

Что тормозит в ТСЖ решение жилищных



Заместитель начальника
Государственной жилищной
инспекции РТ Ирек Шайдуллин



Исполнительный директор
ассоциации «Региональный центр
общественного контроля в сфере
ЖКХ РТ» Дмитрий Романов



Выпускающий редактор газеты
«Казанские ведомости»
Наталья Миннулина



Председатель ТСЖ «Дубравная-53»
и «Миранда» Галия Галиева



Председатель ТСЖ «Дубки»
Сетрак Меграбян

Как известно, наилучший способ что-то контролировать - управлять процессами. Применительно к жилью это означает, что для наиболее эффективного управления общим домом собственники жилья должны самоорганизоваться. Но у такой самоорганизации есть обратная сторона - далеко не все собственники могут разобраться в нюансах жилищного хозяйства. И им на каком-то этапе все равно придется довериться профессионалам в этой сфере.

Об этой дилемме недавно беседовали участники круглого стола, собравшиеся обсудить проблемы работы товариществ собственников жилья (ТСЖ) в редакции «Казанских ведомостей».

Выпускающий редактор газеты «Казанские ведомости» Наталья Миннулина:

- К нам часто обращаются читатели, по тем или иным причинам недовольные работой своих управляющих компаний. Они хотят создать свое ТСЖ, но у них есть опасения: насколько сложно оформлять соответствующие документы? как самим разобраться с техническим состоянием дома? хватит ли жильцам денег на будущий капитальный ремонт? И множество других вопросов. Хотелось бы развеять или подтвердить их сомнения.

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции РТ Ирек Шайдуллин:

- К сожалению, далеко не у всех в нашей стране сформировалось чувство собственника. Мы все вышли из СССР, где почти все было государственное. В некоторых странах институт собственности существует уже веками. А у нас приватизация началась только лет 30 назад. Наверное, с этим связана невысокая активность наших граждан. У многих до сих пор в голове сидит, что государство им должно. К примеру, к нам в ГЖИ поступает более 20 тысяч обращений в год. Абсолютное большинство, конечно, жалобы. Но без инициативы самих жильцов никакие проблемы ЖКХ не решить.

С этой точки зрения ТСЖ - это шаг вперед. В УК жильцам говорят: любой каприз за ваши деньги. Вроде решают сами жильцы. Но контроль над процессами будет все равно у УК.

Однако у такой формы управления жилым фондом, как ТСЖ, есть и свои подводные камни. Далеко не все вопросы можно решить в рамках одного конкретного дома. Самый яркий тому пример - капремонт. У ТСЖ есть два законных пути копить на капремонт своего дома. Первый - накапливать платежи собственников на спецсчете в банке. Второй - перечислять собранные средства регистратору, занимающемуся организацией капремонта. В первом случае



Фото: Фарит МУРАТОВ

собранных денег, скорее всего, не хватит. Только замена одного лифта по нынешним ценам стоит порядка 2 млн рублей. А без лифта в многоквартирном доме не обойтись. Нормативный срок их эксплуатации составляет 25 лет. Его, конечно, можно и продлить в особых обстоятельствах. Но лучше не рисковать.

Чтобы не быть голословным, приведу конкретный пример. В одном из казанских ТСЖ на спецсчете накоплено 1,5 млн рублей. А по подсчетам специалистов, на капремонт им требуется около 40 млн рублей. Помимо этого, регистратор полностью отвечает за качество работ. Каждый проект капремонта проходит предварительную экспертизу. Установлены предельные цены на отдельные виды работ. Очень важен технический надзор за выполненными работами. Можно ли все это осуществить силами ТСЖ?

Важный нюанс: по необходимости и при одобрении общего собрания жильцов можно тратить средства со спецсчета на неотложные работы капитального характера. Где-то, например, протекает крыша или повредился водопровод. При этом вся ответственность за качество работ и материалов лежит на самом ТСЖ.

С другой стороны, регулярное техобслуживание оборудования может уменьшить будущие траты на капремонт. Например, опрессовка системы отопления увеличивает срок эксплуатации труб. Но при этом значительно сократить траты на капремонт все равно не удастся.

Председатель ТСЖ «Дубравная-53» и «Миранда» Галия Галиева:

- Некоторые думают, что должность председателя - это возможность нажиться. Но на самом деле мой многолетний опыт председательства говорит о том, что это «расстрельное место». Тебя контролируют с двух сторон - недовольные

жильцы и госорганы. Кроме того, надо уметь практически в круглосуточном режиме решать возникающие проблемы. А собираем на обслуживание наших домов мы меньше, чем собирают УК в среднем по городу, - ежемесячно 26 рублей с квадратного метра жилой площади против 30 рублей у управляющих компаний. И нам на все хватает.

Я уже 14 лет работаю председателем различных ТСЖ. Основной проблемой, с которой сталкивалась за эти годы, было непонимание, иногда отторжение среди жильцов. Например, люди жаловались на то, что у нас отопление дороже, чем в соседнем доме. Им было сложно объяснить все технические нюансы. Но помогло мое инженерное образование. Ключ к решению всех проблем - индивидуальная работа с людьми. Председатель обязательно должен быть трудолюбивым и стрессоустойчивым человеком, иначе эту работу не потянуть. Я такой человек - не могу сидеть без дела в четырех стенах.

Когда много лет назад пришла на Дубравную, 53, мне пришлось разбираться со множеством проблем. А это четыре больших корпуса. Каждый год обязательно делала ремонт в одном подъезде. Поначалу некоторые спрашивали меня: денег, что ли, больше не на что потратить? Зато спустя несколько лет меня благодарили, говорили, что теперь в подъездах можно жить. Ни разу у меня не было аварий, связанных с внутридомовыми сетями. Если и отключали воду, то только на уровне «Водоканала». В марте меня пригласили председателем в еще один дом. Там моими усилиями уже отремонтировали крышу и три подъезда. Главное, считаю, душой болеть за свой дом.

Исполнительный директор ассоциации «Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ РТ» Дмитрий Романов:

- К нам в центр практически каждую неделю поступают различные жалобы на председателей ТСЖ. Многие из них просто не умеют правильно вести документацию. А кто-то даже не знает, какую отчетность по закону надо вести. Документооборот в ТСЖ, мягко говоря, не всегда идеален. Поэтому мы в Центре ЖКХ РТ бесплатно консультируем председателей. В том числе и по вопросам взаимодействия с собственниками квартир. Но и последние должны сами хотеть и уметь защищать свои права. Без активной жизненной позиции жильцов, их непосредственного участия (хотя бы в общих собраниях) ничего не получится.

Ирек Шайдуллин:

- Финансовую деятельность ТСЖ мы просто не имеем права проверять по закону. Все вопросы надо решать на общих собраниях. Тем более что теперь появилась возможность голосовать на них удаленно, через электронные приложения.

Председатель ТСЖ «Дубки» Сетрак Меграбян:

- А где можно ознакомиться с такими программами?

Ирек Шайдуллин:

- Можно обратиться в управляющие организации, которые уже используют подобные приложения. Думаю, они с удовольствием поделятся опытом.

Дмитрий Романов:

- Под эгидой татарстанского министерства цифрового развития было разработано приложение «Локоло». Оно как раз и создано для того, чтобы граждане могли решать общедомовые вопросы в дистанционном формате. В этом приложении надо предварительно зарегистрироваться через «Госуслуги», затем можно будет голосовать, как на очном собрании.

Есть еще вариант с системой ГИС ЖКХ при Минстрое РФ. Это сайт, на котором тоже можно голосовать дистанционно по любому вопросу, касающемуся своего дома.

проблем?

Но здесь надо оговориться, перед тем как перейти к подобной форме голосования, правление ТСЖ должно уведомить каждого собственника об этом. Затем провести собрание в традиционной очно-заочной форме. И на нем принять решение о переходе к электронному формату голосования.

Сетрак Меграбян:

- Существуют ли какие-нибудь критерии целесообразности создания ТСЖ?

Дмитрий Романов:

- Отмечу, прежде чем создавать ТСЖ, стоит максимально точно просчитать экономическую эффективность этого мероприятия. Целесообразно самим управлять большими домами с небольшим сроком эксплуатации. Скажем так: приблизительно это должен быть дом с квартирным фондом от 10, лучше 15 тысяч «квадратов». Очевидно, что в хрущевке на 60 квартир элементарно не хватит денег даже на управление домом. Стоит также заранее продумать, кто в доме будет отвечать за чисто технические вопросы. Опять-таки дома, которые накапливают средства на капремонт на спецсчете, государство мало поддерживает. Кроме того, переход со спецсчета к регоператору - процедура очень длительная. По закону должен пройти минимум год.

Сетрак Меграбян:

- Получается, нам как ТСЖ все-таки лучше доверить свои средства регоператору?

Ирек Шайдуллин:

- Решать только вам. Но так рисков значительно меньше.

Галия Галиева:

- Все-таки хотелось бы уточнить по поводу сроков капремонта. Наш дом поставлен на очередь, которая подойдет только в 2043 году. Но мы не можем столько ждать! В ближайшей перспективе нам надо утеплить фасад и отремонтировать крышу.

Ирек Шайдуллин:

- Помимо основной программы капремонта существуют еще и краткосрочные. Ведь бывают форс-мажорные ситуации. Вполне возможно, что ваш дом в ближайшем будущем будет передвинут в очереди на 20-е годы. В настоящее время обсуждается вопрос о необходимости включения в краткосрочную программу по капремонту также и домов, которые находятся в управлении ТСЖ.

Резюмируя, хочу обратить внимание присутствующих на то, что существующие на сегодня нормативно-правовые акты, необходимые для эффективной эксплуатации жилого фонда, работают хорошо. Нельзя ссылаться на некий правовой вакуум. Задача - правильно их применять.

Записал

Дмитрий СМЕРНОВ

Сколько голосов собственников нужно, чтобы принять решение по тому или иному вопросу?

100% голосов собственников требуется по вопросам, связанным с реконструкцией, расширением или перепланировкой в доме, которые уменьшат размер площадей общего имущества МКД (ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ).

К примеру, жители решили устроить в неиспользуемой части подвальных помещений спортзал. Или собственник открывает магазин на первом этаже и пристраивает к дому входную группу, уменьшая часть общедомового имущества.

2/3 (66,7%) голосов собственников нужно для решения следующих вопросов:

- если реконструкция или переустройство общего имущества в доме не влечет его уменьшения или увеличения;
- вопросы, связанные с использованием земельного участка, относящегося к придомовой территории;
- заключение/расторжение договоров на размещение в доме и на доме рекламных конструкций, аренду помещений интернет-провайдером, телевизионщиками и операторами сотовой связи;
- изменение сроков проведения капремонта или увеличение размера взноса на капремонт;
- получение или погашение займа на капремонт;
- наделение совета МКД полномочиями на принятие решений от имени собственников.

50% + 1 голос собственников нужно для решения таких вопросов, как:

- вопрос передачи права принимать решения о сроках и порядке проведения текущего ремонта совету МКД;
- определение способа накопления средств на капремонт (общий котел или специальный счет дома). А также выбор собственника, который будет открывать спецсчет и совершать операции с деньгами от имени всех собственников;
- наделение совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества;
- создание ТСЖ в одном многоквартирном доме;
- утверждение устава ТСЖ, создаваемого в одном многоквартирном доме;
- выбор и реализация способа управления;
- реорганизация многодомного ТСЖ в форме выделения ТСЖ.

50% + 1 голос от числа принявших участие в собрании собственников нужно по:

- вопросам, связанным с содержанием общего имущества: благоустройство придомовой территории, текущий ремонт общего имущества;
- вопросам организации и проведения общих собраний;
- вопросам о совете МКД;
- всем остальным вопросам, отнесенным жилищным законодательством к компетенции общего собрания.

Поверка счетчиков: когда она становится доходным бизнесом

Проверка приборов, учитывающих потребление конкретной квартирой коммунальных услуг, превратилась, по мнению многих обывателей, в весьма доходный бизнес.

Счетчики потребления коммунальных ресурсов должны быть в каждой квартире. По крайней мере, в теории учет позволяет экономить ресурсы. Но при этом работоспособность этих приборов по закону нужно проверять раз в три - пять лет.

Корреспондент «КВ» однажды позабыл это сделать. И обратил внимание на то, что уже несколько месяцев платит за горячую воду по нормативу.

Выход из этой ситуации был найден очень быстро. Дело в том, что наша управляющая компания настолько сильно заботится о своих жильцах, что вкладывает в квитанции по оплате услуг ЖКХ соответствующие рекламные материалы. На маленьком цветном клочке бумаги указаны координаты сервисного центра «Метрология».

В устных разговорах по телефону сотрудники УК утверждают, что только сотрудники данной организации могут заниматься подобной деятельностью. Почему оказывается такое предпочтение именно данной конторе, корреспонденту выяснить так и не удалось. Кстати, точно такую же практику наблюдали знакомые журналиста, проживающие в других районах и соответственно обслуживаемые другими УК.

Цены у этой организации сложно назвать демократичными. За поверку одного счетчика корреспондент «КВ» отдал 600 кровных рублей. Как сотрудники «Метрологии» проверяют точность счетчика - это отдельная грустная песня. Если кто-то представил себе человека из фильма «Люди в черном» со сложнейшими приборами из будущего, то их ждет разочарование. Они просто набирают воду в пятилитровую бутылку и проверяют соответствие показаний на счетчике. Ну и конечно, дают жильцу официальную бумагу о том, что с его счетчиком все в порядке. Которую затем надо представить в «Татэнергосбыт». Стоит ли эта «трудоемкая» и «научно обоснованная» процедура 600 рублей, каждый читатель пусть решит самостоятельно. Но с такими ценами и при таком объеме рынка фирма явно не бедствует.

Возникает резонный вопрос: не противоречит ли действующему законодательству подобный монополизм?

Корреспондент «КВ» обратился за разъяснениями в антимонопольную службу, которая по идее и должна бороться за конкурентную среду в самых разных сферах. Пресс-служба татарстанского УФАС России в ответ на запрос «КВ» сообщила следующее: «Жалобы по вопросу ценообразования услуг поверки счетчиков и (или) на действия хозяйствующих субъектов, оказывающих подобные услуги,

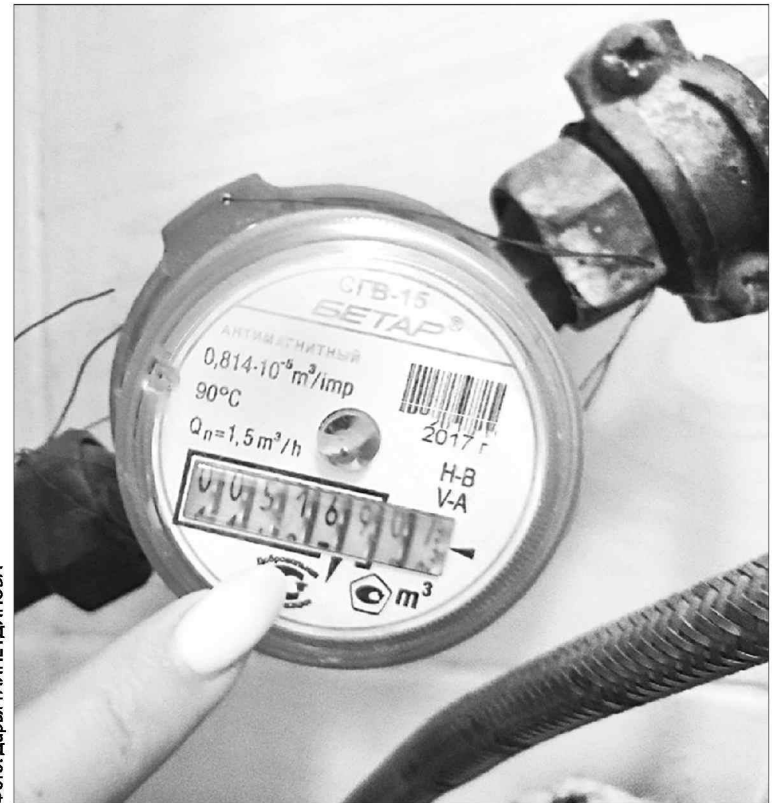


Фото: Дарья ГАЙНЕДИНОВА

в адрес антимонопольной службы не поступали. Условия, на основании которых положение хозяйствующего субъекта может быть признано доминирующим, установлены статьей 5 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем рынок оказания услуг по поверке счетчиков является конкурентным с большим количеством участников, соответственно потребители могут воспользоваться данными услугами, заказав (оформив) их у других хозяйствующих субъектов.

Также сообщаем, что антимонопольная служба может вмешаться в ситуацию только в случае выявления признаков нарушения антимонопольного законодательства. Например, при наличии фактов злоупотребления доминирующим положением или заключения антиконкурентных соглашений. В случае их выявления ведомство примет меры антимонопольного реагирования.

Исходя из информации, изложенной в запросе, татарстанское УФАС России не имеет возможности сделать вывод о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Также обращаем внимание, что согласно части 10.3 статьи 5 закона «О рекламе» не допускается размещение рекламы на платежных документах для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе на оборотной стороне таких документов. Вместе с тем в случае, если реклама вложена в конверт с квитанцией на оплату коммунальных услуг и представляет собой отдельный носитель, инструментально не прикрепленный к самой квитанции, ее распространение указанным способом не может рассматриваться как нарушение. Таким образом, рекламные визитки, указанные в обращении, не размещались на платежных доку-

ментах, рассылаемых ООО СЦ «Метрология». Ввиду изложенного можно сделать вывод, что указанная визитка не нарушает требований законодательства о рекламе».

Оказывается, вся эта ситуация находится вполне в рамках закона. Видимо, то, что в разных УК «настоятельно рекомендуют» обращаться в конкретную фирму, никоим образом не относится к «фактам злоупотребления доминирующим положением или заключения антиконкурентных соглашений». То есть все дело в нюансах, а именно в способе крепления чисто рекламного материала к квитанции на оплату коммунальных услуг. Остается небольшой вопрос: а что в принципе должны сделать в УК, чтобы антимонопольщики признали это нарушением? Отключать воду тем, кто воспользовался услугами конкурирующей фирмы?

Но это еще не все. В какой-то момент на дверях подъездов, прямо на досках объявлений, какие-то ушлые ребята стали размещать угрозы (иначе это трудно назвать) в адрес жильцов, требуя в срочном порядке заменить все электросчетчики. При этом они ссылаются в своем объявлении на какие-то реально существующие нормативные акты. Вот только эти акты имеют косвенное отношение к замене счетчиков потребления электроэнергии. Вообще, электросчетчики должны менять в УК за свой счет. Это подтвердили корреспонденту в УК «Сервис Гарант». Но самые наивные пенсионеры ведутся на такую «рекламу» и отдают остатки своей пенсии на замену счетчиков. При этом в правоохранительных органах тоже разводят руками: ни под какую статью Уголовного кодекса РФ такие действия не попадают. Все же происходит на добровольных началах...

Дмитрий СМЕРНОВ