

Опыт ■ Исправили «косяки» застройщика, наладили быт, построили игровой комплекс и хотят утеплиться

ПУТЬ ОСМД

КОНСТАНТИН РЯПолов,
АНАТОЛИЙ БОЙКО (ФОТО)

Путь украинского ОСМД, как правило, устлан не лепестками роз. Помочь совладельцам дома почувствовать себя героями, преодолевающими титанические трудно-

сти, готовы все — и застройщики, оставляющие после себя море недоработок, и поставщики коммунальных услуг, и местные власти, и законодатели. Но люди готовы демонстрировать упорство, целеустремленность и находчивость, чтобы сделать

свою жизнь лучше. «Сегодня» побывала в гостях в киевском ОСМД «Политех», которое уже больше 12 лет успешно пробивается через тернии к современной и комфортной организации совместного проживания, и выяснила, как это им удастся.



МРАЧНОЕ ПРОШЛОЕ: ПОДАРКИ ОТ СТРОИТЕЛЕЙ

■ Экскурсия в прошлое и экскурсию по дому и близлежащей территории для «Сегодня» провел председатель ОСМД Константин Кальный.

ИСТОРИЯ. Как и множество других многоэтажек на просторах нашей страны, этот дом строился долго и мучительно. Заложенный в начале 1990-х, он был официально введен в эксплуатацию в марте 2003 года. Причем сдали его в таком состоянии, что районная обслу-

живающая организация отказалась принимать его на свой баланс и обслуживание — уж слишком много там было недоделок. К примеру, система подачи холодной воды была смонтирована с нарушениями — были поставлены промышленные повысительные насосы, которые давали давление в два раза большее проектного. Поэтому, когда их включали, появлялась мощная вибрация, так что одна из секций дома просто тряслась до 11 этажа. Типичной неприятностью стало, когда у людей чрезмерным давлением воды просто отрывало

гибкие шланги на бачках унитазов — так было затоплено много квартир. Системы пожарной сигнализации и дымоудаления, присутствующие в акте госприемки в исправном состоянии, состояли не более чем из 70% необходимых комплектующих, разбросанных в разных местах дома и никак не связанных ни между собой, ни с центральным пультом управления. Лифты не работали, электрохозяйство тоже находилось в очень плохом состоянии. На лестницах, как говорится, творилось черт знает что. Районная администрация приняла Соломоново решение и оставила дом на обслуживании у той же организации, что его и строила. Мол, сами возвели — сами и разбирайтесь. Застройщик остался верен себе: в доме горячей воды не было полтора года. Отопление работало — ни шатко, ни валко. Уборки территории не было вообще, лифты так и не заработали: то не было необходимых запчастей, то вмешивались еще какие-то непреодолимые обстоятельства. Все это время жители дома безуспешно заваливали жалобами все мыслимые и немыслимые инстанции, пока, наконец, не пришли к выводу, что надеяться не на кого, кроме как на самих себя. И в марте 2005 года было зарегистрировано ОСМД.

НАВЕСТИ ПОРЯДОК — ШАГ ЗА ШАГОМ

■ Далее последовал знаковый многим ОСМД мучительный процесс приемки дома на баланс. Замечено: чем хуже балансодержатель обслуживает дом, с тем большим ожесточением он борется за его удержание. В данном случае доходило даже до участия райадминистрации и прокуратуры. Но в августе 2005-го чудо таки свершилось. После были месяцы доведения хозяйства до ума. Жители начали с самого наболевшего: запустили лифты — этому не помешала ни

одна из тех «объективных причин», которыми оправдывался до этого застройщик. Полностью заменили систему насосов для подачи холодной воды на полностью соответствующую потребностям дома. Потом пошли по дому: поставили светильники, новые двери, привели в порядок лестницы и площадки (подвесные потолки, все отделано плиткой, в чистых лифтах висят календарики), модернизировали электрохозяйство. Последнее было особенно важно потому, что в доме

нет газа. И если происходит сбой в электроснабжении, для жильцов это настоящая катастрофа — ни чай вскипятить, ни еду детям подогреть. А в центральной электрощитовой стояли автоматы пещерной давности. Весь этот антиквариат был поменян на современную технику. Далее жильцы привели в порядок и озеленили территорию. А также озаботились системой безопасности — по периметру дома и внутри расставили камеры наблюдения, организовали пункт охраны.

Дом строили долго и сдали в эксплуатацию со множеством недоделок

живающая организация отказалась принимать его на свой баланс и обслуживание — уж слишком много там было недоделок. К примеру, система подачи холодной воды была смонтирована с нарушениями — были поставлены промышленные повысительные насосы, которые давали давление в два раза большее проектного. Поэтому, когда их включали, появлялась мощная вибрация, так что одна из секций дома просто трясась до 11 этажа. Типичной неприятностью стало, когда у людей чрезмерным давлением воды просто отрывало



Пункт охраны. Под полным контролем — дом и окрестности



Электрохозяйство по-новому



Порядок на площадках



Вечером во дворе светло

ИГРОВОЙ КОМПЛЕКС, ИЛИ ЖЕМЧУЖИНА ДОМА НА ЧУЖОЙ ЗЕМЛЕ

Жители «Политеха» с гордостью называют расположенную рядом детскую игровую площадку жемчужиной своего дома. Действительно, этот комплекс трудно не заметить, он популярен — сюда приходят мамы с детьми, прибегают ребята из многих окрестных домов. Есть выделенное место и для катания на роликах, скейтбордах и велосипедах. Так что сюда тянется и детвора постарше. Надо сказать, что площадка для детей здесь была и раньше, еще в момент сдачи дома, но только на бумаге. По акту госприемки застройщик провел благоустройство территории, на генплане здесь стояли горки, были песочницы. По факту же



Раздолье. Рай для малышни из всех окрестных домов

Уважаемые посетители! Мы рады Вас приветствовать на территории детского комплекса ОСМД «Политех» на территории жилого комплекса «Политех» в г. Днепр.

1. Работы по благоустройству территории комплекса.

2. Работы по озеленению территории.

3. Работы по установке оборудования.

4. Работы по установке ограждений.

5. Работы по установке освещения территории.

6. Работы по установке ограждений территории.

Мы рады видеть Вас на территории детского комплекса «Политех» в любое время суток. Работы проводятся в соответствии с графиком.

Время работы:
Следят за порядком

территорию украшали вагончики застройщика, выгребная яма, туалет и горы строительного мусора.

ЗЕМЛЯ. Вот, казалось бы, простой вопрос: дом стоит углом. Чья должна быть земля, лежащая между сторонами этого угла? Несмотря на очевидность ответа, эта территория так и не оказалась в собственности ОСМД. Жильцы потратили два года, подавая все необходимые документы, чтобы получить эту землю, но потом махнули рукой на эту затею. Поэтому правление ОСМД пошло другим путем: оно получило у райадминистрации разрешение построить (за свои деньги) на чужой

земле игровой комплекс. А потом, естественно, содержать его — тоже за свой счет.

ПЛЮСЫ. Комплекс привлекателен не только своим выбором развлечений, хотя трудно привести еще пример дома, где на площадке было бы выставлено столько оборудования для игр. Главная его фишка — в порядке и безопасности. Он окружен забором, через который ни непрошенные гости, ни животные не проберутся. Все под видеонаблюдением, и если случится что посерьезнее — через несколько минут появится оперативная группа государственной службы охраны. То есть и ребенку некуда деться, и никакой «внешней угрозы» нет.

ОПЛАТА: ЗА КОМУСЛУГИ И ВЗНОСЫ

Сейчас квартплата в «Политехе» составляет 5 грн за 1 кв. м, в прошлом году было 4 грн. Много это или мало? Смотря за что ее взимают. В доме и вокруг него — чистота и порядок, которые невозможно даже сравнить с тем, среди чего вынуждены жить обитатели большинства наших домов. В местах общего пользования на досках объявлений вывешены телефоны всех специалистов, которые могут понадобиться для решения вдруг возникающих проблем — с сантехникой, электрикой и т. д. Эти люди — неотъемлемая часть дома, подавляющее большинство из них работает практически с самого создания ОСМД. За все время ушло всего пару человек, все остальные — те, кто восстанавливал и приводил в порядок все хозяйство этого дома, кто знает его досконально. Жильцы к этим специалистам привыкли, они им доверяют и знают: любая проблема будет решена быстро и без лишних затрат. В зимнее время главный приоритет — уборка снега. Если ночью случается снегопад, вся команда, включая правление, берется за лопаты — и к утру все убрано. И в таком же стиле решаются все насущные вопросы.



Помощь. Часть денег идет от офисов, заинтересованных в порядке

ЦЕНА. Правление дома просчитало гипотетическую квартплату согласно методике, используемой ГИВЦ и КМДА, и пришло к выводу: при том уровне услуг, который здесь предоставляется жильцам, она должна быть около 8,5 грн за 1 кв. м. Но о повышении платы до такого уровня при реальном положении дел с доходами жильцов и речи быть не может. Увеличение даже на 1 грн, как показал опыт, — процесс болезненный. Тем более что примерно половина жильцов — это сотрудники вуза. Да и пенсионеров много.

ИСТОЧНИКИ. С другой стороны, денег, получаемых за счет квартплаты, недостаточно, чтобы покрывать все расходы на содержание дома. Здесь выручают добровольные взносы от владельцев офисов, находящихся в доме, и жильцов побогаче. Владельцы офисов и сами заинтересованы, чтобы был свет, была вода, зимой тепло, а летом прохладно, чтобы машины на гостевой стоянке были под охраной и так далее. За прошлый год таких взносов удалось собрать на 200 тыс. грн.

ХОЛОДНЫЕ СТЕНЫ, ИЛИ «МОЯ ХАТА С ЮГА»

С чем этому дому особенно «повезло» — так это с утеплением. Известно, что бывшие строительные нормы в этой части были совершенно неприемлемы с современной точки зрения, отчего их и пересматривали в сторону ужесточения. Но для нашего «героя» не были соблюдены даже древние стандарты.

ХОЛОД. В ходе строительства представитель заказчика вуза «пробил» разрешение, чтобы в виде исключения отступить от проекта в части

платили бы в среднем не 23 грн с кв. м за месяц, а, по подсчетам правления, в пределах 15 грн. Но не только в деньгах дело: вся система отопления проектировалась с расчетом на утепленные стены. И поэтому в части дома, которая обращена на север, даже при работающем на максимуме отоплении и стены ледяные, и грибок не редкость.

УТЕПЛЕНИЕ. Учитывая, что дом большой (общая площадь 25 тыс. кв. м, жилая — 18 тыс. кв. м), утепление будет стоить огромных денег. Поэтому надежда — на городскую программу, благодаря которой можно 70% стоимости работ по повышению энергоэффективности дома оплатить за счет городского бюджета. В прошлом году был проведен энергоаудит дома, есть проектная документация и техзадание. Но на пути стал человеческий фактор: жителям той части дома, которая повернута на юго-восток, куда теплее, чем «северным» соседям, а порой даже и жарко. И среди них очень популярны настроения: «Если кому-то надо утепляться, пусть они и платят». Хотя после утепления плата за тепло снизится для всех. Так что перед ОСМД стоит очередной вызов...

В нарушение проекта при строительстве отказались от утепления стен

ограждения фасада дома теплоизоляционными конструкциями. Мол, мы не укладываемся в сроки, практически все строительные работы уже закончены, осталась всякая ерунда вроде утепления дома. И дом в нарушение проекта (и действовавших тогда норм) остался неутепленным. Сейчас это исключение прямо отражается на кошелках жителей: если бы дом был утепленный, то в этот отопительный сезон

ВСЕ ТИПИЧНО

► Пример ОСМД «Политех» интересен и тем, что описанные выше проблемы типичны для объединений собственников по всей стране. Какой город ни возьми, почти везде жильцы, решившиеся взять судьбу своего дома в свои руки, сталкиваются с одними и теми же преградами.

НЕДОДЕЛКИ. «Застройщики часто не выполняют в полной мере взятые на себя обязательства. Примеров тому по всей Украине — море, — говорит председатель правления ОО «Объединение жилищно-строительных кооперативов, собственников многоквартирных

домов «Виктория» (г. Запорожье) Людмила Шанц. — Дома должны сдаваться с уже благоустроенной и озелененной территорией, детскими площадками, правильными парковками и так далее. А люди часто получают то же, что и жители ОСМД «Политех». Выход один — задокументировать фактическое состояние, в котором сдается дом, и требовать (если придется, то и в судебном порядке) приведение всего в соответствие с проектом или выплаты компенсаций за недоделки». Но, как показывает опыт, такие процессы могут тянуться годами, и не обязательно приводят к удовлетворяющим жиль-

цов результатам. И здесь важно не опускать руки.

ДОКУМЕНТАЦИЯ. Как говорит член Национального совета по вопросам создания и функционирования объединений собственников многоквартирных домов при Кабинете министров Украины, председатель Ассоциации ОСМД и ЖСК Днепропетровской области «Наш дом» Екатерина Чижик, проблема передачи ОСМД технической документации на дом болезненна во всех регионах: местные власти или прежние владельцы недвижимости не хотят терять контроль над небольшими финансовыми потоками. Саботируя

процесс передачи, им приходится фактически идти на нарушение действующего законодательства. Но никакая «кара небесная», как показывает практика, как показывает практика, не останавливает их. И «Политеху» еще повезло: Людмила Шанц приводит пример ОСМД в Запорожье, которое не может получить документацию на дом уже более пяти лет!

ЗЕМЛЯ. Еще один камень преткновения — земельный вопрос. С одной стороны, ст. 42 Земельного кодекса Украины прямо говорит: земельный участок дома (земля, на котором стоит здание и придомовая территория, для новых до-

мов — весь участок, выделенный под строительство), передается в собственность или пользование собственникам дома безвозмездно. С другой стороны, существуют правовые коллизии, которые на практике позволяют местным властям не отдавать эту землю. «Практически нигде ОСМД не могут решить этот вопрос, — говорит Екатерина Чижик. — Мы ждем изменений в законодательстве, которые могли бы решить эту проблему». При этом, естественно, земля частично остается безхозной — в том смысле, что никто не собирается тратить на поддержание этого участка в порядке.