ПУТЬ К САМОСТОЯТЕЛЬНОСТИ. КАК ЗАПУСТИТЬ МОТОР В ТСЖ

Статья написана в 2008 г., обстоятельства жизни и управления многоквартирным домом изменились, но суть и смысл остались прежними. Современный жилой дом - это "машина для жилья", как сказал французский архитектор Карбюзье еще в начале 20 века, а машину надо квалифицированно эксплуатировать.

Статья опубликована в журнале «Управление многоквартирным домом» году в 2008 в нулевом номере.

Давайте рассмотрим такую ситуацию: вы, неожиданно для себя, становитесь владельцем автомобиля. У вас нет прав на управление, вы ничего не смыслите в двигателях и коробках передач. Что делать?

Самое простое – это отдать его соседу, профессиональному таксисту Ивану Ивановичу, платить ему регулярно деньги и просить при этом возить вас на вашей машине на работу, а вашу жену за покупками. Какие здесь плюсы. Вам не надо думать о ремонте и профилактике вашего автомобиля, вам не надо учиться управлять автомобилем, не нужно подыскивать АЗС, где бензин дешевле. Какие минусы? Вы попадаете в полную зависимость от Ивана Ивановича. Если он честный человек, он будет хорошо хранить и эксплуатировать вашу собственность, а если не совсем честный, то на ваши деньги будет покупать бензин для своего «жигуля», будет пропускать сроки профилактики, ставить запчасти дешевые и некачественные, в общем, распорядиться вашей собственностью к своей Иван Ивановичевой выгоде.

Вариант сложнее – оставить машину себе, самому рулить, самому покупать бензин, следить за его расходом, в положенное время нанимать таксиста Ивана Ивановича или слесаря Петра Петровича для проведения регламентных работ. Здесь какие плюсы? Вы сами контролируете все расходы. Бензин уже у вас не умыкнут, сроки не пропустят, а если Иван Иванович заломит цену, то вы пойдете к Петру Петровичу.

Вот только теперь вам придется разбираться в ценах, сроках и содержании работ, самому искать запчасти, каждый раз договариваться о ремонте и делать еще много разных дел.

Совсем сложный вариант – обслуживать машину самому. Тогда все деньги ваши, но и ответственность вся ложится на вас. Вы можете сами подкачать колесо и деньги за это сохранить в своем кошельке, но вот регулировать карбюратор, наверное, не сможете. Здесь придется идти к Петру Петровичу и нанимать его к себе на работу. Плюсов много. Вы хозяин автомобиля и хозяин гаража со штатным слесарем Петром Петровичем. Но ведь и сложностей немереное количество. Здесь и задуматься можно, хватит ли вашей одной зарплаты на содержание гаража. Может быть выгоднее скооперироваться с еще одним, двумя такими же счастливыми владельцами автомобилей. Петр Петрович будет полноценно работать и получать полную зарплату, ваш автомобиль будет всегда помыт, отрегулирован и заправлен. Но вот только теперь вы не сможете оставаться скрипачом или капитаном дальнего плавания. Вы становитесь... управдомом!

Заменим вас – владельца автомобиля, на вас председателя правления ЖСК или ТСЖ, таксиста Ивана Ивановича на дирекцию единого заказчика (ДЕЗ), ну а слесарь Петр Петрович таковым и останется. Мы опустим все обстоятельства, которые привели вас к руководству жилым домом, но нужно поставить четкие начальные условия.

ЖК, ЖСК или ТСЖ это «добровольное объединение граждан, некоммерческая организация, не ставящая цели получения прибыли». Любой из них «является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный счет в банке, круглую печать, угловой штамп и иные необходимые реквизиты». Так написано, или должно быть написано в вашем Уставе.

Кто хозяин в доме? Тот, у кого ключи от входной двери и кошелек для всех расчетов. Поэтому самое первое и самое основное - это взять под контроль денежные потоки. Для ЖСК это проще, они, обычно, имеют собственную бухгалтерию. ТСЖ надо вырвать бухгалтерию из жадных ручек ЕИРЦ. Если вы не распоряжаетесь деньгами, то рассуждения о самостоятельности бесполезны. ЕИРЦ тоже просто так вам ничего не отдаст, надо приготовиться к длительной войне. Здесь лучшими вашими союзниками будут жители вашего дома. Надо уговорить их рвать единые платежные документы (ЕПД) ЕИРЦ дважды в месяц и опускать в мусорный ящик.

Надо сказать несколько слов о ЕИРЦ, по моему мнению, они подобны машино-тракторным станциям (МТС) в 30 годы. Они обязательно умрут. Простой расчет. В правление дома ЖСК (ТСЖ) с населением 1000 человек еженедельно обращаются 20-30 человек, т.е. 2-3% от общего числа обслуживаемых жителей. ЕИРЦ, например, района «Марьино» обслуживает несколько сотен тысяч человек, значит в одном помещении надо обслужить еженедельно тысячи людей. Но бывают периоды, когда поток увеличивается многократно. Получается, что население среднего российского города загоняют в одну комнату. Самая добрая собака, будучи посажена на цепь, становится цепным псом. Самая милая женщина, оказавшись по другую сторону окошка, перед стеной измученных пенсионеров, становится стервой. Отсюда отношение к посетителям в ЕИРЦ.

Для самостоятельности необходимо, чтобы правление ЖСК или ТСЖ четко выполняло свои обязанности. Необходимо оснастили правление современной вычислительной техникой, поставили эффективное программное обеспечение. Ежемесячно каждая квартира должна получать единую квитанцию, где до копеек расписаны начисления, льготы, субсидии, задолженности. В базе данных хранится вся информация о всех квартирах: площадь каждого помещения, вплоть до туалета, количество проживающих, даты их прописки, данные документов на каждую квартиру, число проживающих, их льготы, размеры субсидий, показания квартирных счетчиков – абсолютно все данные, необходимые для правильного и справедливого начисления платы за услуги и обслуживание жилья. При этом дисциплинированные члены ЖСК или ТСЖ получают квитанцию белого цвета, разгильдяи и неплательщики - красного цвета. Отпадает необходимость письменного предупреждения о величине долга при судебном взыскании задолженности. Если вы, проживая в доме ЖСК или ТСЖ, каждый месяц получаете квитанцию:

КВИТАНЦИЯ

А на ее обратной стороне приведены номера и даты Постановлений Правительства Москвы вводящих в действие используемые тарифы, то исчезнет повод для разговоров о непрозрачности платежей в ЖСК, жульничестве председателя или бухгалтера.

Получить финансовую самостоятельность вы можете и в рамках самого простого «автомобильного» примера. При этом вы заключаете с ДЕЗ договор на управление. Никто не будет рассматривать ваш вариант договора, где вы наделили себя правами императора, а ДЕЗу предоставили права плебея. Вам предложат типовой вариант договора. Посмотрите его, попробуйте увеличить свои права. Обратите внимание на

условия расторжения договора. Вы должны иметь возможность без объяснения причин расторгнуть договор управления в любое время. Помните, если деньги в вашем кармане – вы хозяин положения. Если деньги собирает и распределяет ЕИРЦ, то не думайте ни о чем, займитесь лучше собиранием марок. С Вами будут поступать так, как Вы того заслужили своей безвольностью и иждивенчеством.

В автомобиль заливают бензин, иначе он не поедет. Жилой дом получает коммунальные услуги: холодную и горячую воду, отопление. Разберемся с ними. Московское государственное унитарное предприятие «Мосводоканал» очищает питьевую воду, подводит ее к центральному тепловому пункту (ЦТП). Там большая труба с питьевой водой разделяется на две поменьше. Одна труба подключена к системе холодного водоснабжения вашего дома. Вода из нее поступает непосредственно в сливные бачки туалетов, в краны холодной воды на кухне и в ванной. Вторая труба с чистой питьевой водой проступает в бойлер, где ее нагревают до температуры 60 градусов по Цельсию, с помощью теплоносителя – перегретой воды, поступающей в ЦТП с тепловой станции. Потом она поступает в систему горячего водоснабжения и вытекает из кранов горячей воды в ваших кухнях и ваннах. Заметьте, что питьевая вода не смешивается с теплоносителем, в нее ничего не добавляют в ЦТП. Поэтому, если ваша жена наливает в чайник воду из крана холодной воды, то она дает возможность Чубайсу подзаработать на вашей семье. Вместо того чтобы взять чистую питьевую воду уже нагретую и оплаченную вами, она берет точно такую же холодную воду и греет ее заново.

После того, как вы нажмете на кнопку слива в туалете, последствия вашего обеда не улетят в космос и не исчезнут в четвертом измерении. Великий и могучий «Мосводоканал» забирает из вашей квартиры столько же воды, сколько и поставляет в нее.

За все нужно платить. Вы платите «Мосводоканалу» за холодную воду, за холодную воду для нужд горячего водоснабжения и за водоотведение. Причем объем отведенной воды равен сумме поставленной холодной и горячей воды.

Другой монополист Московская объединенная энергетическая компания «МОЭК», поставляет только тепло. Это тепло идет в бойлеры ЦТП, где для вас готовится горячая вода, а с наступлением отопительного сезона теплоноситель поступает в ваши батареи.

Для того чтобы дом жил председатель ЖСК или ТСЖ должен заключить прямые

договоры с «Мосводоканалом» и «МОЭК». Вы юридическое лицо, представитель собственников квартир уполномоченный ими. Вы имеете право заключать договоры, собирать средства за получаемые коммунальные услуги с жителей дома и расплачиваться с поставщиками. Вопрос оплаты коммунальных услуг сложный. Здесь возможны различные варианты: присутствуют или отсутствуют общедомовые приборы учета, есть или нет счетчики в квартирах. При любой ситуации прямой договор с ресурсоснабжающими организациями («Мосводоканалом» и «МОЭК») возможен.

В вашем доме есть радиоточки, скорее всего, ваш дом подключен к районной сети кабельного телевидения. Если бухгалтерия в ваших руках, то вы должны заключить прямые договоры с Московской городской радиотрансляционной сетью (МГРТС) и с компанией кабельного телевидения.

Для ведения бухгалтерии нужен грамотный специалист. Не надо думать, что он работает пару часов в неделю во время приема граждан. Необходимо посещать банк, бывать в налоговой инспекции, вводить в компьютер первичные данные. Здесь нужно смотреть на количество квартир в вашем доме. Дому с сотней квартир невозможно содержать собственного бухгалтера. Конечно, можно взять бухгалтера – совместителя. Бывают дамы с «беломориной» во рту, которые ведут десяток ЖСК. Это не лучший вариант. Пользы от такого работника мало, а апломба много.

В любом случае нужно платить бухгалтеру. Председатель ЖСК или ТСЖ распоряжается расчетным счетом. Если он «общественник», то возникают вопросы. Если он, наряду с бухгалтером получает зарплату, то общее собрание может требовать с него результаты, наказывать и поощрять. Тогда не возникнет ситуация, когда председатель не внес платежи за тепло, уехал в отпуск, а в это время в доме отключили горячую воду.

Для оплаты бухгалтера и председателя, а возможно и еще кого-то, нужны средства. Значит придется в квитанцию ЖСК (ТСЖ) внести графу – «Расходы ЖСК». Отсюда же придется брать деньги для оплаты земельного налога, оплаты помещения правления, канцелярских расходов и т.д.

Следует остановиться на оплате банковского процента. Раньше «сберкасса» была единственным учреждением, через которое наличные деньги преобразовывались в безналичные средства и поступали на банковский счет юридического лица. Теперь

существует много банков, коммунальные платежи принимают на почте, а скоро и в любом магазине можно будет заплатить за квартиру. В Москве Сбербанк России самый дорогой. Он берет себе 3 % с каждого платежа. Другие банки поскромнее. Их процент может составлять от 0,5 до 2,5 процента. Почта вообще коммунальные платежи проводит бесплатно. Если вы платите в Сбербанк по квитанции 100 руб. то на счет вашего ЖСК или ТСЖ придет только 97 руб. 3 руб. уйдет на строительство новых дворцов для новых «сбербанкиров». Чтобы собрать эти деньги, вам придется ввести новую графу «Процент банка», или спрятать их в «Расходах ЖСК».

Сбор средств на внутренние расходы, обычно, производится пропорционально площади вашей квартиры. Теперь давайте сравним платежи одинокой пенсионерки, проживающей в однокомнатной квартире площадью 40 кв.м. и семьи из четырех человек, проживающей в квартире площадью 100 кв.м. Например, в вашем ТСЖ тариф на внутренние расходы составляет 1 руб./кв.м. Пенсионерка из однокомнатной квартиры платит в месяц 200 руб. через сбербанк, остальную часть ей доплачивает город в виде льгот и субсидий. Она платит на общие нужды 40 руб., а ее банковский процент составляет 6 руб. Семья из большой квартиры не получает субсидий и льгот, они получают приличную зарплату. Плата за квартиру составляет, например, 2000 руб., банковский процент – 60 руб., а взнос на общие нужды – только 100 руб. Очевидно, что одинокая пенсионерка отдает на общие нужды: 40 руб. – 6 руб. = 34 руб. Семья из четырех здоровых, работающих граждан выделяет в общий фонд:
100 руб. –
60 руб. =
40 руб. Социальная справедливость явно нарушена.

Что следует из наших рассуждений? Не надо заключать со Сбербанком договор на «сбор платежей». Он своих денег не упустит, а ваш ЖСК или ТСЖ уменьшит смету своих расходов, и будет собирать деньги только на действительно свои внутренние нужды, а «сбербанкиры» соберут свои деньги сами, причем только с тех, кто сам пожелает их спонсировать.

Прежде чем перейти ко «второму автомобильному» варианту управления жилым домом надо разобраться с городскими дотациями. Город дотирует содержание и техническое обслуживание жилых домов, а также расходы граждан на оплату отопления. Самый простой и очевидный путь это дать нанимателю или собственнику наличные деньги необходимые для оплаты всех расходов. К сожалению, далеко не факт, что, получив деньги, «наш» собственник отправится платить за квартиру. Некоторая часть наших сограждан, прямиком отнесет их в ближайший магазин «Пиво-водка». Ко всему прочему, целая армия больших и маленьких чиновников в миг станет безработными, а еще некоторые чиновники лишатся возможности бесконтрольно распределять деньги. Зачем

же рисковать.

Согласно нормативным документам дотации города положены только «гражданам, имеющим единственное жилье и зарегистрированным в нем в пределах социальных норм». Таким образом, если вы проживаете в доме ТСЖ без регистрации, то дотация вам не положена, если в базе данных «Федеральной службы по регистрации прав собственности на жилые помещения в г. Москве и сделок с ними» на ваше имя зарегистрировано две квартиры, то вам также ничего не полагается. Наконец, если вы один зарегистрированы в своей единственной квартире площадью 100 кв.м., то по льготным ценам вы будете оплачивать в Москве только $(33 + 7) = 40$ кв.м., все остальное по фактической стоимости.

В Москве дотации за отопление поступают из бюджета города прямо к продавцу тепла: «МОЭК». В свою очередь «МОЭК» продает населению тепло по льготным тарифам. Дотации, по содержанию и техническому обслуживанию жилого фонда, перечисляются управляющим компаниям. И сейчас и раньше, в основном, это ДЕЗы. Величина дотации (60%) больше, чем величина средств, собираемых собственников и нанимателей (40%). В последние годы дотации поступают своевременно и в полном объеме.

Как мы помним, самостоятельность начинается с контроля над денежными средствами, значит прежде всего необходимо получить городские дотации на банковский счет ЖСК или ТСЖ.. Для этого нужно самостоятельно сделать расчет размера положенной вам дотации, получить три справки: «об отсутствии коммунального жилья», «об отсутствии аренды» и «список собственников имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем». Далее заключается договор на финансирование (получение дотаций) с МГУП «Мосжилкооперация» или с тем же самым ДЕЗом, который управлял вашим домом раньше. Причем имеется непонятное нормальному человеку обстоятельство: «Мосжилкооперация» будет финансировать ТСЖ, созданном в муниципальном доме, если в нем приватизированы 100% квартир, и не будет финансировать ЖСК, построенный на деньги пайщиков, если в результате вторичных сделок, в нем появилась хотя бы одна муниципальная квартира (например, отошла городу после смерти пайщика).

И люди и организации не любят расставаться с деньгами. Поэтому ваш ДЕЗ не обрадуется, когда вы захотите перейти на самоуправление. Но и препятствовать тоже не сможет, если вы правильно оформите все документы. К тому же вам придется продолжить общение с ДЕЗ.

Что делал ДЕЗ раньше и что должен делать ЖСК или ТСЖ при переходе на самоуправление. Основным и самым дорогостоящим является санитарное и техническое обслуживание дома. Проще говоря, это уборка подъездов и прилегающей территории, обслуживание электрических и сантехнических коммуникаций дома. Эти работы может выполнять любая подрядная организация по прямому договору с вашим ЖСК или ТСЖ. При этом она несет ответственность за правильность и своевременность выполнения работ по подготовке к зиме, выполняет текущий ремонт в местах общего пользования. Пока нет достаточной конкуренции, проводятся игры, под названием «тендеры», во время которых среди подрядных организаций распределяются «кормовые территории». Вы заключаете договор без тендера, поэтому если ваш дом «выгодный» (достаточно новый, в хорошем состоянии, большой), то вас возьмут на обслуживание с преобладающим удовольствием. А вот, если вам не посчастливилось жить в сорокалетней пятиэтажке с 80 квартирами, то будут проблемы.

Хорошо, если подрядная организация имеет свою круглосуточную аварийную службу, если нет, то лучше заключить абонентный договор на аварийное обслуживание. Тогда вам будет спокойней спать на даче и в отпуске. Деньги не большие и общественные, но зато в новогоднюю ночь, при необходимости, приедет машина с электриком, слесарем, сварщиком. Что надо - починят, что надо – отключат.

В многоэтажном доме лифты являются жизненно необходимым оборудованием. Значит их надо правильно эксплуатировать. В Москве это профессионально делает МГУП «Мослифт». Чтобы заключить договор с ним, надо зарегистрировать лифты, как объекты повышенной опасности, застраховать их, назначить и обучить ответственное лицо, разработать и утвердить положение по контролю. Хотя это выглядит сложным и запутанным, но главное начать, а потом шаг за шагом вы доберетесь до цели.

Продукты жизнедеятельности жильцов покидают ваш дом не только по канализации, но и в виде «твердых бытовых отходов». Для их сбора и временного хранения нужны контейнеры. ДЕЗовские контейнеры у вас отберут, хотя и куплены они за деньги жителей вашего дома. Придется купить новые контейнеры и заключить договор на вывоз ТБО.

Кроме пустых молочных пакетов и селедочных хвостов, жители дома выбрасывают старые телевизоры, диваны, стулья и прочие предметы, которые называются «КГМ» - крупногабаритный мусор. Он собирается и вывозится в автомобильных бункерах. Надо

подумать, стоит ли заказывать собственный бункер или скооперироваться с соседним ТСЖ. Если ваш дом – островок в море муниципальных домов, то прямая выгода кооперироваться с ДЕЗ. В вашем собственном бункере будут лежать старые вещи жителей всех окрестных домов, а платить за его вывоз будут только жители вашего дома. Поэтому лучше отдать положенные деньги за использование любых бункеров, расположенных в ближайших окрестностях.

Очень хорошо иметь своего диспетчера, круглосуточного дежурного. Но это невозможно в полном объеме. Приборы связи и контроля лифтов выведены к диспетчерам ОДС (объединенной диспетчерской службы). Диспетчеры могут хранить и выдавать аварийным службам ключи от чердаков, щитовых и подвалов вашего дома, записывать заявки жителей в специальные журналы. Если вы заключите с ДЕЗ договор «на прием сигналов», то жители вашего дома даже не заметят переход на самоуправление. Если есть средства и возможности для организации собственной диспетчерской службы, то флаг вам в руки.

В вашем доме живут не только люди. Там желают поселиться крысы, мыши, тараканы, муравьи, комары подвальные и чердачные, словом много разной нечести. Придется вам заключить еще один договор «на выполнение работ по дератизации, дезинсекции и дезинфекции» с ГУП «Московский городской центр дезинфекции». Очень может быть, что после этого количество незарегистрированных жильцов в вашем доме уменьшится.

И днем и ночью в коридорах и подъездах любого дома горит дежурное освещение, ночью включается дополнительное освещение. Лифты работают на электричестве, а не на бензине. Значит надо заключать прямой договор с «Мосэнерго» на оплату потребляемой электроэнергии. Пожалуй, это самый «времяемкий» договор. Надо собрать множество бумаг, а подготовка каждой занимает недели и месяцы. Хорошим вариантом на переходный период будет письменная договоренность с тем же ДЕЗом о возмещении затрат на оплату потребляемой вашим домом электроэнергии.

Если в вашем доме есть электрические плиты, то надо заключить договор на их абонентное обслуживание или собрать со всех членов ЖК или ТСЖ письменные заявления об отказе от такого обслуживания. С газовыми плитами также, вероятно, нужно что-то делать, вот только отказываться от обслуживания не надо.

Не забудьте решить вопрос об обслуживании и ремонте ЗПУ (домофонов). В Москве

это, обычно, специализированные организации, но можно нанять и своего специалиста.

Вполне вероятно, что в вашем доме есть система пожарной сигнализации и дымоудаления. Тогда нужен договор на обслуживание этих систем. Если их нет, то скорее подавайте заявку в «Мосжилкооперацию» на их ремонт и восстановление.

Ну, вот и все. Вы на самоуправлении. Но нет пределов совершенству.