

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
«Управляющая компания «Согласие»
(ООО «УК «Согласие»)

197082, г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 45, корп. 2, лит. А, пом. 21-Н
тел./факс: (812) 386-36-30
ИНН 7813466591 КПП 781301001, ОГРН 1107847073828, ОКПО 65911633
р/с 40702810690430000284 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

Собственникам помещений в МКД по адресу:
197341, г. Санкт-Петербург, пр-кт Королёва,
д. 73

Исх. № 50/18 от 30.03.2018г.

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!

Желание создать товарищество собственников жилья естественно и понятно. Однако принимая такое ответственное решение о возложении на себя всех рисков содержания и ремонта столь значительного имущественного комплекса, как МКД на 735 квартир, следует учитывать ряд особенностей и системы ЖКХ в целом, и самого дома в частности. ТСЖ не следует упрощенно рассматривать как альтернативу УК, главные претензии к которой сводятся к протекающим швам, замусоренности мест общего пользования и недостаточным темпам проведения работ. В настоящее время создание товарищества – рискованный и необоснованный шаг, потому что:

Значительная часть проблем дома унаследована от застройщика. Ни для кого не секрет, в каком техническом состоянии дом сдан в эксплуатацию. При этом подрядчики и застройщик не спешат в рамках гарантийного ремонта исправлять свои недоделки, но несмотря на это УК своими силами пытается устранить или хотя бы минимизировать дефекты гидроизоляции межпанельных швов, промерзания и тд. В настоящее время УК, используя различные схемы взаимодействия с застройщиком, организывает и выполняет устранение строительных недоделок. УК не понаслышке знакома с этими проблемами, неоднократно разрешала их на предыдущих объектах и накопила как большой практический опыт, так и партнерские связи с ответственными подрядчиками. А ТСЖ придется рассчитывать только на себя и вместо результата работ будут только плодиться письма, дискуссии в соцсетях и 1,5-минутные сюжеты в СМИ. Таким образом, промерзающие и протекающие квартиры, проблемы с переданными инженерными сетями и многое другое – это ежедневная, выполняемая в плановом режиме работа сотрудников УК, а для ТСЖ это станет серьезным испытанием.

Наиболее раздражающими жильцов повседневными проблемами являются замусоренность и текущее содержание мест общего пользования. Но не надо забывать, что в настоящее время ваши соседи делают ремонты, завозят стройматериалы и принимают службы доставки крупногабаритных грузов, а нанятые ими рабочие бригады ленятся выносить мусор в специальные баки, бросают его у лифтов и на переходных балконах, периодически из хулиганских побуждений или случайно поджигают, не закрывают входные двери, курят под АППЗ и тд. Управляющая организация тратит дополнительные средства на уборку и вынос мусора, ее сотрудники по мере сил в течение рабочего дня освобождают дома от скапливающегося мусора, но у них объективно нет возможности стоять 24/7 на каждом этаже всех подъездов и контролировать каждого индивидуально. При этом поводом для паники такая ситуация не является, это всё вполне предсказуемые в новом доме и очень временные неудобства. Посмотрите

на дома своих соседей – 5.1, 5.2, 5.3 и 8: они тоже прошли хаос заселения, а сейчас обжились и жизнь вошла в размеренное русло повседневности. Жизненные циклы дома естественны и не зависят от формы управления МКД. С появлением ТСЖ ваши соседи не перестанут делать ремонты и принимать доставку мебели, ремонтники-мигранты не перестанут справлять нужду в МОПах и курить под АППЗ.

Помимо текущей эксплуатации УК выполнила ряд работ для улучшения технического состояния дома:

1. Замена светильников МОП на светодиодные (1,2,3,4,5,6 парадные)
2. Замена в подвале участков бытовой канализации с чугунных труб на пластиковые (10 парадных)
3. Установка решёток на чёрных лестницах (10 парадных)

В плане работ на 2018 года предусмотрены следующие работы:

1. Замена деревянных дверей консьержных и технических помещений на металлические
2. Замена деревянных дверей переходных балконов черных лестниц на металлические (10 парадных)
3. Замена светильников МОП на светодиодные (7,8,9,10 парадные)
4. Установка решёток на световые проёмы в подвальные помещения.

Если будет создано ТСЖ, а договор с УК расторгнут, данные работы не будут выполнены в текущем сезоне. У УК исчезнут полномочия, а у ТСЖ еще не будет ни подрядчиков, ни денег. 2018 год уйдет просто на попытки правления освоиться в новой роли и понять правила игры в системе ЖКХ: что делать с неплательщиками квартплаты? где взять средства на штрафы ГЖИ? как взаимодействовать с жильцами-провокаторами/скандалистами? При этом с УК к концу года можно получить значительное улучшение качества жизни.

Если у инициативных жильцов есть желание не словом, а делом участвовать в содержании МКД, то эффективной альтернативой созданию ТСЖ является совет многоквартирного дома, предусмотренный ст.161.1 ЖК РФ. Указанный орган избирается из числа собственников, регистрировать его не надо, оплачивать можно по желанию, ответственности по КоАП или УК у членов совета нет. Зато функционал и полномочия полностью обеспечивают конструктивное взаимодействие с УК и возможность глубокого контроля и расходования квартплаты, и выполнения работ/оказания услуг. При этом следует отметить, что агитирующие за ТСЖ собственники ни разу за время обслуживания дома не обращались в УК с какими-либо вопросами, инициативами или предложениями.

Генеральный директор



Соныч М.И.