Все проблемы ТСЖ – в слабости законов!

Автор: Administrator
19.05.2011 23:04

О товариществе собственников жилья «Молодежный – 5», что на поселке Телевизионного завода Омска, я услышал давно. И слышал об этом ТСЖ слова только в превосходной степени: лучшее, образцовое, показательное. Меня уверяли, что собственники этого ТСЖ на «ты» ведут диалог со всеми местными монополистами – поставщиками коммунальных услуг. И не просто «ведут диалог», но и умудряются доказывать, «навязывать» свою точку зрения непреклонным, «зарвавшимся» ведомствам.

Побывать и убедиться в существовании «идиллии» мне хотелось давно. Точнее – меня не интересовали внешние атрибуты «эталона», хотя прекрасные детская и спортивная площадки, ухоженный двор, идеальная чистота территории, подъездов, стоянка, гаражи – все это удивительным образом контрастирует в моем восприятии с убожеством состояния домов родного мне Советского округа. Поэтому меня в большей степени интересовали «процедурные» вопросы: годами отлаженные механизмы функционирования ТСЖ, механизмы, позволяющие многочисленной группе лиц, не просто содержать жилье, но и облагораживать его, совершенствовать, подчиняя своим потребностям и нуждам работу администраций и ведомств. И все это в одном и том же городе, в одном и том же правовом поле, с одними и теми же «монополистами», управленцами, чиновниками. Видимо, внешние условия – не главное, когда у группы лиц есть четкая, осознанная, внутренняя установка, цель, необходимость.

О том, что такое ТСЖ, какое оно должно быть, и как этого добиться – центральный материал февральского номера нашей газеты.

Председатель ТСЖ «Молодежный – 5» Галина Даниловна человек крайне занятой. Конечно, руководство товариществом – дело хлопотное. Здесь временным отрезком «рабочего дня» не ограничиться. По словам председателя, на первых порах «становления» ТСЖ трудиться приходилось «круглосуточно»: не было ни выходных, ни проходных. Днем «летали» по администрациям и монополиям, ночью – занимались своими прямыми обязанностями: инспектировали, описывали, сравнивали, изучали, составляли дефектные ведомости, верстали планы.

Теперь, когда прошло 7 лет, когда «жизнь ТСЖ» поставлена «на поток», каждый сотрудник знает что делать и как делать. Каждая бумага, каждый документ составляются вовремя, доставляются по назначению, достигают результата, помогая в конечном итоге собственникам «дышать полной грудью». Даже в условиях тотального кризиса, повсеместного повышения тарифов, монополистического беспредела!

Но достигнутым Галина Даниловна не ограничивается. Сегодня она консультирует и помогает встать на ноги соседним ТСЖ. «Нельзя выживать в одиночку, глядя как другие барахтаются в омуте безразличия и воровства», - так она обосновала свой нынешний «общественный статус» управляющей ТСЖ «Молодежный – 2». Начав с «ноля», с долгов, оставленных прежними «руководителями», Галина Даниловна за год навела у соседей «маломальский» порядок: погасили значительную часть долгов, утвердили штатное расписание и тарифы, отладили бухгалтерию, формы документооборота, донесли до каждого жителя чувство ответственности за все происходящее в его квартире, в его подъезде, в его доме.

Но проблем еще хватает. Именно поэтому встретились мы с Галиной Даниловной не за чашечкой кофе, а во время проведения планового приема жителей ТСЖ «Молодежный – 2». Наше общение то и дело прерывалось репликами, комментариями, ответами моей собеседницы. Хоть и присутствовали на приеме паспортист, бухгалтер и член Правления, все равно последнее слово в том или ином «скользком» вопросе предназначалось Галине Даниловне. Похоже, авторитет этой женщины здесь непререкаем. Как непререкаемы ее знания и опыт в тех вопросах, которые нам удалось обсудить в промежутках от ее «основной работы».

Галина Даниловна, что, по Вашему мнению, необходимо для создания ТСЖ?

Я могла бы ответить на ваш вопрос развернуто. Хорошие законы, их знание, группа единомышленников, ответственные чиновники, реальная конкуренция в сфере ЖКХ, справедливые тарифы и т.д. и т.п. И все-таки даже при наличии всех этих условий вам не удастся организовать ТСЖ, осуществлять его нормальное функционирование без честного правления, честного председателя, честного управляющего. Если в руководстве «хапуги», то ТСЖ «рухнет» даже в самых благоприятных обстоятельствах. Поэтому главное условие создания ТСЖ – в руководство ТСЖ должны прийти люди честные, сознательные, которые живут в этом доме и реально хотят изменений к лучшему.

С чего начать ТСЖ-строительство? Ваш совет…

Люди должны «созреть» до этого. Нельзя создать ТСЖ там, где жильцы бездумно оплачивают квитанции, не вдаваясь в суть тарифов, предоставляемых услуг. Обратите внимание, там, где люди оплачивают столько, сколько им «написали», вы непременно обнаружите грязь, разруху, развал, упадок. И наоборот. Как только жильцы начинают вникать в каждую цифру, каждую строчку, каждый показатель появляется «просвет», начинаются улучшения, возвращается жизнь. Одним словом, ТСЖ создается там, где у людей просыпается чувство собственности, ответственности, посыпается желание жить лучше, покупать качественные услуги, оплачивать по справедливым и законным тарифам.

Обслуживание жилья дело хлопотное, затратное. Поэтому мой совет: начните с определения границ своей ответственности. С каждой обслуживающей организацией обозначьте в договорном режиме зоны ответственности. Подпишите акт границ ответственности (форма ТС 15). Как правило, на балансе наших многоквартирных домов «висят» трубы, кабели, коммуникации, которые, по-хорошему, должны быть переданы специализированным ведомствам или муниципалитету.

В ТСЖ «Молодежный – 2» после того, как мы начали разгребать завалы от прежнего «руководства», например, «обнаружился» на балансе водопровод, протяженностью метров 200. Более того, летом его «прорвало». Благодаря тому, что авария случилась в условиях отсутствия у нас технической документации на дом, ремонт по заявке в департамент городского хозяйства выполнил «ОмскВодоканал». Но это – случайность, для нас – «счастливое» стечение обстоятельств. А по всем правилам оплачивать ремонт трубы, находящейся на балансе ТСЖ, пришлось бы жителям. Это десятки, а порой и сотни тысяч рублей. Поэтому вопрос крайне важный. Безусловно, монополисты противятся действиям общественников, но и требования ТСЖ – законны. С 2007 года правительством Омской области принято постановление №20, которое устанавливает ответственность ТСЖ «до границ дома». Все, что «снаружи», должно быть передано на баланс соответствующих ресурсоснабжающих организаций или местного самоуправления.

Определенным стимулом для создания ТСЖ сегодня я вижу факт проведения на доме капитального ремонта. Если у вас коммуникации приведены в порядок, если вы уже получили от государства свой «кусок пирога», самое время подумать о сохранении улучшений, их приумножений и дальнейшего наведения порядка.

А каковы первые шаги ТСЖ в техническом плане? Как сделать так, чтобы пользу от товарищества реально ощутил каждый собственник?!

Во-первых, мы у себя поставили теплосчетчик. Это сразу дало экономию до 30 процентов. Люди начинают платить не по общегородскому тарифу и в течение всего года – круглогодично, а по показаниям общедомового счетчика по факту потребления тепла. Да, зимой приходится немного переплатить – потребление тепла увеличивается, но зато весной – платим минимум, летом – вообще не платим, осенью – начинаем потреблять тепло как можно позже, изыскивая все возможности для экономии. 30% экономии – это минимум. В деньгах эти цифры может посчитать каждый, так как оплата тепла – самое финансовоемкая статья квартплаты.

Во-вторых, все работники, занятые на обслуживании дома, - наши жильцы. Поверьте, это взаимовыгодно. Лифты обслуживаем сами, платим только за «техобслуживание» 4 тысячи в месяц, паспортист, завхоз, дворник у нас свой, в одном лице, слесарь, электрик, плотник – всегда «под рукой». У нас есть сейчас даже возможность приплачивать по 1 000 рублей в месяц старшим по подъезду. Результат – каждое решение Правления доводится до каждого жильца, исполняется каждым. Ни одно «событие», а тем более ЧП у нас не остается незамеченным. Недавно засорился мусоропровод, кто-то выкинул старую шубу, так старшая по подъезду вычислила этого «кто-то» в считанные минуты. В местах общего пользования у нас цветы, чистота, порядок – это у нас «в норме вещей».

Галина Даниловна, я, может быть, чего-то не понимаю, но почему при таких ощутимых плюсах у нас так мало ТСЖ? В чем причина?!

В том, что у нас мало сознательных граждан. Давайте пример приведу. Сегодня в городе не редкие случаи распространения по домам двух, а то и трех квитанций. И люди – платят. То одной организации, то другой, а некоторые и двум сразу. Вот в нашем доме такого «инцидента» не может произойти в принципе. Первое, что сделают люди – перестанут платить вообще. Потребуют с управляющих компаний письменного обоснования своих претензий на наши платежи. Затем обратятся в прокуратуру с

требованием проверить правомерность действий УК. Дальше – откажутся от столь навязчивых услуг.

Другой немаловажный момент – слабое законодательство. Как итог – устранение от проблем в сфере ЖКХ надзорных и правоохранительных органов. У муниципалитета – нет полномочий, прокуратура – спрятала голову в кусты, посылает всех в суд, милиция – отошла в сторону, жилищная инспекция – не слышно не видно. Нет ответственных, нет контроля. Все вопросы повседневного функционирования ТСЖ, ЖСК пущены на самотек, процессом никто не управляет. Перед людьми никто не держит отчет, и не собирается это делать. Сами жильцы бесправны и ничего не могут поделать с этим правовым коллапсом. Это плохо. Чревато. В том числе и социальными последствиями. Между тем, в каждом округе, каждом районе должен быть назначен «ответственный», должен быть создан консультационный пункт по вопросам ЖКХ. Сегодня это – жизненная необходимость. Это вопрос «здоровья» городского хозяйства.

Мне удивительно видеть сегодня отдельных местных депутатов, которые пальца о палец не ударили для наведения порядка в этом правовом поле, в жилищно-коммунальной сфере, не вникли в проблематику работы ТСЖ, не выступили ни с одной законодательной инициативой, но позволяют себе громкие заявления, критику всех и вся. Ничего не сделав на своем депутатском месте, не использовав с пользой для рядовых людей свой высокий статус! Вот этого словоблудия я терпеть ненавижу.

Похоже, самое время от слов перейти к делу: поговорить о конкретных, актуальных ЖКХ-проблемах. Давайте начнем со злополучных мест общего пользования. Как платить? И как вы решили вопрос у себя?

Мы вопрос решили. Шесть месяцев бились над решением, но решили. Начнем с того, что у нас стоит два электросчетчика. Один аккумулирует показатели коммунального потребления – лифт, подвал, подъезды, чердак, второй – общедомовой, «запитан» на все квартиры. Ежедневно в течение шести месяцев (!) мы снимали показания счетчиков, двух общих и каждого квартирного. Попутно были выявлены четыре квартиры, в которых шло воровство электричества. В двух квартирах на счетчиках стояли отмотки, в двух люди оплачивали не по показаниям счетчика, а по нормативам потребления. Когда все «урегулировали», то выяснилось, что среднемесячное потребление в нашем доме

колеблется в пределах 30 000 кВт – поквартирное потребление и 4 000 кВт – коммунальное потребление.

Выяснив свои показатели, мы поняли в чем заключается «пресловутая» проблема оплаты мест общего пользования. Проблема не в нас, не ву жителях, а в технологии расчета со стороны «Омскэнергосбыта». Их бухгалтерская программа ориентирована на расчет прогноза потребления и оплаты на следующий месяц, оперирует она данными уже поступившей оплаты на 1 число текущего месяца. Понятно, что до этого срока далеко не все жители успевают оплатить квитанции (по закону это можно сделать до 10 числа). В итоге все «недоплаченные киловатты» автоматически зачисляются в разряд «коммунальных» и вся эта сумма раскидывается на всех жильцов и предъявляется к оплате. И это прогнозируемое потребление выставляется людям в течение шести месяцев. Только потом, произведя сверку всех показаний, следует поквартирный перерасчет. Но до этого времени энергетики успевают испортить нервы и себе и людям. Особенно пожилым, которых от всех этих «прогнозов» и «расчетов» просто трясет.

Поэтому мы платим, исходя из своих прогнозных данных, которые доказали опытным путем. И справедливей и понятней.

Галина Даниловна, сегодня модная тема «земля». Что скажете по этому вопросу. Выкупили землю под ТСЖ?

Выкупили.

А зачем? Есть необходимость?

Свое оно как-то ближе и надежнее. Мы еще до оформления земли в собственность привезли на свой участок 400 машин грунта. Построили детскую площадку, спортивный комплекс. Жалко, если кто-то «прихватизирует», столько трудов и потов пролито.

Документы оформляли долго – несколько лет. Пакет документов сам по себе не большой по перечню, но так совпало, что функции по регистрации земельного участка,

формирования границ и т.д. в этот период времени передавались от структуры к структуре. Тем не менее, все оформили. В марте 2008 года получили свидетельство о долевой собственности, кадастровую схему зарегистрировали в кадастровой палате.

А с чего посоветуете начать оформление земли?

С поиска первичных документов. При сдаче дома в эксплуатацию принимается соответствующее постановление, к нему прилагается план-схема территории благоустройства. Вот эта территория, в принципе, и может быть обозначена как оптимальная для того, чтобы законно претендовать вновь созданному ТСЖ на ее приватизацию.

А много платите за землю?

Нисколько.

Это как?!

По действующему законодательству плательщиком налога на землю не может быть гаражный кооператив, ТСЖ, ЖСК, плательщиком выступает физическое лицо, и оплачивает налог пропорционально своей доле. Но для этого необходимо, чтобы каждый собственник зарегистрировал свое право в законом установленном порядке. Мои жильцы пока не спешат, хотя каждому пакет документов предоставлен.

Так это же здорово!

Законодатели уже прочувствовали эту «лазейку» и с этого года предоставлять земельные наделы в собственность ТСЖ планируется уже с одновременной «разбивкой» и оформлением прав на долевую собственность. Соответственно, и оплата земельного налога будет начисляться автоматически. Тем не менее, я думаю, что

интерес к оформлению земли в собственность не пропадет.

Мотивируйте!

Могу своим примером. На своей земле мы построили 35 частных гаражей, которые продали в собственность. Теперь еще решили, что каждый из владельцев должен нести и ежемесячную нагрузку в общую копилку ТСЖ. Ведь земля-то изначально была общая, значит и отдачу должен чувствовать каждый член ТСЖ.

Кстати, об отдаче. Чем зарабатываете? И зарабатываете ли?

Мы далеко не «центровое» ТСЖ, тем не менее, кое-какие доходы и нам перепали. Установили на крыше антенну Теле2. Получили 195 тысяч рублей. Аренда с гаражей. Конечно, рекламу на нашем доме не разместишь, но места под платную парковку уже выделили. И хочу внести ясность – это не прибыль ТСЖ, это средства, которые опять же направляются на улучшение обслуживания жилья, текущие нужды ТСЖ, снижение тарифов.

Что с газом?

Целая эпопея с этим газом. Опять народ дурят. Раньше у каждого жильца был на руках персональный договор с Горгазом, по которому последний и осуществлял поставку газа и техническое обслуживание. В прошлом году договоры «разорвали»: за техобслуживание должны платить ТСЖ, ЖСК, Управляющие компании (в 2009 – 42 копейки с кв.м., в 2010 – уже 61 копейка с кв.м.), жильцы же оплачивают только потребления. Если есть счетчик, то по факту потребления.

Понятно, что большинство подмахнули договоры, не глядя. Мы же вникли в суть «нововведения». Заметьте, сделали это не громкоголосящие сегодня депутаты, а их избиратели! Так вот, пришли к выводу, что все эти новации – фикция. Обосную. Вся «работа» по техобслуживанию фактически сводится к визуальному осмотру трубопроводов, кранов, плит и т.д. Восемь пунктов «визуального осмотра» и один

реальной работы – осмотр и смазка крана, который находится непосредственно у газовой плиты. Извините, платить такие деньги за визуальный осмотр?! Да, мы сами прекрасно за всем посмотрим!

Дальше. После визуальных осмотров они будут составлять акты о состоянии инженерных сетей. Потом на основании этих актов за отдельную плату приводить инженерные сети в порядок. Красить их, белить, пыль сдувать и т.д. В народе это называется беспредел. Но и это еще не все. В договоре нам предлагают определить «ответственного по газу». Я поинтересовалась, как это «ответственный по газу». Да вы не беспокойтесь, это пустая формальность – нужен человек, с которым мы будем созваниваться время от времени. При этом в договоре нет даже перечня внутридомового газового оборудования, которое собираются обслуживать «работяги». По сути дела, «Облгаз» свалил на ТСЖ и УК всю ответственность. С нами этот номер не прошел. Мы решили старые договоры не перезаключать. Оплачиваем по-старому. Насколько я знаю, сейчас тарифы по техобслуживанию внутригазового оборудования включены решение РЭК в тарифы по коммунальному обслуживанию.

Галина Даниловна, и в завершении нашего увлекательного общения расскажите о проблеме, которая вас беспокоит в наибольшей степени?

Скажу одним словом – монополисты. Бороться с этим «порождением» нашего стиля хозяйствования очень и очень трудно. А ведь реформа ЖКХ задумывалась во благо человека, тогда почему такое неприятие нашего мнения, игнорирование, молчание.

Прежде всего, это касается вопроса оплаты услуг ведомств-монополистов. Мне кажется, я убеждена, так оно и есть, что жильцы самостоятельно решают каким образом им оплачивать за поставленные услуги. Через Сберкассу или почту, кассу предприятия или свой расчетный счет. Точно также – по индивидуальной квитанции через ТСЖ или напрямую в ведомство.

Тем не менее, тот же «Водоканал» настаивает, чтобы расчеты с ним велись через счет ТСЖ. То есть, мы выставляем квитанции, собираем деньги, перечисляем в «Водоканал», платим, в конречном счете, за все свои труды еще и 3% за услуги банка.

Монополист, уже заложивший все эти расходы в свои тарифы, похахатывает. Опять «налицо» - попытка свалить весь объем черновой рутинной работы на ТСЖ.

Мы с этой постановкой вопроса категорически не согласны. Наши оппоненты ссылаются на постановление №307 правительства РФ, мы – на Жилищный Кодекс РФ. Если их документ – подзаконный акт, от наш – федеральный закон. Поэтому мы однозначно сказали «Водоканалу»: пока не выставите нам индивидуальные квитанции на оплату рассчитываться не будем. И не платили! Пока не добились своего. А как же иначе? Почему тот же Энергосбыт, Омскэлектро могут выставлять отдельные квитанции, к тому же с большое охотой, а «Водоканал» не может.

Это далеко не один вопрос. Они в работе ТСЖ возникают ежедневно, поэтому давать какие-то готовые статичные рецепты «взращивания» ТСЖ я не могу. Одно скажу с полной уверенностью и убежденностью: преимущества ТСЖ неоспоримы, они видны, осязаемы, они позволят, в конце концов, переломить ситуацию в нашем ЖКХ и создать современную, мобильную, конкурентную отрасль, обеспечить людям комфортную среду обитания. Хотелось бы, конечно, с этим не затягивать. Но все зависит от нас!

Спасибо за увлекательную презентацию ТСЖ! Надеемся, что это не последняя наша встреча…

Владимир Седов.