

Добрые советы

Примерно 82% россиян недовольны работой управляющих компаний (УК), обслуживающих многоквартирные дома (МКД). Однако и альтернативную форму управления своим недвижимым имуществом путем создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) выбирать торопятся не все. Согласно данным Росстата, сегодня в России ТСЖ управляют лишь 3% жилищного фонда. Проблема в том, что правление и председатель ТСЖ выбираются из числа жильцов, у которых нет необходимого опыта и знаний. Зачастую серьезные трудности возникают уже на этапе создания товарищества. В этой статье мы расскажем, что такое ТСЖ, и дадим несколько простых советов начинающему председателю и членам товарищества.

Первые шаги к ТСЖ

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников жилья. Но практически всегда при попытке создать его инициативная группа жильцов сталкивается с проблемой низкой явки и отсутствия кворума. Выходом может стать заочное голосование.

При такой форме проведения общего собрания нужно готовить документы с особой тщательностью. Извещения о проведении собрания должны содержать сведения о составе инициативной группы (фамилии, имена, отчества, адреса и телефоны), о повестке дня собрания, о сроках и месте выдачи и приема бюллетеней для голосования.

Сами бюллетени обязательно делаются именованными, на каждого собственника жилья в МКД. В них указываются инициаторы собрания и список вопросов, по которым проводится заочное голосование. По каждому из вопросов приводятся варианты решения. Нужно не забыть включить в число вопросов и пункт о проведении выборов членов счетной комиссии, которая будет подводить итоги заочного голосования.

Выдачу и прием бюллетеней следует проводить под собственноручную подпись каждого собственника в журнале или реестре выдачи и приема. При этом необходимо следить, чтобы никто не ставил подпись «за того парня»: это допускается только при наличии нотариально заверенной доверенности, которая обязательно прилагается к журналу (реестру). В том случае, если собственником части жилых помещений в МКД является муниципалитет, то у его уполномоченного представителя обязательно должны быть приказ (договор) и доверенность на право подписания бюллетеня, которые также в оригинале прилагаются к журналу (реестру) выдачи бюллетеней.

При приеме заполненных бюллетеней необходимо строго следить за тем, чтобы в них стояла собственноручная подпись жильца и дата голосования.

По результатам подсчета голосов счетная комиссия должна подготовить протокол, подписанный всеми ее членами. Только на основании этого протокола инициативная группа готовит сводный отчет о результатах голосования.

Несоблюдение одного из этих требований дает право любому из собственников опротестовать результаты голосования в суде.

Решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него подано более 50% голосов (по пропорциональному принципу: чем больше площадь квартиры, тем больше голосов у данного собственника). Для государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица необходимо подать заявление в регистрационный орган, приложив к нему протокол решения общего собрания (подпись заявителя удостоверяется нотариусом), устав ТСЖ и подтверждение уплаты госпошлины. После получения регистрационных документов ТСЖ обязано в письменном виде уведомить управляющую компанию, что МКД сменил способ

управления домом, и пригласить ее представителя для проведения совместного осмотра и составления акта приема-передачи дома.

Начинающему председателю ТСЖ

«Если в доме есть профессионал или человек, который готов научиться управлению жилищным фондом и стать профессионалом, то вам крупно повезло, — считает Галина Хованская, депутат Государственной Думы Российской Федерации. — В большинстве случаев по Москве ситуация другая. Буквально 10% ТСЖ, если не меньше, находятся на самоуправлении, остальные товарищества собственников жилья заключают договоры со сторонней управляющей организацией».

Впрочем, такая ситуация сложилась не везде. «В Санкт-Петербурге примерно 26% домов управляются ТСЖ. В том числе это и такие товарищества, которые непосредственно управляют своими многоквартирными домами без заключения договоров с управляющими компаниями», — уточняет Юнис Лукманов, председатель жилищного комитета Санкт-Петербурга. По мнению специалиста, даже если в доме нет опытного в жилищных делах человека, многим вещам можно научиться. Важно понимать, что многоквартирный дом — это сложный объект для управления, поэтому председателю необходимо ознакомиться с жилищным законодательством и нормативной базой, обладать некоторыми познаниями в области юриспруденции и работы арбитражных судов. Не будет также лишним владение принципами бухучета и элементарными знаниями в области техники.

По мнению Юниса Лукманова, не нужно бояться трудностей. «В нашем городе, например, в каждом районе организуются семинары для председателей ТСЖ, — рассказывает специалист. — Мы сейчас ведем работу по созданию в районах ассоциаций ТСЖ. Кроме этого, создаем городскую ассоциацию собственников жилья. В рамках этих структур мы планируем проводить просветительскую и образовательную деятельность, обучать специалистов ТСЖ по различным программам. Важно, что кроме председателей товариществ обучение могут проходить также председатели ревизионных комиссий ТСЖ, бухгалтеры и инженеры».

Создаются подобные ассоциации и в других городах, а подчас инициативу по повышению образовательного уровня сотрудников ТСЖ берут на себя мэрии. Начинаящему председателю следует обязательно навести справки об этом в своем городе. Не помешают и контакты с другими ТСЖ и их председателями, которые могут дать много полезных советов.

Секреты рационального управления

Сразу после создания ТСЖ предстоит решить вопрос о том, кто будет управлять домом и обслуживать его. Можно пойти «по накатанной» и заключить договор с управляющей компанией. Это проще, однако многие эксперты полагают, что лучше не доверяться УК и контролировать все самостоятельно. Но в этом случае необходимо напрямую заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями и компаниями, занимающимися вывозом мусора, обслуживанием лифтов, сантехническими работами и т.д. Кстати, сами УК зачастую поступают также, ведь далеко не все они имеют собственный штат необходимых специалистов, а иногда их попросту не хватает для обслуживания всех находящихся в управлении МКД. Так зачем переплачивать посреднику, у которого ваш дом — лишь одна из многих спиц в колеснице? К тому же, самостоятельное управление домом более демократично, поскольку все финансовые решения принимаются на общем собрании, и собственники всегда могут проконтролировать ход работ.

Еще один вопрос, требующий пристального внимания, — это свободные нежилые площади, которые могут быть сданы в аренду. Сегодня многие ТСЖ, благодаря наличию именно

таких активов, решают проблемы капитального ремонта и реконструкции МКД, благоустройства подъездов и придомовой территории и другие. Кстати, сама придомовая территория и фасады здания тоже должны использоваться рационально. «Сейчас во многих жилых домах на первых этажах работают частные фирмы, магазины, а на стенах зданий висит реклама. Земля, на которой расположен дом, принадлежит жильцам и может быть передана в аренду только путем проведения общего собрания, — комментирует Оксана Дегтярева, юрисконсульт НП «Правоведы». — А все средства от аренды земли или использования фасадов зданий в качестве рекламных площадей должны использоваться на благо всех собственников, а не ложиться в карман, например, управляющей компании».

Жилищно-коммунальные инновации

Еще один источник средств, которые можно пустить на ремонт и благоустройство, — экономия на коммунальных платежах. Хорошим дополнительным стимулом для этого стало введенное в 2012 году разделение потребления всех коммунальных ресурсов в квитанциях по квартплате на общедомовое и индивидуальное. По логике, одновременно с этим нужно вводить поквартирный учет всех коммунальных ресурсов, включая тепло, на оплату которого, к тому же, тратится больше всего денег. Однако традиционные теплосчетчики, которые врезаются в трубу, в большинстве российских МКД, имеющих вертикальную разводку системы отопления, пришлось бы устанавливать на каждый радиатор. Один такой счетчик стоит 10-15 тысяч рублей, поэтому окупаемость подобного решения получилась бы очень низкой. Однако и здесь есть альтернативное решение.

«В Европе уже более 100 лет назад разработана технология учета тепла, подходящая для домов с вертикальной разводкой системы отопления, — рассказывает Светлана Никитина, руководитель направления «Поквартирный учет тепла» компании «Данфосс», ведущего мирового производителя энергосберегающего оборудования. — Массовое применение этой технологии началось в коммунальном комплексе Восточной Германии, где в прошлом также строилось много подобных зданий. Сегодня эта технология оказалась востребована и в России». Вместо сложных счетчиков с расходомерами, которые нужно врезать в трубу, на поверхность каждого отопительного прибора крепится электронный счетчик-распределитель с термодатчиком, измеряющим не температуру воды, а температуру поверхности радиатора. Установив такие устройства на всех отопительных приборах в доме и зная мощность этих приборов, можно без труда по динамике изменения температуры их поверхности в течение какого-то периода вычислить долю каждого радиатора в общем теплоснабжении. Остается взять величину общедомового расхода, зафиксированную общим теплосчетчиком, и распределить ее между всеми радиаторами в соответствии с их долями».

На практике счетчики-распределители устанавливаются только на радиаторах в квартирах. Однако на отопление мест общего пользования и на тепло, излучаемое самими стояками также приходится значительная доля общего потребления. Согласно постановлению Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», эту часть вычлняют сразу, в соответствии с долей площадей общего пользования в доме, и делят между собственниками по отработанной схеме: пропорционально площади их квартир. А для деления оставшейся доли используют данные распределителей. Для сбора данных с регистраторов присутствие человека не нужно: они передаются по радиоканалу на этажный концентратор, далее на подъездный, домовый, и потом — в диспетчерскую или ЕИРЦ. Стоимость системы INDIV-AMR с автоматизированной дистанционной передачей данных в пересчете на одну квартиру примерно равна стоимости одного индивидуального теплосчетчика (10-15 тысяч

рублей), а стоимость комплекта приборов с обычным визуальным считыванием показаний на все батареи — 2,5-3 тысячи рублей.

Конечно, одних приборов учета для экономии недостаточно, ведь нужно еще за счет чего-то снижать потребление тепла, регулировать его в зависимости от изменения погодных условий и собственных предпочтений. Осуществить последнее в пределах квартир позволяют монтируемые на отопительные приборы автоматические радиаторные терморегуляторы. С их помощью жильцы могут устанавливать в каждой комнате оптимальную для себя температуру воздуха, после чего прибор поддерживает ее автоматически. А в масштабах дома за регулирование отвечает индивидуальный тепловой пункт с погодной компенсацией. «Установка блочного теплового пункта Danfoss позволила нам на 40% сократить свои расходы на отопление и на 35% — на горячее водоснабжение», — говорит Татьяна Овчинникова, заместитель председателя ТСЖ «Вече» (Великий Новгород, пр-т Мира, 36).

Смотри в оба!

Рассуждая об автоматизации, нельзя сбрасывать со счетов роль человеческого фактора. Например, с наступлением зимы в подъездах и на лестничных клетках многих домов зачастую окна остаются распахнутыми настежь, хоть ноль на улице, хоть минус тридцать, и никого это не беспокоит. Люди выходят покурить, открывают окна, а закрыть забывают. Для экономии тепловой энергии председателю ТСЖ следует контролировать целостность теплового контура здания:

- на лестницах и в лифтовых холлах должны быть целые и хорошо закрывающиеся окна;
- чердаки и подвалы должны быть всегда надежно закрыты;
- двери в подъездах должны закрываться, чтобы избежать потери тепла;
- кровля и фасады должны быть качественно выполнены и хорошо утеплены.

Предпринимать определенные меры нужно и для экономии электроэнергии. Например, можно установить энергосберегающие лампы в общих помещениях дома.

Кроме того, нельзя допускать бесконтрольное расходование коллективных ресурсов. Например, летом жители просят включить им поливочные краны, а ведь это питьевая вода, она не бесплатна и идет через общедомовой прибор учета, который автоматом еще и канализование накручивает. Не говоря уже о том, что некоторые таким образом умудряются мыть свои машины, хотя это вообще запрещено. Вот и получается: кто-то полил цветочки под окном, кто-то машину помыл, а платят за это все, да еще и в двукратном размере.

Охватить весь спектр проблем, связанных с организацией работы ТСЖ, в рамках одной обзорной статьи невозможно. Однако те вопросы, на которых мы сегодня остановились, являются своего рода стартовыми для успешного и эффективного управления домом. Аккуратное соблюдение определенных законодательством правил работы, обучение и повышение квалификации сотрудников товарищества, рациональное использование имеющихся площадей и экономия коммунальных ресурсов — вот основные слагаемые успеха деятельности любого ТСЖ.