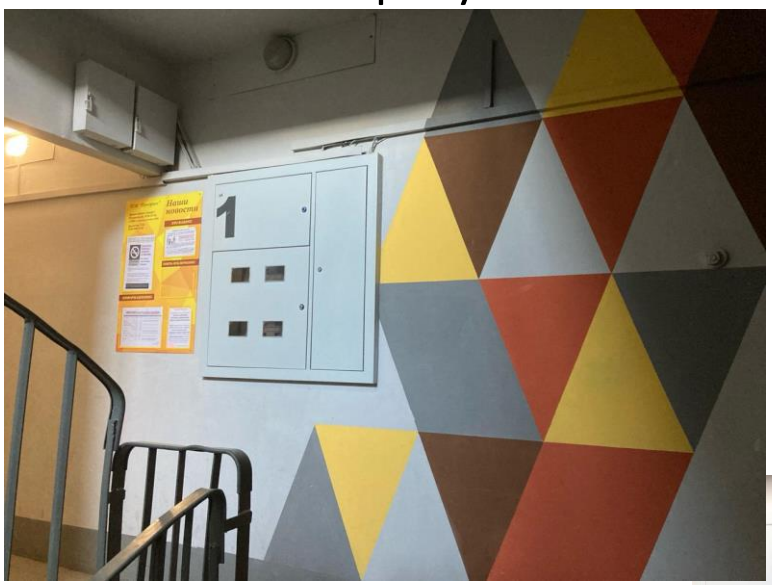


СТАЛО (в 2024г)



«Творчество заразительно. Распространяйте его». А.Эйнштейн.

По окончании ремонта подъездов креативные жильцы дома стали предлагать различные идеи по его «дополнению». А после того, как были согласованы единый стиль оформления и цветовая гамма – они приступили к самостоятельному нанесению рисунков на своих лестничных площадках.







К 9 мая 2021 года рядом с квартирой, в которой проживал Ветеран ВОВ жительницами дома был нанесен рисунок в виде звезды.

Мы помним!
Мы гордимся!

Инженером ТСЖ было предложено **оборудовать на первых этажах подъездов дома** (за лифтами) **помещения общего пользования всем необходимым для работ уборщиц**, чтобы они могли там переодеваться в рабочую одежду, хранить моющие средства и инвентарь, набирать и сливать воду.

В связи с этим: ① Собственникам, использующим МОП в личных целях, было предложено вынести все свои вещи





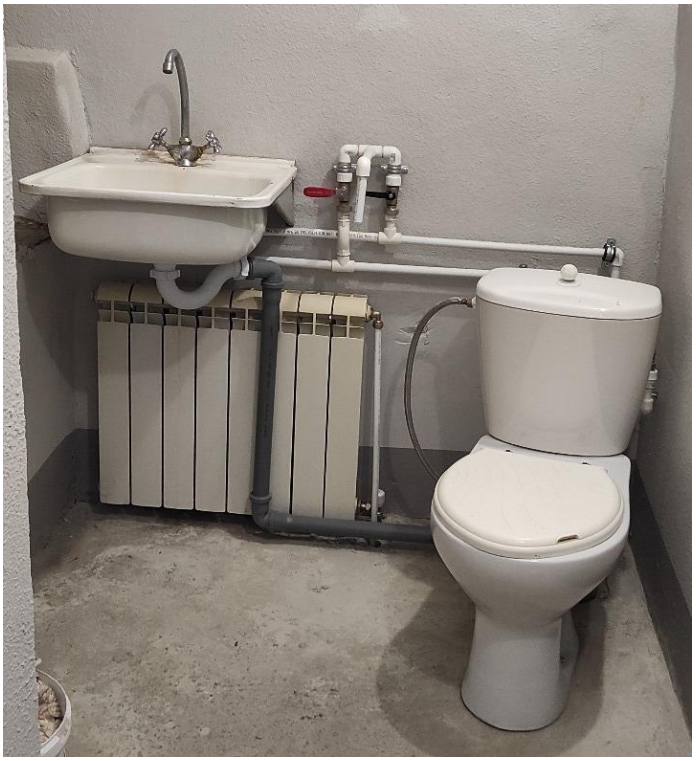
② В нишу были установлены красивые металлические двери





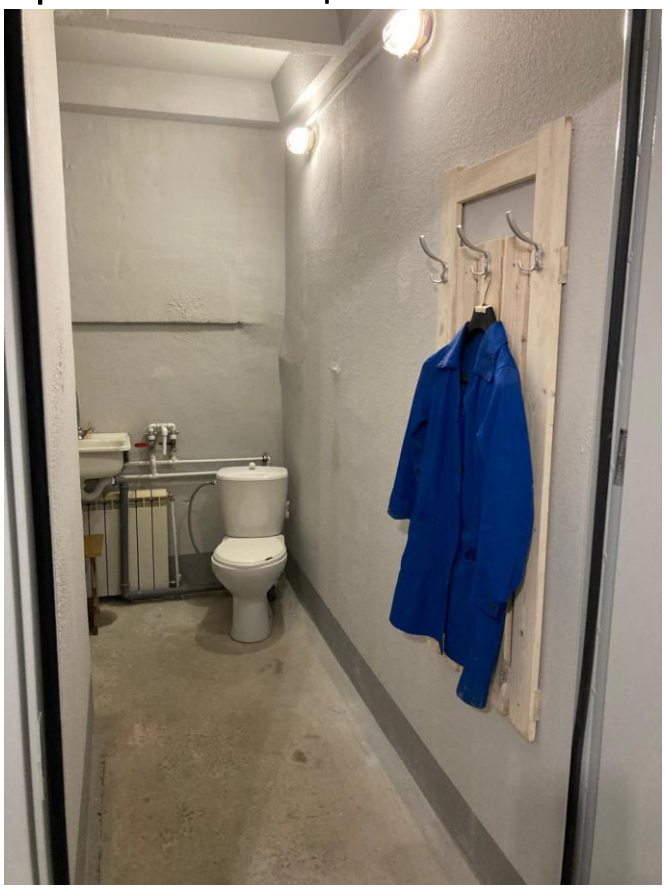
③ Инженером ТСЖ с помощью специально приобретенного оборудования с алмазными коронками – были пробурены отверстия в плите перекрытия для подведения к помещению коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, отопление), смонтирована система электроснабжения и вентиляции





④ Одним из жильцом дома был изготовлен по размерам и передан в дар ТСЖ стеллаж для хранения вещей и вешалка.





«Любое изменение, даже изменение к лучшему, всегда сопровождается трудностями и неудобствами». Арнольд Беннетт

Рекомендации последователям:

1. Принимать «непопулярные решения» в управлении многоквартирным домом сложно, НО НЕОБХОДИМО!
2. Выложите на своих информационных ресурсах (сайт, чат, доски объявлений) подробную информацию о запрете отгораживания МОП.
3. Все жильцы многоквартирного дома должны знать: *«Право одного человека заканчивается там, где начинается право другого».*
4. Лицо, ответственное за управление МКД (УК, ТСЖ и т. д), несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества и ОБЯЗАНО проводить проверку защищенности МКД (т.е регулярно проверять места общего пользования на наличие подозрительных предметов, в т.ч. в целях обеспечения безопасности жильцов и недопущения террористических и экстремистских проявлений).
5. Не вступайте в открытые конфликты с собственниками, заинтересованными продолжать незаконно использовать МОП. Если собственник не понимает или не хочет понимать, что нарушает закон – доказать ему это возможно только юридическим путем (вручение предписания, подача иска в суд и т. д.).
6. Будьте последовательны и настойчивы в своих требованиях. Не допускайте, чтобы собственники заняли позицию «выжидания», игнорировали или оттягивали сроки проведения работ по демонтажу.
7. Не допускайте «поблажек» кому-либо из собственников: уступив одному, потом не сможете отказать другому.
8. Не бойтесь обратиться в суд. После получения «несогласными» собственниками искового заявления (с подробным перечислением всех нарушенных ими норм законодательства, а также указанием сумм госпошлины и юридических услуг(!)) – к ним сразу приходит понимание о необходимости сделать это добровольно.
9. Сложно только решиться на изменения и начать данный процесс. После проведения первых ремонтов собственники других подъездов не только начинают понимать законность требований о демонтаже, но и готовы к нему, т.к. понимают, что получат качественный ремонт своего подъезда!
10. НЕ СДАВАЙТЕСЬ! Верьте в результат, и у Вас все обязательно получится!

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

С Уважением, Управляющий О.А. Курбатова
Инженер В.Б. Новоселов,
www. latv37.ru, progress.latv37@mail.ru