

ИЗ ОТЧЁТА О РАБОТЕ СОВЕТА ДОМА ЗА ИСТЕКШИЙ ПЕРИОД

Условия и обстоятельства, предшествовавшие образованию Совета дома.

В 2011 году в Жилищном Кодексе РФ появилась статья 161.1 «Совет многоквартирного дома», которая обязывала собственников помещений многоквартирных домов, в которых не образованы ТСЖ и жилищные кооперативы, избрать совет дома. На избрание Совета дома собственникам отводился один календарный год. Эта работа должна была быть завершена до конца 2012 года. После чего закон наделял управляющую компанию правом инициировать такое собрание собственников для избрания совета дома.

Собственники помещений нашего дома в 2012 году такое собрание не собирали. После чего управляющая компания ЖКС-1 дважды пыталась провести общее собрание для избрания совета дома, однако в обоих случаях не набрало кворума из-за низкой явки.

В 2015 г. сложилась крайне опасная для нашего дома ситуация.

Во-первых, были обнародованы результаты проведённого в 2014 году обследования технического состояния нашего дома. С тремя выявленными очагами «локальной аварийности» он попал в 4-ю категорию. Такие дома – первые кандидаты на признание аварийными с последующим расселением. Требовалось не только оперативно провести ликвидацию очагов локальной аварийности, но и добиться внесения этих работ в официальные документы о техническом состоянии дома.

Во-вторых, возобновилось строительство 6-этажного дома на соседнем участке, представляющее новую угрозу для технического состояния нашего дома.

В-третьих, чтобы не быть исключённым из городской программы выборочного капитального ремонта общедомовых инженерных сетей на 2016 год, срочно требовалось решение общего собрания собственников, поддержанное не менее чем 2/3 голосов всех собственников помещений дома.

К осени 2015 года у жителей дома сложилось убеждение, что дальше медлить с избранием совета дома нельзя. Иначе судьбу дома будут решать без нас.

В результате образовалась инициативная группа жильцов разных подъездов, с разным «стажем» проживания в доме и полезным для дома опытом решения различных вопросов, которая начала подготовку общего собрания собственников. Кандидатуры в будущий совет дома отбирались в процессе знакомства и общения с жителями всех подъездов, а также в процессе практической работы по устранению очагов локальной аварийности на доме, которые удалось оперативно выполнить благодаря активности и личным средствам нескольких собственников. Основная часть работ по устранению локальной аварийности выполнялась сотрудниками ЖКС-1, комиссия из представителей управляющей компании приняла работы по акту. Соответствующие документы, подтверждающие ликвидацию очагов локальной аварийности, были направлены в Жилищный комитет и внесены в паспорт дома. Наибольший личный вклад в организацию и проведение указанных работ внесли будущие члены совета дома Логвинова Е.В. (кв.3), Родионов А.Н. (кв.21), а также Лебедев А.А.(кв.50) и Хассе Е. (кв.56).

Вместе с тем уже на этапе подготовки собрания обнаружилось, что часть собственников по разным причинам не поддерживает избрание совета дома и в собрании участвовать не будет. А некоторые, как например, **Павлова С.П. (кв.1)**, заняли откровенно враждебную позицию, открыто призывая бойкотировать собрание и обвиняя его инициаторов в преследовании неких личных интересов.

О поведении Павловой С.П. стоит сказать отдельно. В начале 2015 года, когда необходимость и неизбежность избрания совета дома стали осознаваться всё большим числом жителей, Павлову, склонную к общественной активности и имевшую опыт общественной работы, приглашали войти в

состав будущего совета дома и даже стать его председателем. Однако Павлова приглашение сначала отклонила, формально объяснив это тем, что её кандидатура «не проходная», а в дальнейшем, убедившись, что её отказ не остановит инициаторов, заняла по отношению к ним откровенно враждебную позицию. Жители помнят, как Павлова распространяла ложь о том, будто под видом устранения аварийности члены инициативной группы хотят захватить чердак и возвести там мансарду. Или с какими оскорблениями и клеветой она обрушилась на собственника соседней квартиры, который за свои средства отремонтировал аварийные межэтажные перекрытия.

Истинные мотивы такого поведения Павловой стали понятны позднее, когда совету дома стало известно о скрываемой Павловой астрономической задолженности по оплате коммунальных услуг, о состоявшихся решениях судов по искам управляющей компании о взыскании с Павловой задолженности, а также о незаконной перепланировке квартиры с захватом общедомовой собственности и других нарушениях. По этим же причинам Павлова позднее препятствовала замене труб в МОП, оказавшемся в пределах её квартиры, отказавшись допустить ремонтную бригаду, о чём был составлен соответствующий Акт.

Избрание совета дома и председателя совета дома 12 ноября 2015 г.

12 ноября 2015 года состоялось общее собрание собственников помещений дома, инициированное группой собственников, в котором приняли участие собственники помещений, обладающие 56,9 % голосов. Повестка собрания предусматривала решение следующих вопросов: об избрании совета дома и его председателя, о подготовке Положения о совете дома, о местах размещения информации о проведении общих собраний собственников. Высокая явка позволила впервые собрать кворум и избрать абсолютным большинством голосов совет дома (Куш Наталья Владимировна, Кедринская Наталия Алексеевна, Логвинова Евгения Владимировна, Родионов Алексей Николаевич, Рубцова Светлана Юрьевна, Старостина Ольга Викторовна) и его председателя (Куш Наталья Владимировна).

Собрание также поручило совету дома разработать и вынести на обсуждение собрания Положение о совете дома, а также определило информационные стенды в подъездах дома как места для размещения информации об общих собраниях собственников помещений дома и других объявлениях Совета дома. В соответствии с законом подписанный протокол собрания был направлен в администрацию района.

Сразу же после избрания Совет дома приступил к подготовке внеочередного общего собрания по капитальному ремонту общедомовых инженерных сетей, которое предстояло провести в крайне сжатые сроки. Дело усложнялось тем, что для принятия решения о проведении капитального ремонта по закону требуется не менее 2/3 голосов всех собственников помещений дома.

Однако вместо подготовки собрания членам совета пришлось опровергать жалобу, с которой Павлова С.П. (кв.1), Тихомирова Е.А. (кв.49), Толкачёва Е.А. (кв.26) и группа введённых ими в заблуждение жителей обратились в администрацию. Заявители требовали не признавать результаты голосования, а избранный совет дома признать нелегитимным на том основании, что, якобы, была нарушена процедура уведомления собственников о собрании. В результате проведённой проверки информация о, якобы, массовых нарушениях, которые могли повлиять на исход голосования, не подтвердилась. **Зато был установлен факт подлога и преднамеренного введения в заблуждение собственников самими инициаторами жалобы. Они не смогли объяснить, каким образом**

оказалось, что треть подписавшихся под жалобой с требованием не признавать результаты голосования, согласно протоколу счётной комиссии принимали участие в собрании и голосовали за избрание совета дома.

Согласно статье 46 ЖК РФ, собственник, в случае, если он не принимал участие в собрании или голосовал против принятия решения, и если таким решением нарушены его права и законные

интересы, может обжаловать решение собрания в суде. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику. Никто из жалобщиков, и прежде всего, Павлова С., не воспользовался своим правом на правосудие, предпочитая вместо этого продолжать публично обвинять совет дома в нелегитимности, захвате власти в доме и прочих «нарушениях закона».

Капитальный ремонт общедомовых инженерных сетей дома.

С 23 декабря 2015 года по 15 января 2016 года состоялось подготовленное Советом дома внеочередное общее собрание собственников по рассмотрению вопросов проведения капитального ремонта общедомовых инженерных сетей – ХВС, ГВС, отопления и водоотвода. Собрание проводилось в форме очно-заочного голосования. Согласно протоколу счётной комиссии, необходимый для принятия решений кворум был обеспечен, в собрании приняли участие собственники, обладающие почти 79% голосов. По всем вопросам повестки, относящимся к проведению капремонта, решение было принято квалифицированным большинством голосов всех собственников дома.

Большинством голосов участников собрания было принято Положение о совете дома. **Тем самым, совет дома исполнил решение общего собрания собственников от 12.11.2015 в полном объёме.**

В январе 2016 года протокол и решение общего собрания собственников по капремонту были представлены в управляющую компанию и Региональному оператору.

Группа участников собрания – Толкачёва Е.А. (кв.26), Полякова Е.А. (кв.59) и Курзаков А.В.(кв.49) обратились к председателю совета дома Куц Н.В. с просьбой разрешить им проверить решения собственников на предмет правильности подсчёта голосов. Такая возможность им была предоставлена. **Ошибок или нарушений при подсчёте голосов счётной комиссией обнаружено не было. Однако участники проверки нигде о её результатах до сих пор так и не сообщили.**

Началась подготовка к проведению подрядной организацией ООО «Ритм» ремонта общедомовых сетей. Эти работы продолжались с февраля по август 2016 года. Участие Совета дома сводилось к следующему:

1) 28 января 2016 г. в офисе Регионального оператора состоялось рабочее совещание представителей Совета дома «Мойка 104» и собственника Д. И. Прохорова (кв.46) с руководством Фонда при участии представителей прессы ("СПб Ведомости") по вопросам подготовки и проведения в 2016 году работ по капитальному ремонту инженерных сетей общего имущества дома с целью уточнения объёмов и сроков проведения работ, а также для ознакомления с представленной ЖКС-1 документацией по состоянию и ремонту общедомовых сетей.

В результате совещания:

- а) Были получены устные гарантии качественного ремонта в соответствии с принятыми в государственной программе стандартами.
- б) Достигнута договорённость об освещении в СМИ хода ремонтных работ на доме. Результатом этой договорённости стала статья «Зашли на дом» в газете «СПб Ведомости».

в) На совещании был поднят вопрос об изношенности и неудовлетворительном состоянии общедомовых электрических сетей нашего дома, в частности, расположенных в чердачных помещениях.

г) Поставлены вопросы о возможности других ремонтных работ в нашем доме.

2) При совете дома была сформирована рабочая группа (комиссия) по капитальному ремонту общедомовых инженерных сетей, в которую вошли жители дома, в том числе инженеры, архитектор, сантехники и др. Участники рабочей группы участвовали в контроле за производством работ и применяемыми подрядчиком материалами. Особенно активно помогали **В.Медведев, А.Родионов, В.Чернаков, Д.Агеев, В. Анущенко.**

3) Разъяснительная работа с жителями дома относительно сроков, порядка, последовательности проведения работ по замене труб и радиаторов отопления, режима отключения подачи ГВС И ХВС по подъездам дома. Работа проводилась и координировалась председателем совета дома Куш Н.В. при участии членов совета дома ото всех подъездов.

4) Осуществлялся постоянный мониторинг проводимых подрядчиком работ и оперативное информирование жителей дома о предоставлении доступа к коммуникациям в их квартирах, помощь в оформлении отказов от работ по замене стояков, информирование о временном отключении ХВС по мере замены стояков и арматуры. Работа велась председателем совета дома Куш Н.В. при участии членов совета дома.

5) По ходу ремонта проводились рабочие встречи, переписка и совместные совещания с руководством и представителями подрядной организации ООО «РИТМ», кураторами от Регионального оператора и представителями управляющей компании «ЖКС-1» Адмиралтейского района и администрации Адмиралтейского р-на по поводу проводимых работ и возникающих сопутствующих проблем, включая очистку подвальных помещений, частичный ремонт повреждённых стен и уборка подъездов после замены труб и радиаторов отопления, устранение выявленных дефектов. Так, когда по ходу ремонтных работ возникали сложные ситуации (например, с водоотводом под квартирой № 1), приглашались кураторы капитального ремонта из РО, представители администрации района, ЖКС-1, подрядчика ООО «Ритм» и аварийные службы, чтобы разобраться и решить застарелую проблему.

В итоге от жителей дома на момент подписания Акта в сентябре 2016 приёмки работ не было жалоб и претензий – что и зафиксировала своей (последней в ряду подписей комиссий по приему работ) подписью уполномоченная общим собранием Н. В. Куш.

Таким образом, совет дома и уполномоченная общим собранием для приёмки работ Куш Н.В. исполнили решение общего собрания собственников от 15.01.2016 в полном объёме.

Дополнительные мероприятия, осуществлённые Советом дома, не входившие в список вопросов общего собрания.

1. Для более полного и оперативного информирования и контактов с жителями и собственниками на средства членов совета дома был разработан и зарегистрирован сайт дома, осуществляется его поддержка и наполнение полезной информацией о текущей работе совета и истории дома.

2. По результатам обращения Совета дома в АО «Теплосеть СПб» проведены проверки и были установлены причины неудовлетворительной работы системы отопления дома и периодически

возникавших отключений отопления или работы на пониженных параметрах. Как следует из полученного 07.12.2016 ответа АО «Теплосети» (опубликован на сайте), для устранения ситуации требуется осуществить ремонт помещения теплоузла, и, в частности, переустроить подвальные окна в этом помещении. Соответствующая заявка подана в управляющую компанию ЖКС-1 и должна быть выполнена в течение 2017 года при проведении капремонта подвальных помещений.

3. 07 февраля 2015 г. была инициирована очистка и дератизация подвалов, в том числе под кв. № 1 от стоков канализации, что являлось необходимым условием для продолжения работ по капитальному ремонту общедомовых систем. Кроме того, по требованию совета дома ЖКС-1 был произведён вывоз целой машины пожароопасного мусора из помещений подвала.

4. Инициирован процесс приведения в надлежащее состояние остекления в парадных. Работы начались в 2016 г. и будут продолжены в 2017 году.

5. Неоднократные обращения в ЖКС №1 по состоянию электропроводки на чердаке и в подвалах. В результате была частично заменена проводка у эл. щитов, проведено освещение в подвале.

6. Подано несколько заявок в ЖКС №1 на ликвидацию сухого дерева во дворе (2016, 2017 гг.).

7. В связи с заявлением арендатора помещения 13-Н инициирована проверка УК протечек над электрощитами в трёх парадных дома.

8. Подана в ЖКС №1 заявка на косметический ремонт в 2017 году стен в подъездах после капремонта общедомовых инженерных сетей.

9. Начата работа по прояснению правовых аспектов общедомовой собственности.

Мероприятия, связанные с опасностью разрушения дома в связи с стройкой на участке Мойка 102.

Участники общего собрания собственников, состоявшегося 23 декабря 2015 года, подписали коллективное обращение в прокуратуру города с требованием остановить незаконное строительство на набережной р. Мойки, 102, на месте снесённых фундаментов Литовского замка, которое несёт в себе угрозу разрушения нашего дома. Выраженное в обращении коллективное мнение собственников относительно остановки незаконного строительства остаётся для совета дома одним из главных направлений в его работе.

Для решения этой задачи было сделано следующее:

1. На средства членов Совета дома и некоторых собственников привлечены квалифицированные юристы для оказания юридической помощи. Собраны и изучены документы, регулирующие правовой статус стройки и территории участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 102.

2. Осуществлялся мониторинг всех этапов строительных работ с фотофиксацией нарушений режима производства работ и уничтожения фундаментов корпусов и башни Литовского замка.

3. Велась переписка по вопросам остановки незаконного строительства и возвращения охранного статуса нашему дому с Председателем Госдумы РФ и Российского Исторического общества

С.Е. Нарышкиным, губернатором Г.С. Полтавченко, вице-губернатором И.Н. Албиным, депутатами А.А. Ковалевым, М.Л. Резником, Б.Л. Вишневым, с городской и генеральной прокуратурой, со Стройнадзором, КГА, КГИОП, администрацией президента РФ, министерством культуры РФ, ЮНЕСКО, КВЗПб.

4. Члены Совета дома (Логвинова Е.В., Куш Н.В., Старостина О. В.) в качестве истцов участвовали в административных делах в судах первой и второй инстанций по признанию незаконными разрешительных документов, выданных в 2010-2016 годах на строительство на участке по набережной р. Мойки. 102.

5. Параллельно Совет дома вел активную деятельность по привлечению вниманию широкой общественности к нашей, но в то же время и общегородской проблеме защиты исторического центра Санкт-Петербурга:

- а) Инициированы публикации в прессе ("Реквием по Литовскому замку", "Он открыл миру Слово о полку Игореве", "Дом, где хранилось Слово" в «Санкт-Петербургских ведомостях»)
- б) Члены Совета выступали на радио «Россия СПб» о судьбе дома, мемориальной доске в память о А.И.Мусине-Пушкине и др. актуальным вопросам градоохранной тематики.
- в) Членами совета дома были подготовлены и опубликованы обширные статьи о нашем доме в русском и английском разделах Википедии (электронной энциклопедии), которую читает весь мир. На сегодня ни об одном жилом доме России в Википедии нет настолько полной статьи.
- г) Советом дома организован блог в Живом Журнале, посвящённый борьбе за возвращение дому статуса памятника и установке мемориальной доски А.И. Мусину-Пушкину.

6. В январе 2016 г. Советом дома было опротестовано опубликованное КГИОП Заключение госэкспертизы на работы ООО «Особняк» по перенесению электросетей с размещением их вдоль дома со стороны Матвеева переулка. В результате, застройщик вынужден был изменить маршрут прокладки электросетей на другую сторону переулка.

7. Наш дом обладал статусом объекта культурного наследия с 1972 по 2001 год, который не только свидетельствовал о признании архитектурно-художественной и мемориальной ценности дома, но и надёжно защищал его от покушений потенциальных инвесторов.

Поэтому совет дома ведёт активную борьбу за восстановление охранного статуса дома, для чего было сделано следующее:

а) Членом Совета Дома историком Логвиновой Е.В. была проведена большая работа в архивах города, позволившая уточнить многие даты и обстоятельства поэтапного строительства дома, судьбы его владельцев и жителей, внёсших выдающийся вклад в отечественную науку и культуру. Это позволило в апреле 2015 г. подать в КГИОП заявку, обосновывающую необходимость возвращения нашему дому охранного статуса. В поддержку заявки были привлечены наиболее авторитетные профильные учреждения и организации культуры Санкт-Петербурга. И хотя эта борьба ещё не завершена, она позволила сплотить значительную часть жителей дома вокруг общих интересов и привлечь внимание к судьбе дома и к существующим угрозам для его сохранности.

б) Председателем Совета дома Куш Н.В. сделан доклад на заседании ОНЭКС (Общественного научно-экспертного совета при ВООПИК СПб.) об историко-культурном статусе дома. По результатам обсуждения ОНЭКС признал наличие у дома историко-культурной ценности в

трактовке 73 ФЗ, что является основанием для включения дома в реестр памятников культурного наследия РФ.

8. Реагируя на жалобы жителей на строительство, ведущееся с нарушением установленного режима производства работ, шум и вибрацию, Совет дома после неоднократных заявлений в полицию и сбора доказательств обратился в Комитет по вопросам законности и правопорядка и, наконец, в суд. **Результат: Постановлением суда об административном правонарушении от 21.12.2016 оштрафован прораб стройки Лукин, прекратились ночные и внеурочные работы с применением шумной техники.**

9. К апрелю 2016 г. Совет дома добился установки маячков на фасадных трещинах дома со стороны Матвеева переулка и наб. р. Мойки, а также приточных шумозащитных клапанов на окна (май 2016), обратившись с жалобами в Стройнадзор и администрацию. Советом дома ведётся постоянная фотофиксация состояния трещин на фасаде дома и осуществляется консультирование инженерами, специалистами по фундаментам.

Председатель Совета дома

Н. В. Куш