

Теперь и для Советов МКД

Председатель ТСЖ

№ 1(155)/2021

Светлана Межирицкая:

A portrait of a woman with dark, wavy hair, wearing a red sweater, positioned in the foreground. Behind her is a multi-story residential building with a brick and concrete facade, many windows, and a dark roof. The sky is blue with some light clouds. The woman is looking directly at the camera with a neutral expression.

***Как я стала председателем
правления? Вызвалась доброво-
льцем — написала заявление.***

Теперь и для Советов МКД

Председатель ТСЖ

№ 10 (154) / 2020

Как мы пришли к созданию Товарищества?

ЧЕРЕЗ ПОДВАЛ!

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Ирина ВАСИЛЬЕВА:
Председатель ТСЖ — это беспокойная должность, это круглосуточная работа без отпусков и практически без выходных.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 8 (152) / 2020

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Павел ЗИНОВАТНЫЙ:
В 2015 году можно было бы поставить точку в самоуправлении нашего ЖСК. Но я проявил инициативу.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Надежда КУЛИКОВА:
Капремонт в кредит — это выгодно!

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Ирина КУРАМШИНА:
Ревизионная комиссия проверяет мою работу всего полдня.

Теперь и для Советов МКД

Председатель ТСЖ

№ 5 (150) / 2020

Я люблю ТСЖ жизнь

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Юрий Шишлин:
Члены правления понимают свою ответственность перед собственниками, а жители оказывают полное доверие правлению ТСЖ «МЖК».

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 9 (153) / 2020

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Ирина БРУСЕНСКАЯ:
Взаимодействие с жителями позволяет успешно решать общие проблемы.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

В. А. Каспаров:
Я часто бываю недоволен: сделаешь одно, потом смотришь — еще это нужно, и это...

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Наталья КРУГЛОВА:
Не надо сомневаться, что у молодого не получится. Получится! Даже лучше!

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 5

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Алексей СОРОКИН:
Наша зона комфорта куда шире собственных квартир

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 9

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Нина Гусева:
Люди мне доверили. И жилищная инспекция ни разу не штрафовала...

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 7 (151) / 2020

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

ОЛЬГА КРУТОВСКАЯ:
Председатель ТСЖ — это навсегда!

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 7/8

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Сергей Белолипецкий:
Моя задача — создать в доме такой уровень комфорта, который бы соответствовал реально тому, что обещал застройщик.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 8

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Сауле Беркимбаева:
Мы служим тем, кто отказался брать на себя ответственность.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 8

Председатель ТСЖ

Теперь и для Советов МКД

Сергей ЛАХНО: Имеющиеся навыки и опыт председателя ТСЖ — это уже капитал!

Татьяна ТАРАНЕНКО,

председатель правления ЖСК «Нежин», г. Москва

Я являюсь председателем правления с 2016 г. С самого начала своей деятельности пыталась искать различную литературу по теме жилищных объединений, получать любую информацию. С этой целью посещала различные курсы, семинары. На одном из мероприятий узнала о журнале «Председатель ТСЖ», познакомилась с содержанием нескольких номеров. И поняла, что нашла себе надежного советчика.

Очень благодарна редакции за то, что вы освещаете столь животрепещущие темы на страницах журнала. А самое главное, что в публикациях приводятся конкретные примеры и факты, которые всегда можно спроецировать на проблему своего ЖСК. То есть мы не просто читаем информацию о каком-либо инциденте или событии, а тут же получаем алгоритм решения и четкие рекомендации — это крайне ценно. Часто бывает так, что меня очень волнует какой-то вопрос, я мучительно ищу на него ответ, а когда получаю свежий номер журнала, чудесным образом этот ответ там нахожу. Мне, например, нелишними оказались знания по общению с людьми, ведь к каждому надо уметь найти подход. Да и над собой тоже постоянно приходится работать. Так что к циклу статей по психологии обращаюсь регулярно.

Хочу сказать спасибо сотрудникам журнала за искреннее участие, поддержку и желание помочь нам, председателям правлений! Безусловно, мы с коллегами пытаемся обмениваться информацией друг с другом, но ваше издание делает этот обмен опытом максимально эффективным. По сравнению с другим журналом, который освещает сугубо юридические вопросы, «Председатель ТСЖ» дает более обширную информацию и качеством своих материалов ничуть не уступает, а уступает только в цене, причем в разы.

Поэтому мое пожелание редакции может показаться необычным для подписчика: повышайте цену! Информация и колоссальный труд ваших работников стоит того!





**Председатель ТСЖ
#1(155)/2021**

Информационно-аналитический журнал издается с 2007 года

Учредители:
ООО РИД «Качум-пресс»,
С. М. Беркимбаева

Издатель:
ООО РИД «Качум-пресс»

Генеральный директор:
Иван Мучак
Тел. +7 (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Председатель редакционного совета:
Сауле Беркимбаева
Тел/факс: +7 (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Редакционный совет:
Геннадий Мельник
E-mail: genmel1946@mail.ru

Елена Грищенко
E-mail: al1@alena1.ru

Юрий Полонский
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Реклама и маркетинг:
Тел.: +7 (926) 925-75-25
E-mail: sd41133@gmail.com

Отдел распространения:
Тел.: +7 (977) 440-04-30

Отдел дизайна:
creadesign@alena1.ru
Telegram: @Alena1rumos

Журнал «Председатель ТСЖ» («Председатель товарищества собственников жилья») зарегистрирован Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ ФС 77-29151.

Редакция не несет ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Отпечатано в типографии ООО «Фирма Юлис» г. Тамбов

Тираж 3000 экз.

«Долог путь наставлений, краток и убедителен путь примеров».
Сенека

АКТУАЛЬНО

КОРОТКО О ВАЖНОМ 4

Герман ЛОМТЕВ
ЧИНОВНИКИ УПРАВЛЯЮТ СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЬЯ...
ЧЕРЕЗ ДОГОВОР 5
Об изменениях, внесенных в ст. 161 ЖК РФ.

ПОЛИТИЧЕСКИЕ ПАРТИИ О ПРОБЛЕМАТИКЕ
ЖИЛИЩНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ 6
Ответы на вопросы редакции от партии «Яблоко»

Юрий ПОЛОНСКИЙ
ПИСТОЛЕТ БЕЗ БОЙКА 8
Об итогах реформы ЖКХ, статусе общего имущества и скрытом смысле выбора способа управления МКД.

ОТ «МУСОРНОГО НАЛОГА» К РЕАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И
ОПЛАТЕ ФАКТИЧЕСКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ! 12
Проект петиции от Ассоциации ТСЖ России.

КАПРЕМОНТ

Ирина ГЕНЦЛЕР, Евгения ЖЕЛЕЗОВА
ПРАВОВЫЕ РАМКИ ДЛЯ МОДЕЛИ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ 14
Оценка изменений законодательных рамок и институциональной среды для развития модели «специальный счет».

ТСЖизнь

Светлана МЕЖИРИЦКАЯ
ДОМ ИВАНОВИЧ СМИРНОВ 18
Дом с таким необычным названием реально существует. Известен даже его реальный адрес.

Галина ВАРФОЛОМЕЕВА
ПРЕИМУЩЕСТВА АУТСОРСИНГА 23
Об оптимизации расходов жилищных объединений

Сергей ЛАХНО
КАК СНИЗИТЬ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ В 2 РАЗА БЕЗ СУДА И СЛЕДСТВИЯ 24
Схема действий на примере конкретного ТСЖ.

Ирина ПЕТРОВА
ЭЛЬВИРА ВИТАЛЬЕВНА ИЗ «ДОМА С БАШЕНКОЙ» 27
О замечательном соседе.

БУХГАЛТЕРУ НА ЗАМЕТКУ

Дарья БЫКОВА
С «ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕМ» НА «ТЫ». ЧАСТЬ 4 28
О программе начисления коммунальных платежей.

ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА

Денис КАТУРОВ

СОЗДАНИЕ ТСЖ: ШАГ ВТОРОЙ

Алгоритм действий правления вновь созданного юридического лица в виде ТСЖ/ТСН.

Антонина ЮДИНА

ОШИБКИ ТСЖ В СПОРАХ С НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ

Типовые ошибки продемонстрированы на примере судебных дел.

В ВЕРХОВНОМ СУДЕ РФ

Свежие определения ВС РФ, выводы которых актуальны для жилищных объединений

Елена ГОРШНЯКОВА

УЧРЕДИТЕЛИ ТСЖ. ЧТО С НИМИ ДЕЛАТЬ?

Проблема, возникшая в ТСЖ «Восход» может повториться с любым другим ТСЖ/ТСН зарегистрированным до 2017 г.

Павел ЗИНОВАТНЫЙ

«EUROPEAN CONDOMINIUM LAW» и РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ

СОЦИАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Татьяна ЛАРИНА, Елена ГРИЩЕНКО

ПРОВОКАТИВНАЯ ПСИХОЛОГИЯ

Продолжение цикла статей об искусстве общения.

Александр ИЛЬИЧЕВ

РАЗРУШАЯ ШАБЛОНЫ. ОКОНЧАНИЕ

Случаи из реальной жизни управдома.

ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ

Сергей ЛАХНО

ЧАТ ЖИЛИЩНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ В WHATSAPP

Советы начинающим.

Александр СОЛОДУХИН

ЧТО ТАКОЕ «ДВОРНАДЗОР»

О системе безопасности.

КОЛЕСО ОБОЗРЕНИЯ

Елена ГРИЩЕНКО

НЕ ПРОСТО ПАНЕЛЬКИ. Часть 5

Немецкий опыт комплексной реконструкции панельных районов.

Программы укрепления здоровья и содействия здоровому образу жизни, по предотвращению конфликтов между жителями и по работе с пожилыми людьми.

АНОНСЫ НОМЕРА:

30



Динамика числа МКД под управлением ТСЖ/ЖСК (стр. 9)

34

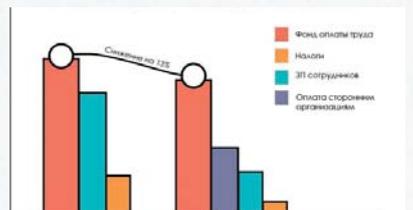
38



Структура владельцев специальных счетов на капремонт (стр. 14)

40

41



Оптимизация фонда оплаты труда в ТСЖ «Флагман» (стр. 19)

44

50

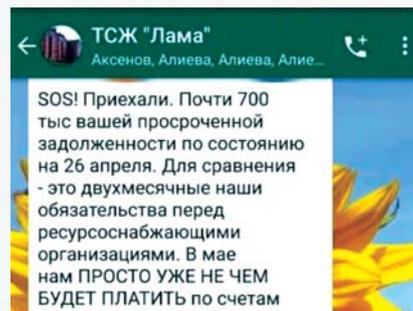


Схема действий по снижению задолженности (стр. 25)

52

53

54



Провокативные методы могут с успехом применяться в управленческой деятельности, особенно в критических ситуациях. (стр. 45)

Преимущество ТСЖ/ЖСК по данным Росстата

По данным Росстата в 2020 г. наименьший рост цен продемонстрировали услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК/ ЖСК/ТСЖ — всего лишь 1,67%. В то же время, оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов выросла на 4,71%, а рост цен на содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья составил 2,35%.

Изменения в сфере ЖКХ, актуальные для ТСЖ/ЖСК с 2021 г.

- вступили в силу новые Правила противопожарного режима в РФ (ПП РФ от 16.09.2020 № 1479)
- изменились правила поверки приборов учета (Приказ Минпромторга России от 31.07.2020 № 2510)
- введены новые Правила по охране труда в ЖКХ (Приказ Минтруда России от 29.10.2020 № 758н)
- при наличии у потребителей задолженности за жилищные и коммунальные услуги возобновлено право управляющих организаций начислять и взыскивать пени за весь период просрочки, за исключением периода действия моратория (был введен ПП РФ № 424 от 02.04.2020)
- в правила предоставления коммунальных услуг №354 внесены изменения (ПП РФ от 21.12.2020 № 2184)

Внесены изменения в правила капремонта

Минстрой внес изменения в СП 368 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта». Новые правила упрощают порядок определения необходимости проведения капремонта отдельных конструктивных элементов МКД.

Изменения коснулись перечня основных работ, проводимых при капремонте. Теперь в перечень работ по капремонту могут включаться: установка коллективных (общедомовых) приборов учета, установка автоматизированных систем учета потребления ресурсов, переустройство неветилируемой крыши в вентилируемую.

Общее собрание МКД на Госуслугах

На базе портала Госуслуг запустят сервис, который позволит проводить собрания собственников жилья в электронной форме.

Новый функционал появится благодаря синхронизации портала с Единым государственным реестром недвижимости и ГИС ЖКХ. Полный спектр возможностей будет доступен в мобильном приложении «Госуслуги. Дом», которое, как ожидается, представят в I квартале 2021 г.

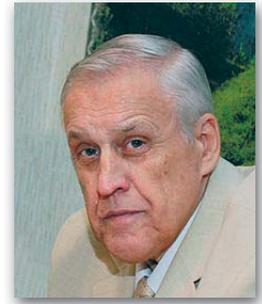
ЭЦП для ТСЖ/ЖСК будет бесплатной

С 1 января 2022 г. получить квалифицированную электронную подпись для юрлиц, индивидуальных предпринимателей и нотариусов можно будет бесплатно. Однако уже с 1 июля 2021 г. ФНС России планирует оказывать эту услугу для «бесшовного» перехода от платного варианта коммерческих аккредитованных удостоверяющих центров (АУЦ) к соответствующей безвозмездной государственной услуге, оказываемой АУЦ ФНС России.

Кроме того, срок действия выпущенных коммерческими АУЦ квалифицированных сертификатов электронной подписи ограничен 1 января 2022 г.

Квалифицированную электронную подпись физлиц, в т.ч. физлиц, действующих от имени юрлица по доверенности, можно будет получить в коммерческих аккредитованных удостоверяющих центрах после их аккредитации в соответствии с новыми требованиями законодательства об электронной подписи.

Чиновники управляют собственниками жилья... через договор



Герман ЛОМТЕВ, почетный работник ЖКХ России, генеральный директор Общероссийского объединения «Российская Жилищная Федерация» (РЖФ)

Об изменениях, внесенных в ст. 161 ЖК РФ федеральным законом от 22 декабря 2020 г. № 441-ФЗ

При принятии ЖК РФ в ст.161 было всего 9 пунктов. Теперь их вдвое больше и все они похожи: 10. Управляющая организация должна обеспечить..., 10.1. Управляющая организация обязана обеспечить..., 11. УО, ТСЖ и ЖК обязаны..., УО, ТСЖ и ЖК не вправе... и далее в том же духе.

До 25 декабря 2020 г. ст.161 ЖК РФ заканчивалась абзацем, которым в случае отсутствия решения собственников или результатов конкурса (когда выбранный способ управления не реализован, а открытый конкурс признан несостоявшимся) дано право органу МСУ определять УО «в порядке и на условиях, которые установлены Правительством РФ». Однако за истекшие три года Правительство этот вопрос не решило, что очевидно и стало причиной принятия федерального закона от 22 декабря 2020 г. № 441-ФЗ, который дополняет приведенный выше текст п. 17 такими словами: «Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации»:

- письменно уведомляет всех собственников помещений в доме о принятии указанного решения,
- об условиях договора управления этим домом,
- об условиях прекращения договора управления с данной УО.

И в заключение: **«Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организацией»**. Кстати, в тексте закона не приведен порядок передачи договора собственникам.

Некоторые читатели в недоумении: как же так? Договор будут составлять чиновники органа МСУ, очевидно с участием УО, но уж точно без собственников, а называться он будет «Договор ... между УО и собственниками», которые его даже не видели и, тем более, не подписывали, да и получают только неделю спустя с момента начала его действия. Чиновники объясняют, что иначе нельзя: все, что в доме — собственность жителей, значит они сторона договора, а чиновники просто поработали за них.

Можно предположить, что новый абзац в кодексе имеет целью закрыть все растущую неопределенность в выборе способа управления домами. Дело в ограничениях, внесенных чиновниками в порядок выбора собственниками

наиболее предпочтительных некоммерческих способов управления (непосредственное управление, управление товариществом либо кооперативом) в пользу передачи управления своим многоквартирным домом бизнесу. О них говорят уже более пяти лет (необъективность требований к протоколу, лимит числа квартир и др.), но исправлений нет. Это и ведет к расширению числа ситуаций, для разрешения которых введен, а теперь и доработан п.17 ст.161 ЖК РФ.

Поскольку новый закон не предусматривает внесение изменений в ст.162 ЖК РФ «Договор управления многоквартирным домом», можно ожидать, что в основу договора, составленного органом МСУ без участия жителей, будут заложены некоторые положения ЖК РФ. Но редакция неоднозначных положений кодекса вряд ли будет содержать условия, защищающие интересы собственников. В частности, вызывает сомнение, что будет оговорено право собственников отказаться от исполнения договора по истечении каждого последующего года со дня его заключения (после проведения конкурса это возможно — ч. 8.1 ст. 161 ЖК РФ). Также мало надежды на то, что условия договора будут допускать иное распределение полученной УО экономии за счет неполного использования фактических сборов на содержание дома. Согласно п.12 той же ст. 162 ЖК РФ сумма превышения сборов над расходами остается в распоряжении УО, если договор не предусматривает иное распределение. В частности, такое, какое содержат все уставы ТСЖ и ЖК, принятые не чиновниками, а собственниками, которые явно заинтересованы в использовании дополнительных средств на содержание дома.

Эксперты и многие собственники жилья, успевшие ознакомиться с содержанием закона, однозначны в своих оценках: принят очередной акт, который наделяет чиновников новыми возможностями ущемления интересов собственников. И это в трудное время пандемии, когда содержать свою недвижимость в условиях роста цен (в том числе на коммунальные ресурсы) людям становится все тяжелее.

Попытки сближения региональных жилищных объединений, предпринятые в 2020 г., создали предпосылки для проведения скоординированных действий, направленных на защиту жилищных прав и интересов граждан. Так как они продолжали ухудшаться и на федеральном, и на местном уровне.

Политические партии о проблематике жилищных объединений

Осталось немногим более полугода до очередных выборов. В единый день голосования 19 сентября 2021 г. гражданам России предстоит выбрать:

- новый состав Государственной думы,
- глав 10 субъектов Федерации,
- депутатов законодательных органов государственной власти в 39 субъектах РФ,
- депутатов представительных органов административных центров в 10 субъектах РФ.

Выборная кампания 2021 г. фактически станет генеральной репетицией перед президентскими выбо-

рами в России. Каким будет будущее ТСЖ/ТСН/ЖСК, во многом зависит от нового состава Госдумы — ведь нынешнее законодательное регулирование самоуправления в жилищной сфере не способствует развитию жилищных объединений. Чтобы в предвыборный период привлечь внимание политиков к проблемам ТСЖ/ЖСК, редакция журнала подготовила единый перечень вопросов и направила их лидерам парламентских партий и руководству партий, которые смогут принять участие в выборах в Госдуму в 2021 г.



Как уже отмечалось в предшествующем выпуске журнала, достучаться до лидеров парламентских партий тяжело. За 3 месяца из нынешних парламентариев на наши вопросы ответил только лидер партии «Справедливая Россия» Сергей МИРОНОВ. Ответы опубликованы в № 10(154)/2020.

Ну, если лидерам остальных партий не хватает энергии или желания «донести» позицию своей партии по вопросам эволюции жилищного самоуправления до квалифицированного избирателя, коим является председатель правления ТСЖ/ЖСК проходящий процедуру перевыборов каждые 2 года, то изменится ли законодательство в отношении жилищных объединений и прав собственности после выборов-2021? Но, в любом случае редакция журнала продолжит работу с пресс-службами этих адресатов.

Из непарламентских партий ответы до сегодняшнего дня были получены от партии «Родина» за подписью руководителя исполнительного комитета Всероссийской партии «Родина» В. В. Присняка. Ответы опубликованы в № 9(153)/2020.

Очередные ответы поступили от партии «Яблоко».

Ответить на вопросы смог член Бюро РОДП «Яблоко» Анатолий Голов.



1. В какой мере, на ваш взгляд, опыт управления многоквартирным домом (МКД) в качестве председателя ТСЖ/ЖСК или Совета дома — способствует формированию у человека навыков управления своим районом, городом, регионом и т.д.?

На мой взгляд, опыт управления многоквартирным домом очень способствуют выработке у человека активной политической позиции. Председатели ТСЖ, председатели Советов домов прекрасно видят, что проблемы, которые у них есть в своем доме, тесно связаны, а подчас и вызваны, со всей системой ЖКХ, экономики и властью в нашей стране. Неслучайно девизом Школы ЖКХ, которую партия Яблоко длительное время проводила в Москве и Санкт-Петербурге, были слова «Стань хозяином дома, города, страны!». Сейчас эта Школа работает только в онлайн-режиме. Задача ее — помочь жилищным активистам, председателям Советов домов научиться решать проблемы собственного дома. Поэтому мы считаем, что жилищное самоуправление — одно из важнейших направлений для того, чтобы люди действительно стали хозяевами дома, города, страны.

2. Насколько заметную роль играли председатели правлений ТСЖ/ЖСК в деятельности вашей партии и, в частности, в прошедших выборах? Выдвигала ли ваша партия лидеров жилищных объединений в партийных списках?

Председатели правлений жилищных объединений в последние годы сторонятся участия в политических выборах от оппозиционных политических партий. Мы поддерживали ряд председателей на местных выборах, но на выборах в Законодательные Собрания регионов или в Государственную Думу большинство лидеров жилищных объединений и представителей ТСЖ, Советов домов не готовы идти от партии. Они сильно зависимы от местных властей и в случае выдвижения от оппозиционной партии их ждут обычно достаточно серьезные неприятности. Поэтому они стараются занимать нейтральную позицию, хотя между выборами мы с ними работаем вместе по многим вопросам.

3. Одной из главных задач реформы ЖКХ декларировалось создание в массовом порядке в МКД т.н. «коллективного собственника», в частности, в Указе Президента РФ № 425 от 28.04.1997 говорилось, что на завершающем этапе реформы ТСЖ должны стать преобладающей формой управления МКД. На ваш взгляд, решена ли эта задача, и если нет — почему?

К сожалению, эта декларированная задача создания «коллективного собственника» как одна из главных задач реформы ЖКХ не выполнена. Задача не решена, цель сделать это основной формой управления домом не достигнута. Более того, в большинстве городов власти ведут наступление на ЖСК и ТСЖ, то есть на тех самых коллективных собственников. И стараются передать дома, где созданы такие коллективные формы управления, своим карманным управляющим компаниям. Местные, да и региональные власти заинтересованы, чтобы управляющие компании были основной формой. Надо честно сказать, что в сфере ЖКХ рынок не работает. Сменить управляющую компанию крайне трудно, независимые управляющие компании подвергаются давлению со стороны местных властей и выживают не благодаря их помощи, а вопреки их давлению. И это понятно — власти нужны послушные исполнители, а не люди, которые живут своим умом, сами решают свои проблемы и требуют только одного — создайте нормальные правила игры, отойдите и мы сделаем свой дом отличным местом проживания! Это хорошо продемонстрировала реформа капитального ремонта, когда всем практически было сказано: «заплати и спи спокойно»! Надо сказать, когда работы по капитальному ремонту своего дома идут под управлением ТСЖ, такие работы дешевле и выполняются гораздо качественнее чем это делают фонды капитального ремонта. Власть постоянно старается замкнуть на себя финансовые потоки и очередной шаг в этом направлении — мусорная реформа и создание региональных операторов, которые не любят ЖСК и ТСЖ.

4. В ЖК РФ есть такие формы жилищного самоуправления как ТСЖ/ТСН и ЖСК. В 131-ФЗ есть форма местного самоуправления в виде ТОСа. Не пора ли их объединить в единую систему? Готова ли ваша партия рассмотреть данный вопрос и выступить с соответствующими законодательными инициативами?

Одним из направлений деятельности нашей партии является поддержка жилищного самоуправления в виде как ТСЖ, ТСН и ЖСК, так и в виде Советов многоквартирных домов. Мы готовы оказывать им всяческую поддержку, много работаем с ними в регионах и считаем это действительно перспективной формой жилищного самоуправления. Конечно, есть проблемы с проведением выборов председателей Правлений и Советов, есть проблемы с контролем финансов, с защитой прав меньшинства. Но эти проблемы очень четко отражают то что, происходит у нас в стране! Есть и недобросовестные председатели ЖСК, ТСЖ. На наш взгляд, требуется доработка законодательства для обеспечения эффективного контроля собственниками за работой органов жилищного самоуправления, которую надо делать вместе с активом жилищного самоуправления. К ТОСам лично у меня отношение прохладное. На мой взгляд основной формой местного самоуправления является Совет дома или ЖСК, ТСЖ. И, более того, я считаю, что выборы в Совет дома, выборы правления ЖСК, ТСЖ должны проходить вместе с выборами органов местного самоуправления на избирательных участках, что позволит обеспечить чистоту и прозрачность таких выборов. С соответствующим наделением их определенными полномочиями и соответствующим финансированием по этим полномочиям. Гораздо эффективнее чем ТОСы могут быть ассоциации Советов домов, ТСЖ, которые могут создаваться для решения конкретных проблем. Например, объединение для отдельного квартала или для некоторой части города для решения общих проблем. Мировая практика идет именно по пути применения объединений муниципалитетов для решения общих проблем, и, на мой взгляд, надо идти именно по этому пути.

ПИСТОЛЕТ БЕЗ БОЙКА

Об итогах реформы ЖКХ, статусе общего имущества и скрытом смысле выбора способа управления МКД



Юрия ПОЛОНСКИЙ

«ПРОКЛЯТЫЕ» ВОПРОСЫ

Окончена ли в России реформа ЖКХ?

«Да» — потому что это выражение из повседневного употребления вышло, если и упоминается, то в прошедшем времени.

«Нет» — потому что до порядка в этой сфере — нам как до Луны, жилищное законодательство меняется по несколько раз в год, разворачивая порой отдельные нормы и правила на 180°, и в идентичных правовых ситуациях судьи выносят диаметрально противоположные решения.

И в умах масс россиян прочно утвердилось мнение, что и после коммерциализации ЖКХ суть свою не изменило, так и остается «черной дырой». Где никаких концов не найти. А значит, и тут их обманули. Но в чем? И как?



«ПЛАНОВ ГРОМАДЬЕ»

Судя по тому, что говорилось и писалось в 90-е и 2000-е годы, российские реформаторы ставили своей целью перевести жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) страны на «рыночные рельсы». Вначале — жилищную сферу, а затем, по мере возможности, и коммунальную. Первым делом надо было перевести на самофинансирование и самоуправление многоквартирные дома (МКД), жилье в которых, начиная с 1991 г., стремительно приватизировалось. Чтобы коллективы их жителей, выступая в роли заказчиков услуг, обеспечивали постоянный высокий спрос на услуги. Примерно так, как это делают владельцы частных домов.

Удовлетворить спрос на жилищные услуги мыслилось путем насыщения рынка множеством коммерческих и

некоммерческих организаций, добросовестно конкурирующих между собой за сердца и кошельки потребителей. В их роли должны были выступить приватизированные ГУПы, МУПы, ДЕЗы. Плюс «новобранцы» из числа мелкого и среднего бизнеса. Важная роль отводилась некоммерческим организациям в лице ТСЖ, ЖСК, ЖК, которые сами могли управлять МКД, предоставляя жителям полный спектр услуг, или передать часть своих функций коммерческой организации по договору. При этом сохраняя за собой контроль и общую ответственность за все, что происходит в доме. В Указе президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 «О реформе ЖКХ в РФ» было запланировано, что в 2001–2003 гг. «товарищества собственников жилья становятся преобладающей формой управления МКД».

Что касается коммунальных услуг: тут действие рыночных механизмов по понятным причинам было ограничено, тарифы на коммунальные ресурсы, нормативы их потребления, формы типовых договоров решено было оставить в сфере госрегулирования. До лучших времен.

Как нетрудно догадаться, описанная постановка задачи создания в российском ЖКХ рыночной среды — была своего рода «калькой» с западных образцов.

Активная фаза реформы началась в марте 2005 г. с вступления в силу нового Жилищного кодекса (ЖК) РФ. Фонд содействия реформированию ЖКХ (см. закон № 185-ФЗ от 21.07.07) субсидиями на капремонт МКД должен был стимулировать регионы.

ЧТО-ТО ПОШЛО НЕ ТАК

Потом было выпущено множество законов и постановлений, вкуче с ЖК РФ образовавших т.н. жилищное законодательство. Которое вообще-то призвано дополнить и конкретизировать гражданское законодательство применительно к специфической сфере ЖКХ. Но вышло так, что ЖК РФ не столько **дополняет**, сколько **заменяет** ГК РФ, решая некоторые вопросы на свой лад. Совсем по-другому, нежели ГК РФ. Это стало первым «тревожным звонком» за судьбу рыночных преобразований.

Дальше — больше. В последующие годы произошло множество больших и малых событий, вектор которых был явно направлен в сторону от цивилизованного рынка. Например, введение принудительных взно-

сов на капремонт с последующей их аккумуляцией в «общем котле», имеющем все признаки «финансовой пирамиды», и использованием регоператором практически без участия самих собственников (!). Эта же логика привела, в конечном итоге, к введению в 2015 г. лицензирования коммерческой деятельности по управлению МКД. С мотивацией, которую не раз озвучивал идеолог лицензирования — замминистра А.Чибис: дескать, собственникам требуется защита от произвола бизнес-управдомов, и эту защиту им должно предоставить Государство в лице органов жилищного надзора. Это стало «реквиемом» по планам создания цивилизованного рынка, саморегулируемого за счет добросовестной конкуренции. По образному выражению одного из экспертов, «основным заказчиком жилищных услуг в МКД у нас стала жилинспекция». И если бы только заказчиком... Сейчас региональные инспекции превратились в исполнительные механизмы коррупционной «зачистки» и передела рынка.

Объяснения такому повороту дел бытуют разные, наиболее распространено обвинение несознательных и пассивных собственников, не использовавших предоставленный Историей шанс. Отчасти это так. Но только отчасти. Хотя бы потому, что не все оказались пассивными и несознательными, кое-кто сумел самоорганизоваться и даже пронес свою самоорганизацию сквозь все «тернии». Несмотря на все усилия истеблишмента максимально затруднить жизнь этим активным собственникам. Правда, в итоге число жилищных объединений в России последние годы падает



КАК ВЫДАТЬ ПОРОСЯ ЗА КАРАСЯ

Риску предложить свою версию объяснения неудачи рыночных преобразований в ЖКХ: она была запрограммирована с самого начала. И не столько неадекватным поведением россиян, сколь **неудовлетворительным характером тех «калек»**, которые были положены в основу движения российского ЖКХ к рынку. Реформаторы использовали «импортную» форму, но содержание основных понятий и отношений между ними исказили до неузнаваемости. Приспособив под свои цели. И, судя по всему, сделано это было вполне сознательно. Это примерно, как в пистолете спилить боек, а потом, нажимая на курок, картинно разводить руками: не стреляет...

Зачем так сделали? Приглядимся к нынешнему ЖКХ: вся полнота ответственности за состояние жилищного фонда страны (и все соответствующие затраты) полностью переложены на широкие плечи населения. Включая даже ликвидацию «недоремонта» допостроечных «сталинок» и «хрущевок». Бюджетные затраты сведены к минимуму: к субсидиям малоимущим да нескольким федеральным проектам. В этом, как выяснилось, и был для властной «вертикали» основной смысл реформы — в 90-х ЖКХ было дотационным, сейчас приносит доход. Не бюджету, конечно, а некоторым лицам.

И при этом в 90% российских МКД удалось не допустить такого «пагубного», смущающего умы людей явления, как жилищное самоуправление, от которой до гражданского общества — рукой подать. Дай людям всерьез поуправлять «малой родиной», а потом с ними хлопот не оберешься, прощай, «гибридная» стабильность...

Жилищная сфера ныне обрела желаемый для наших реформаторов вид: большая часть обитателей МКД просто потребляет услуги, платя за них и стараясь больше ни во что не вникать, а управляет денежными потоками «чужой дядя» — бизнес, находящийся у власти на «коротком поводке» (лицензионный контроль!). Картина, воскрешающая в памяти некрасовские строки: «У бурмистра Власа бабушка Ненила починить избенку леса попросила...». Как удобно: истеблишмент «рулит» жилищным фондом (причем, чужими руками) и ни за что не отвечает. Небольшая помеха в виде пока еще остающихся «на плаву» самостоятельных ТСЖ, ЖК — общей картины не портит.

Чтобы понять, как этого удалось добиться, сравним «кальку» отечественных правоотношений в ЖКХ с импортным оригиналом. Посмотрим, как это делается «у них», и как сделано «у нас».

ДОМ НА ЗЕМЛЕ, СОБСТВЕННИК В КОНДОМИНИУМЕ

Прежде всего, в рассматриваемой правовой ситуации: МКД с множеством собственников — «у них» объектом права **каждого из собственников** является дом, стоящий на земельном участке, т.е. земельно-имущественный комплекс. А не отдельная квартира или комната, «висящая» где-то между небом и землей, как «у нас». Более того, по меркам, так сказать, «еврособственности» квартира в российском МКД — без оформленной и зарегистрированной доли в праве на придомовой земельный участок и прочее общее имущество МКД — вообще не является полноценным объектом недвижимости. Это некий суррогат, в частности, недавно канадский суд определил его как **«особую форму бессрочного наследуемого пользования жильем социального найма, без владения землей, строительными конструкциями и фасадными поверхностями... правительство страны вправе отказать во владении этими объемами помещения или изменить его условия в любой момент»** (см. <https://clck.ru/CXpNQ>). Что, кстати, мы и наблюдаем сейчас в виде недавно принятого «закона о комплексном развитии территорий»

№ 494-ФЗ от 30.12.20, позволяющего властям принудительно изъять жилье у владельцев и снести дома, не являющееся ни ветхими, ни аварийными.

В западных правовых порядках лицо, купив квартиру в доме с множеством собственников, приобретает долю в праве собственности на дом в целом. Одновременно получая в свое индивидуальное пользование и распоряжение некую выделенную часть дома в виде квартиры. При этом такое лицо в обязательном порядке становится членом публичного правового сообщества, состоящего из собственников дома, во главе которого стоит нанятый ими управляющий.

Каждый собственник должен исполнять нормы/правила поведения, зафиксированные в уставных документах этого сообщества. В случае нарушения он рискует подвергнуться со стороны сообщества различным санкциям — вплоть до «высшей меры»: принудительного (по решению суда) изъятия и продажи с аукциона его доли/квартиры другому лицу. С возвратом нарушителю вырученных денег — за вычетом расходов, связанных со сменой собственника. «Высшая мера» применяется очень редко, но она есть, а значит, у собственника в таком доме нет возможности игнорировать принятые коллективные решения. Заставят. Быть просто потребителем услуг ЖКХ (как это слишком часто принято «у нас») не получится.

Т.е. все собственники объединены как общим интересом, так и четкими «уставными отношениями», которые они установили сами для себя и большую часть которых вправе сами же в любое время изменить. Не дожидаясь милости от законодателя. Это **кондоминиум** — самофинансируемый и самоуправляемый КОЛЛЕКТИВ собственников. Случайных людей здесь нет, кому такой «колхоз» не по нутру — живет в частном доме или арендует жилье. Благо выбор есть.

«Скрепой» этого коллектива является совместное владение, пользование и распоряжение земельно-имущественным комплексом (лишенный земной опоры «огрызок» которого «у нас» назван общим имуществом МКД). Именно этот совместный интерес является основанием для образования и функционирования публичного правового сообщества. Вынь эту «скрепу» (то бишь преврати ее в фикцию, суррогат) — и все рассыпется.

«МОЛЧАНИЕ ЯГНЯТ»

Отечественная «калька» кондоминиума — институт общей долевой собственности на крыши, подвалы, чердаки, лестничные марши, инженерные сети и прочее общее имущество (ОИ) МКД (в том числе на придомовый земельный участок) — похож на свой оригинал, как написанное на бумаге слово «халва» на настоящую, тающую во рту халву.

Что, прежде всего, бросается в глаза, — это нарушения прав т.н. общедолевых собственников. Массовый характер, многообразие и регулярность не позволяют списать их на судебные ошибки, «эксцессы исполнителя» и прочие проявления «человеческого фактора».

Страницы журнала «Председатель ТСЖ» полны рассказами о борьбе собственников за возврат подвалов, чердаков, колясочных, которые могут приносить доход, а потому мошеннически украдены чиновниками и проданы (или сданы в аренду) бизнесу. После их прочтения сама собой возникает мысль о **фактической бесхозности ОИ МКД**. Ну, в самом-то деле, если любое заинтересованное лицо из числа «сильных мира сего» может безнаказанно на эту собственность покушаться, что еще можно подумать? И то, что иногда это имущество жителям удастся вернуть, ничего не меняет, все равно посягательство остается безнаказанным. Всегда и везде. А это верный признак того, что правоохранительные органы РФ подобные действия нарушением права собственности не считают.

«Земельный вопрос» только подливает масла в огонь. В большинстве российских домов и сейчас, спустя 15 лет после принятия ЖК РФ, придомовой земельный участок не сформирован, а значит, в состав ОИ МКД не входит. А вот плата за его уборку и благоустройство в состав платы за содержание и ремонт общего имущества (в том числе — в состав т.н. «муниципального тарифа»), что ежегодно утверждается органами публичной власти), почему-то входит.

Правительство РФ Постановлением № 743 от 24.06.17 объявило владельцем лифтов... лицо, управляющее МКД (!). Хотя очевидно, что лифты принадлежат собственникам помещений, а изменить или ограничить право собственности Правительство не может (см. п. 3 ст. 212 ГК РФ).

Но, конечно, самая яркая и свежая иллюстрация — уже упоминавшийся закон о комплексном развитии территорий.

Все эти явления роднит то, что истеблишмент поступает с общедолевыми собственниками ОИ МКД так, как с полноценными собственниками поступать не полагается. Будто он один знает тайный смысл ст. 36 ЖК РФ: что эта декларация понадобилась только для того, чтобы оправдать отказ Государства от ответственности за жилищный фонд страны и от исполнения обязательств по ликвидации накопленного «недоремонта» — и ни для чего более. Что исполнять эту норму должно только «тягловое сословие» — путем оплаты содержания и ремонта ОИ МКД, а «сильные мира сего» вольны делать на этой «поляне» все, что им заблагорассудится.

В СВОДКАХ НЕ ЗНАЧИТСЯ

Еще один аспект, который не может не броситься в глаза — пресловутое ОИ МКД России и сейчас, спустя 15 лет после выхода ЖК РФ, представляет собой во многом «неопознанный объект». Толком не описанный, не зарегистрированный и в сводках Росстата не значащийся...

Ведь как должен происходить переход права собственности на какое-либо имущество, допустим, в результате сделки? Прежний собственник должен: организовать техническую инвентаризацию имущества и

зарегистрировать свое право на это имущество, позаботиться об оформлении документов, определяющих переход права собственности от прежнего собственника к новому, а затем передать имущество по описи новому собственнику.

Понятно, что переход права собственности **по закону** может происходить в УПРОЩЕННОМ, по сравнению с описанным, порядке. Но не до такой же степени, как это произошло с общим имуществом МКД в России!

«С ГЛАЗ ДОЛОЙ, ИЗ СЕРДЦА ВОН»

До 1 марта 2005 г. это имущество — если не «по букве», то «по факту» — оставалось в гос- или муниципальной собственности, все вопросы ее эксплуатации решали ГУПы, МУПы, ДЕЗы, Службы Заказчика. Жители — собственники помещений и наниматели — лишь оплачивали квитанции и писали жалобы в инстанции. Правда, в 1994 г. вышел ГК РФ, где в ст. 290 для владельцев квартир был введен «довесок» — в виде доли в праве на ОИ МКД. Но это была голая декларация, для большинства населения она так и осталась незамеченной. 10 лет россияне, приватизировавшие свои квартиры и комнаты, были уверены, что их право собственности кончается за порогом их жилища.

Так было везде, за исключением домов, где сохранились ЖК/ЖСК или, в соответствии с законом № 72-ФЗ от 15.06.96, были созданы ТСЖ. В этом законе было понятие кондоминиума как земельно-имущественного комплекса (т.е. дома, стоящего на земельном участке), находящегося в общей долевой собственности группы лиц. И присутствовала «евронорма», что после создания товарищества членство собственников в нем становилось обязательным. Как это делается «у них».

Но эта, более или менее близкая к оригиналу «калька», просуществовала недолго: сначала Конституционный суд РФ в своем постановлении № 10-П от 03.04.98 признал обязательность членства собственника помещений в ТСЖ неконституционным. «Не заметив» разницы между ТСЖ и общественной организацией, куда загонять людей не по-европейски. Конечно, это было чисто политическим решением, но... «Скрепа» была вынута, кондоминиум заменили на нечто, «по факту» приравненное к общественной организации.

А затем новый ЖК РФ и вовсе отменил закон о ТСЖ. Похоронив понятие кондоминиума окончательно и сделав основой домовладения не групповую собственность на дом в целом, а собственность на квартиру/комнату, дополненную правом поставить галочку в бюллетене для голосования. На общем собрании, решения которого можно безнаказанно не исполнять.

«ПОДНИМИ, ЧТО ПЛОХО ЛЕЖИТ!»

Итак, 1 марта 2005 г. начал действовать новый ЖК РФ. Вступление в силу положений ст. 36 ЖК РФ было равнозначно отказу прежнего собственника (т.е. публичной власти), от своего имущества (см. п. 3 ст. 218 и ст. 236 ГК РФ). Этот факт, надеюсь, сомнения ни у кого не

вызывает, волеизъявление истеблишмента было выражено четко и определенно. А значит, с точки зрения гражданского законодательства, ОИ МКД перешло в статус бесхозяйного имущества.

Но, простите, для смены собственника недостаточно волеизъявления лишь одной стороны. Той, что отказалась от своего имущества. Нужно либо недвусмысленно выраженное согласие другой стороны, либо ее конкретные действия, направленные на обращение этого имущества в свою собственность. Об этом прямо говорит ст. 236 ГК: «Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом».

Помните, что потребовал истеблишмент от новоиспеченных собственников сразу после 1 марта 2005 г.? Провести собрание **по первичному выбору способа управления МКД!** Выбор способа управления — с последующим подписанием договора управления с коммерческой организацией или утверждением Устава ТСЖ или договора с лицом, ответственным за содержание ОИ МКД (при непосредственном управлении) — это и есть действие нового собственника, направленные на обращение в свою собственность имущества, от которого отказался прежний собственник (в лице публичной власти). Эквивалент согласия собственников помещений на приемку ОИ МКД.

Это вместо того, чтобы провести инвентаризацию и, зарегистрировав ОИ МКД, передать его по описи новому собственнику. Как это делается «у них». Но не у нас, в России.

В общем, ответ на вопрос: кому, если исходить из норм ГК РФ, сейчас принадлежит ОИ МКД, — распадается на 2 части.

1. В «голосующих» МКД, где собственники помещений на собрании выбрали способ управления, а затем его реализовали, создав ТСЖ, сохранив ЖК/ЖСК или подписав договор управления с коммерческой организацией, — ОИ принадлежит тем сознательным и ответственным россиянам, которые подняли брошенное публичной властью имущество и приступили к управлению ОИ МКД. Т.е. они осуществляют полномочия собственника в части владения, пользования и распоряжения этим имуществом. У некоторых получается неплохо.

2. В домах-«молчунах», где такого собрания отродясь не было, а коммерческий управдом появился любым другим способом: через фальсификацию протокола общего собрания, посредством муниципального конкурса, решения органа местного самоуправления и т.д. — ОИ МКД «по факту» продолжает пребывать в бесхозном состоянии. Пользуется им, понятно, кто. А распоряжается обычно тот, кто имеет к этому финансовый интерес. Кто оплачивает содержание и ремонт — тоже, надеюсь, понятно.

(Продолжение следует)

От «мусорного налога» к реальному планированию и оплате фактически оказанных услуг!

Предложения от Ассоциации ТСЖ России.

Активная фаза мусорная реформы началась с 1 января 2019 г. Решая одни проблемы, она породила множество других, не менее острых. Две из них, тесно взаимосвязанные между собой, вызывают возмущение у россиян-жителей МКД:

- безраздельное господство «безальтернативно-нормативных» расчетов за обращение с отходами, которые никак не связаны с фактически произведенными в МКД (и вывезенными регоператором) объемами отходов;
- невозможность узаконить раздельное накопление отходов и тем самым сэконосить на оплате обращения с ними.

Остроту этих проблем признают и депутаты Госдумы, и высокопоставленные чиновники (<https://clck.ru/SBLWG>): 2 июня 2020 г. зампред Правительства РФ В. Абрамченко утвердила «План мероприятий («дорожную карту») по введению раздельного накопления (сбора) твердых коммунальных отходов» (см. <https://clck.ru/T3kM7>).

Наиболее сильно страдают от несправедливой системы расчетов ТСЖ, где уже освоен раздельный сбор мусора. Поэтому пока чиновники думают, эксперты Ассоциации ТСЖ России подготовили свои предложения. В виде проекта петиции для публикации на сайтах roi.ru, change.org. Замечания и предложения ждем на почте Ассоциации: progressinform@yandex.ru.

ПЕТИЦИЯ (ПРОЕКТ)

Планировать вывоз мусора в МКД и брать за это оплату, исходя из «среднепотолочных» региональных нормативов накопления — равносильно назначению лечения на основе «средней температуры по больнице». В результате либо горы мусора рядом с переполненными контейнерами, либо регоператор, вывозя ежедневно от дома 3 контейнера с отходами, плату с потребителей берет, как за 5-8 контейнеров.

При этом нынешняя система расчетов за обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в многоквартирных домах (МКД) полностью лишает людей стимула к экологическо-рациональному обращению с отходами. Ибо никакой связи между образованием отходов и оплатой нет. Много или мало ты произвел мусора, разобрал и приготовил к утилизации или свалил все в кучу — на платежной квитанции это никак не отражается. **Более того, людей агитируют за раздельный сбор мусора, а когда они откликаются, деньги берут с них по-прежнему, как за неразделенный мусор — как это назвать?**

В нынешней системе учета фактически вывезенных объемов отходов места не нашлось, регоператоры производить сверку расчетов с потребителями отказываются.

Нынешняя практика нарушает:

- «Закон о защите прав потребителей», ибо людей заставляют оплачивать не только оказанные, но и неоказанные услуги;
- ГК РФ, поскольку потребитель лишен свободы договора, а для регоператора узаконена возможность неосновательного обогащения;
- ЖК РФ, т.к. установлен приоритет норматива перед измерением фактического объема услуги;
- Антимонопольное законодательство, поскольку никто, кроме регоператора, вывозить ТКО, включая и разделенные отходы, из МКД права не имеет.

Пока протестные настроения и действия населения, включая неплатежи, не достигли «критической массы», мы предлагаем:

- сухие фракции разделенных отходов, не загрязненные остатками пищи, перевести из категории «ТКО» в категорию «вторсырье» и дать право собственникам распоряжаться ими по своему усмотрению, пользуясь для их вывоза как услугами регоператора, так и иных лиц; при этом контроль

качества разделенных фракций будет происходить естественным образом: найдется потребитель вторсырья по договорной цене — значит, раздельный сбор состоялся, нет — значит, раздельный сбор не освоен;

- изменить систему планирования и расчетов за обращение с ТКО в МКД, положив в основу не нынешние региональные нормативы, определенные в соответствии с ПП РФ-269 от 4.04.16, а местные нормативы накопления ТКО, определен-

ные на основе учета объемов отходов, **фактически вывезенных из конкретного места их накопления** за прошлый период (месяц, квартал, год);

- в тех случаях, когда перечень лиц, пользующихся той или иной площадкой накопления ТКО, может быть четко определен, а «вбросы» отходов от посторонних лиц маловероятны (например, мусоросборник находится в подъезде или под замком /на огороженной территории) — финансовые расчеты с пользователями производить, исходя из фактически вывезенных объемов ТКО;
- в остальных случаях оплату за обращение с ТКО организовать **аналогично оплате за отопление**: ежемесячно — платеж в размере среднемесячного фактического накопления за прошлый квартал или год, а в конце года — корректировка оплаты по итогам учета объемов, фактически вывезенных в течение года.

Для этого необходимо:

1. Регоператорам вести учет объемов ТКО, вывозимых ежемесячно с каждого места накопления ТКО, и проводить их сверку с заказчиками их услуг: УО, ТСЖ, ЖК, лицам, обслуживающим ОИ МКД и т.д., ежемесячно выкладывая эти данные в открытый доступ.
2. Размещение (а при необходимости, и коррекцию) количества и объема контейнеров в каждом месте накопления ТКО регоператорам проводить на основе данных учета.
3. Органам МСУ провести **расчет графика накопления ТКО**: для мест накопления отходов, находящихся на территории соответствующего муниципального образования, определить плановый перечень физических и юридических лиц, получающих услуги по обращению с отходами с использованием этих мест (**плановый состав пользователей**). Соответствующи-

щие сведения внести в «Реестры мест (площадок) накопления ТКО» в раздел «Данные об источниках образования ТКО» в соответствии с «Правилами обустройства мест (площадок) накопления ТКО и ведения их реестра», утвержденными ПП РФ-1039 от 31.08.2018.

4. Установить, что оплата пользователями услуг по обращению с отходами каждого из мест накопления ТКО производится:
 - если состав пользователей определен — по объему отходов, фактически вывезенному с данного места за истекший период;
 - в остальных случаях — по местному нормативу накопления отходов, определенному экспериментально по итогам учета объема ТКО, фактически вывезенного за прошлый период: месяц, квартал, год — с одного (ближайшего) или нескольких мест накопления ТКО, расположенных в шаговой доступности от местонахождения пользователей (в зависимости от местных условий мусоробразования и доступа к различным местам накопления ТКО), т.е. если в микрорайоне, допустим, 8 домов и их жителям доступны 3 контейнерных площадки — местный норматив определяется делением суммарного объема ТКО, вывезенного с трех площадок, на число жителей в 8 домах, которые ими пользуются.
5. Решение о том, какое именно значение норматива накопления используется для расчетов с определенными потребителями услуг, принимается органом МСУ. Он же в случае необходимости должен скорректировать это значение на следующий квартал или год.
6. По итогам года регоператорам проводить корректировку оплаты, исходя из данных учета объема ТКО, фактически вывезенного за год.

ОТ РЕДАКЦИИ: В декабре 2020 г. от ТСЖ «В Раменках», жители которого с 2012 г. разделяют мусор по 6 фракциям, отдел контроля за вывозом мусора ОАТИ г. Москвы потребовал немедленно ликвидировать контейнеры со вторсырьем, расположенные менее чем в 20 м от стены дома. За неисполнение предписания грозил штраф до 200 тыс. руб. ОАТИ ссылалась на п. 3.7. ПП г. Москвы от 09.11.1999 № 1018, где отсутствуют отдельные требования к контейнерным площадкам для смешанных отходов и к площадкам для сбора вторсырья.



Жители ТСЖ собрали более 400 подписей под письмом к Специальному представителю Президента по вопросам природоохранной деятельности, экологии и транспорта С. Иванову и смогли остановить вакханалию ОАТИ. Однако, без внесения изменений в ППМ от 09.11.1999 № 1018 данный прецедент может произойти в любом МКД, организовавшем раздельный сбор отходов, а коллективные действия, предпринятые жителями ТСЖ «В Раменках» повторить сложно.

Стратегия развития ЖКХ в России на период до 2020 г. предусматривала постепенный переход от преобладания системы государственной организации проведения капремонта многоквартирных домов (МКД) через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капремонта через систему специальных счетов (спецсчетов).

В целом модель «специальный счет» развивается, но достаточно медленно. Ежегодный прирост доли МКД со спецсчетом после 2017 г. замедлился и составляет около 1 процентного пункта в год. При сохранении такого темпа увеличения доли МКД со спецсчетом в региональных программах для достижения в среднем по стране 50%-ной доли таких домов понадобится более 35 лет.

Число спецсчетов, открытых на имя ТСЖ, жилищных кооперативов, после роста в 2015-2017 годах остановилось на уровне чуть больше 33 тысяч, доля спецсчетов, открытых на имя таких юридических лиц — объединений собственников, увеличилась незначительно — с 34% до 36%.

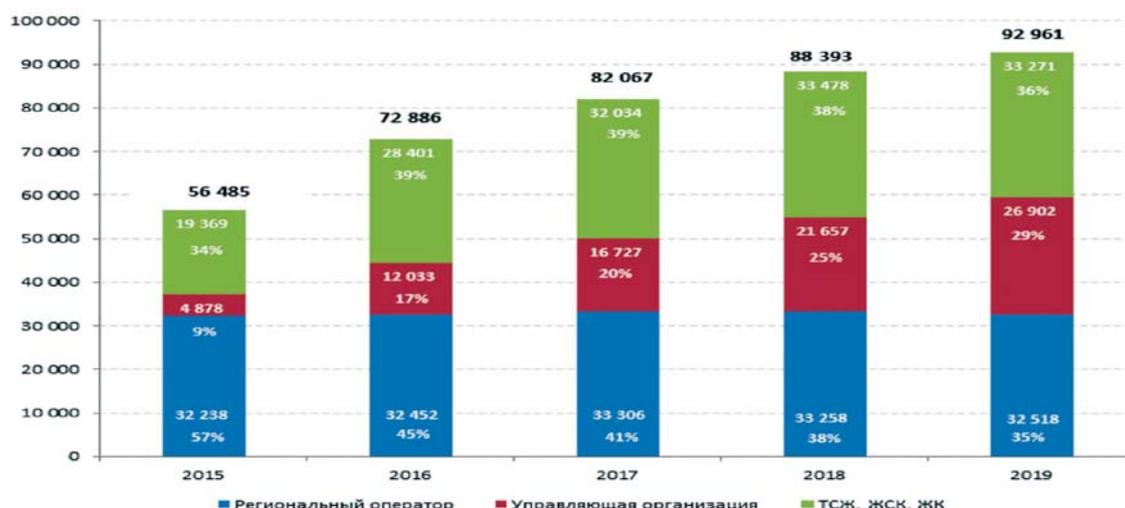


Диаграмма: Структура владельцев специальных счетов

Правовые рамки для модели «специальный счет» капитального ремонта МКД

Ирина ГЕНЦЛЕР, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»
Евгения ЖЕЛЕЗОВА, ведущий эксперт направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»

Оценка изменений законодательных рамок и институциональной среды для развития модели «специальный счет»

ВЫБОР СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПРЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Принять решение о выборе способа формирования фонда капремонта на специальном счете (далее спецсчет) стало легче.

При введении в ЖК РФ раздела IX для принятия на общем собрании собственников помещений (далее — ОСС) в МКД решения о выборе способа формирования фонда капремонта на спецсчете (изменении способа — переход от формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора к формированию такого фонда на спецсчете) было необходимо не менее чем 2/3 от общего числа голосов собственников поме-

щений в МКД. В настоящее время для принятия такого решения необходимо более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (соответствующие изменения были внесены в ЖК РФ Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 257-ФЗ.)

При принятии решений о выборе спецсчета собственникам больше не нужно принимать решения:

- о перечне услуг и (или) работ по капремонту общего имущества (ОИ) в МКД в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренного региональной программой капремонта;
- о сроках проведения капремонта ОИ в МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков,

установленных региональной программой капремонта (подпункты 2 и 3 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ признаны утратившими силу Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ).

ВЛАДЕЛЬЦЫ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

У собственников появилось больше возможностей по выбору владельца спецсчета.

При введении в ЖК РФ раздела IX у собственников помещений в МКД, в котором не было создано ТСЖ, или который не управлялся ЖСК, был только один вариант — выбрать владельцем спецсчета регионального оператора. В настоящее время они могут выбирать между региональным оператором и организацией, управляющей МКД по договору управления. Возможность выбора собственниками управляющей организации в качестве владельца спецсчета определена Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ. Доля спецсчетов, открываемых управляющими организациями, постоянно увеличивается: за период 2017-2019 гг. число спецсчетов, принадлежащих управляющим организациям, увеличилось на 24 024 единицы (в 4,92 раза), а доля таких спецсчетов в общем количестве спецсчетов увеличилась с 9% до 29%. При этом число спецсчетов, принадлежащих региональным операторам, оставалось достаточно стабильным в течение всего этого периода — 32-33 тысячи, а доля спецсчетов региональных операторов в общем количестве спецсчетов сократилась с 57% до 35%.

Необходимо также отметить, что до настоящего времени существует ограничение возможности для ТСЖ (ЖК, ЖСК) быть владельцами спецсчета — эти объединения собственников должны сами управлять МКД (ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). Если этими организациями заключен договор управления с управляющей организацией, они утрачивают право быть владельцем спецсчета. Такое ограничение неоправданно ущемляет права собственников помещений в МКД на выбор владельца спецсчета при привлечении к управлению домом профессиональной предпринимательской организации через созданное собственниками юрлицо (ТСЖ, жилищный кооператив).

СРОК ПЕРЕХОДА ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА К СПЕЦИАЛЬНОМУ СЧЕТУ

Этот срок сокращен. Решение ОСС о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора и формировании такого фонда на спецсчете в настоящее время вступает в силу через 1 год после его направления региональному оператору, а не через 2 года, как было установлено в начальной редакции раздела IX ЖК РФ. При этом законом субъекта РФ может быть установлен меньший срок. Например, в Москве решение собственников о переходе на спецсчет вступает в силу через 3 месяца.

Кроме того, если решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора было принято решением органа местного самоуправления

(МСУ), а не общим собранием, и при этом решением суда установлен факт, что собственники помещений в МКД не были надлежащим образом проинформированы о возможных способах формирования фонда капремонта и последствиях выбора одного из них органом МСУ, решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД (при условии, что собственники помещений не должны региональному оператору за уже проведенный капремонт) (см. часть 51 ст. 173 ЖК РФ, которая введена Федеральным законом от 20 декабря 2017 г. № 399-ФЗ).

Необходимо отметить, что, по информации региональных операторов, сокращение срока для перехода МКД из системы «котла» на спецсчет негативно отражается на финансовой устойчивости деятельности регионального оператора. Эта проявившаяся практическая проблема нуждается в решении путем внесения изменений в законодательство. Например, можно установить разные сроки для вступления в силу решения собственников о переходе на спецсчет (после чего взносы на капремонт начинают уплачиваться на такой счет) и срока перечисления региональным оператором на спецсчет средств фонда капремонта, сформированного собственниками «ушедшего» МКД на счете регионального оператора: решение ОСС может вступать в силу со следующего месяца после его принятия, средства ранее сформированного фонда могут перечисляться региональным оператором на спецсчет через год.

БАНК ДЛЯ ОТКРЫТИЯ СПЕЦСЧЕТА

Возможности выбора банка для открытия спецсчета уменьшились. Перечень банков, в которых может быть открыт такой счет, сократился более чем в 8 раз в сравнении с периодом начального выбора способа формирования фондов капремонта в 2012-2014 гг. Это связано с изменением требований к банкам, в которых могут быть открыты спецсчета (требование к наличию у банка собственного капитала увеличилось с 20 до 250 млрд руб.).

По состоянию на конец 2020 г. в список банков, соответствующих требованиям для открытия спецсчетов, входят:

1. Газпромбанк (Банк ГПБ (АО));
2. Банк ВТБ (ПАО);
3. АО «Альфа-Банк»;
4. ПАО «Сбербанк»;
5. ПАО Банк «ФК Открытие»;
6. АО «Россельхозбанк».

На территориях субъектов РФ — Республики Крым и г. Севастополя специальные счета можно открывать только в двух банках: АО «АБ «РОССИЯ» и РНКБ Банк (ПАО).

ИДЕНТИФИКАЦИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ

В системе бухгалтерского учета кредитных организаций спецсчета учитываются (и соответственно идентифицируются) не по адресам МКД (что делало бы такой счет уникальным), а по виду юрлиц, которые их открыли на свое имя. Это создает риск несоблюдения ограничения по распоряжению средствами на спецсчете (только на основании решения ОСС в МКД) при совершении операций со средствами фонда капремонта. Кроме того, такой учет затрудняет смену владельца спецсчета по решению общего собрания при сохранении договора спецсчета, что допускает Жилищный кодекс.

ДЕПОЗИТЫ ДЛЯ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТАХ

Появилась возможность частично уменьшить потери накоплений на спецсчете от инфляции. Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 355-ФЗ в Жилищный кодекс введена ст.1751, определившая возможность размещения средств фонда капремонта, формируемого на спецсчете, временно свободных от финансирования капитального ремонта, на специальном депозитном банковском счете. Доходы от депозита становятся частью фонда капитального ремонта.

Все банки, в которых открываются спецсчета, предлагают разместить средства на специальном депозите. Однако, как правило, доходность и условия размещения средств на таком депозите невыгодны для собственников помещений в МКД со спецсчетами. Например, размещение безотзывного в течение всего срока депозита в Сбербанке на срок 1 год дает доходность 3,01% годовых без возможности пополнения депозита (данные на декабрь 2020 г.). В случае, если условия депозита предусматривают возможность пополнения, то ставка по такому депозиту составляет 2,56% годовых. Согласно официальному прогнозу, индекс потребительских цен (инфляция) в среднем за год в 2020 г. составит 3,4%, что фактически делает доходность по депозиту отрицательной.

ЗАЩИТА СРЕДСТВА НА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТАХ В СЛУЧАЕ БАНКРОТСТВА БАНКА

После долгого периода обсуждений о необходимости защитить средства на спецсчетах от утраты в связи с банкротством банка (отзыва его лицензии Центральным банком России) Федеральным законом от 25 мая 2020 г. № 163-ФЗ Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской

Федерации» дополнен ст. 1310 «Особенности страхования денежных средств, размещенных на специальном счете (специальном депозите), предназначенном для формирования и использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в МКД». В соответствии с внесенными изменениями средства на спецсчетах теперь подлежат обязательному страхованию в Агентстве по страхованию вкладов. При наступлении страхового случая возмещение по спецсчету (специальному депозиту), предназначенному для формирования и использования средств фонда капремонта ОИ в МКД, выплачивается в размере 100% суммы, находящейся на специальном счете на день наступления страхового случая, но не более 10 млн руб.

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КАПРЕМОНТА

Принять решение о проведении капремонта ОИ в МКД со спецсчетом по-прежнему сложно. За весь период с внесения в конце 2012 г. в Жилищный кодекс нового раздела о капремонте требования к количеству голосов, необходимому для принятия ОСС решения о проведении капремонта, не изменились. По-прежнему для принятия решения о капремонте необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (п. 1 ч. 2 ст.44, ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Учитывая сложности организации и проведения общего собрания, особенно в больших МКД, такое требование законодательства является серьезным барьером для проведения капремонта МКД по модели «специальный счет».

ПРИВЛЕЧЕНИЕ КРЕДИТА НА КАПРЕМОНТ

За редким исключением отсутствует возможность привлечения собственниками помещений в МКД (как это предусмотрено Жилищным кодексом) кредита на капремонт МКД со специальным счетом. Юридическое лицо — управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, может получить обычный (не специальный) кредит, если банк сочтет такое лицо достаточно надежным заемщиком. До настоящего времени не создана система кредитования капитального ремонта МКД со специальными счетами с обязательством возврата за счет взносов на капремонт. Такие кредиты в регионах присутствия выдает только один частный банк — Банк «Центр-Инвест». Банк кредитует капремонт, включая мероприятия по повышению энергоэффективности МКД, с 2009 г. По состоянию на 1 января 2020 г. банком выдано 167 кредитов на общую сумму 276 млн руб.

ПАРАМЕТРЫ КРЕДИТОВАНИЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ СПЕЦСЧЕТОВ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПРЕМОНТА БАНКА «ЦЕНТР-ИНВЕСТ») (ПО СОСТОЯНИЮ НА ДЕКАБРЬ 2020 г.)

Тип заемщиков	Все виды владельцев специальных счетов (УО, ТСЖ, ЖСК, региональный оператор)
Процентная ставка	9% годовых
Срок	До 5 лет
Кредитный лимит	2-10 млн руб. на один МКД (в зависимости от субъекта РФ)
Тип обеспечения	Без обеспечения (при рассмотрении заявки могут быть учтены дополнительные доходы МКД (при наличии, например, дохода от сдачи в аренду коммерческих помещений в МКД)
Регионы присутствия	Ростовская обл., Волгоградская обл., Краснодарский край, Ставропольский край, г. Москва, г. Нижний Новгород

Отсутствие возможности получения кредита под обязательство его возврата за счет взносов на капремонт негативно влияет на способность собственников помещений в МКД со спецсчетами своевременно проводить дорогостоящие работы по капремонту.

ФИНАНСОВАЯ ПОДДЕРЖКА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФОНДА ЖКХ

В 2017 г. Фонд ЖКХ получил возможность предоставлять финансовую поддержку на энергоэффективный капремонт МКД и капремонт с привлечением заемных средств (ПП РФ № 18 от 17 января 2017). После годовичного перерыва в 2019 г. предоставление Фондом ЖКХ поддержки на эти цели было продолжено, а условия получения поддержки стали проще.

В 2017 г. поддержку Фонда ЖКХ получили:

- 35 МКД в 6 субъектах РФ на энергоэффективный капремонт; общая сумма поддержки 33,98 млн руб.;
- 36 МКД в 2 субъектах РФ (Удмуртская Республика и Ростовская область) на возмещение части процентной ставки по кредитам, привлеченным для проведения капремонта; плата за пользование заемными средствами за весь срок кредитования составит 19,9 млн руб. из которых возмещению за счет средств Фонда ЖКХ подлежит 15,12 млн руб.;
- По итогам 2019 г. финансовая поддержка за счет средств Фонда ЖКХ предоставлена на сумму 58,83 млн руб.;
- 49 МКД в 16 субъектах РФ на энергоэффективный капремонт общей стоимостью 75,24 млн руб. (в том числе за счет средств собственников помещений в МКД — 64,71 млн руб., бюджетных средств — 10,53 млн руб.); сумма возмещения из средств Фонда ЖКХ — 44,9 млн руб. (59,7% от общей стоимости ремонта);
- 33 МКД в 2 субъектах РФ на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование кредитом; общая стоимость капремонта — 119,96 млн руб., из них привлеченных кредитов — 73,88 млн руб.; плата за пользование кредитом в течение 5 лет — 21,8 млн руб.; размер возмещения из средств Фонда ЖКХ — 13,93 млн руб.

К недостаткам системы поддержки капремонта МКД Фондом ЖКХ можно отнести отсутствие возможности прямого обращения в Фонд ЖКХ собственников помещений в МКД со спецсчетом для получения поддержки. Заявку в Фонд ЖКХ на предоставление поддержки

подает субъект РФ на основании отдельной подпрограммы капремонта, сформированной по заявкам муниципальных образований. Таким образом, возможность получения поддержки зависит от действий органов МСУ и органов государственной власти регионов, а не только собственников в МКД.

БЮДЖЕТНАЯ ПОДДЕРЖКА НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПРЕМОНТА

Немногие субъекты РФ выделяют бюджетные средства для поддержки капремонта МКД. На общем фоне выделяется Калининградская область, которая в течение ряда лет предусматривает в бюджете средства на субсидии на проведение капремонта, и объем средств, предоставляемых домам со спецсчетами, заметно выше, чем в других регионах.

В Санкт-Петербурге с начала функционирования региональной системы капремонта в бюджете ежегодно предусматривались значительные средства для финансирования капремонта МКД. Но эти средства выделялись как компенсация средств, недостающих для проведения работ, в связи с установлением чрезвычайно низкого размера взносов на капремонт. Так, в 2017 году для финансирования капремонта из бюджета Санкт-Петербурга было направлено 5,58 млрд руб. (при размере взноса 3-4 руб./кв. м площади помещений в домах разного типа). В 2019 году — 4,51 млрд руб. (размер взноса — 4-5 руб./кв. м). В 2020 г. размер взноса был повышен в 2 раза — до 8-9 руб./кв. м, а запланированная сумма бюджетного финансирования сокращена до 343,05 млн руб.

ВЫВОД

Модель самостоятельной организации собственниками помещений в МКД капремонта за счет средств, формируемых на специальном счете, развивается. Число МКД с такими счетами ежегодно прирастает.

Возможности собственников помещений в МКД со спецсчетом провести дорогостоящие работы по капремонту (например, замену лифтов) весьма ограничены.

Кроме совершенствования законодательства для обеспечения благоприятных правовых рамок, создания системы кредитования капремонта МКД и более масштабной бюджетной поддержки для развития спецсчетов необходимо обеспечить информационно-методическую поддержку собственникам помещений в МКД во всех муниципальных образованиях.



ОТ РЕДАКЦИИ: 14 декабря 2020 г. руководитель Ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт» Александр ЗОТИН разместил пост на странице журнала «Председатель ТСЖ» в Фейсбуке:

«В многочисленных интервью еще в 2014 г. я называл фонд капремонта общего имущества МКД Пермского края пирамидой МММ, предвещая пирамиде крах в пределах восьми лет. Прогноз оказался на удивление точным. На прошлой неделе районные администрации Перми начали рассылать по УК и ТСЖ «письма счастья». В них черным по белому сказано, что ремонт на 2018-2020 гг. запланировано Фондом капремонта аж на 19 миллиардов, а начислено (даже не оплачено!) взносов на 6 млрд руб. Поэтому ничего не получается (а в 2017 г. при планировании одну цифру из другой сразу вычестить не могли?) Выход найден феерически наглый — пусть «обманутые дольщики» из «общего котла» САМИ проголосуют за перенос своих ремонтов на БОЛЕЕ ПОЗДНИЙ СРОК. Организацию собраний традиционно предложено провести УК и ТСЖ. Список «обманутых дольщиков» прилагается порайонно — это сотни домов (только в Свердловском районе Перми — 139), где ремонт должен быть, но его не будет в полном объеме.

Вот такой конец у Фонда капитального ремонта. У кого-то еще остались сомнения, что свои деньги надо хранить на спецсчете ТСЖ?

Дом Иванович Смирнов

Да! Дом с таким необычным названием реально существует. Известен даже его реальный адрес: г. Иваново, улица Смирнова, 47.

Занимательную и поучительную историю рассказывает председатель ТСЖ «Флагман» Светлана Межирицкая.

НЕМНОГО ИСТОРИИ

Все люди, переезжающие в только что построенный дом, мечтают сразу же начать жить в комфортных условиях. Но опытные новоселы знают, что так бывает далеко не всегда. Грязь в подъездах, горы строительного мусора, ремонтные работы в квартирах, недоделки застройщика — вот далеко неполный перечень трудностей, с которыми приходится сталкиваться счастливым обладателям собственности в новостройках.

Примерно так же, в 2008 г., все начиналось и для новоселов многоэтажки по улице Смирнова в г. Иваново. Дело в том, что наш дом с самого начала сдавался очень сложно. Его строительство было завершено в 2004 г., а в эксплуатацию он был введен только в 2008-м. И то не полностью. Четыре года его не могли сдать из-за огромного количества недоделок и различных проблем, в том числе банкротства застройщика. А собственники в это время уже начали его заселять. Кто-то купил в нем квартиру на последние деньги, а кто-то, как мы с мужем, получил в нем жилье по военному сертификату. В конце концов, в 2008 г. были введены в строй только жилые помещения, а нежилые доделывались еще долго. Решение о создании ТСЖ собственники приняли в 2002 г., еще на этапе строительства, но это была простая формальность. Никто тогда ничего не знал и не умел заниматься управлением МКД. Сразу же после ввода в эксплуатацию застройщик передал здание на обслуживание «своей» управляющей компании (далее УК). И начались проблемы! По проекту в доме должен был работать узел учета тепловой энергии. В договорах на обслуживание было прописано, что расчет за отопление производится именно по данным узла учета. Но УК никак не хотела вводить его в строй, взимая с нас плату за тепло по нормативам, которая намного выше. Это был первый вопрос, который стали задавать жильцы. Дальше — больше. Дом новый, особо вкладываться в него не надо. УК ничего и не делала, а тарифы установлены были городские, что намного превышало суммы, реально затраченные на обслуживание дома. Застройщик не установил почтовые ящики, не была благоустроена детская площадка. Но УК не спешила все это исправлять. Приходилось дополнительно собирать деньги на пуск газа, на покупку почтовых ящиков (которые тогдашний председатель правления ТСЖ сам и устанавливал). Дом более года не был подключен к газоснабжению. Позже в ходе судебных разбирательств выяснилось, что руководство УК год с лишним висло с нас платежи по электроэнергии, как за дом с газовыми

плитами, которые у нас стояли, но не работали, а с РСО рассчитывалось за электроэнергию по тарифам за дом с электрическими плитами. К сожалению даже такой факт «мошенничества» нам не помог в суде. Разница была существенная, и понятно, в чей карман она пошла.

ВЗЯТЬ ВСЕ В СВОИ РУКИ

Огромное спасибо следует сказать нашему первому председателю Будину Максиму Георгиевичу. Благодаря ему мы стали понимать масштаб творящегося безобразия. В конце концов, на общем собрании собственников приняли решение брать все в свои руки, уйти от УК и управлять домом самостоятельно. К сожалению, опыта и юридических знаний нам тогда не хватило, а посоветоваться в то время, в 2009 г., было еще не с кем. Тогда интернет-ресурсов в сфере ЖКХ еще не существовало. Мы совершили серьезную оплошность, подписав «Акт сверки». Этот Акт стал нашим «приговором», так как мы сразу потеряли возможность вернуть деньги за невыполненные работы. Более того, мы из-за этого потом даже через суд не смогли вернуть деньги, собранные с нас ранее УК, хотя председателем велась претензионная работа, составлялись Акты, но нас не слышали... Перед лицом вопиющей некомпетентности и равнодушия чиновников и обслуживающих организаций собственники жилья приняли единственно верное решение — сплотиться и совместными усилиями решать многочисленные житейские проблемы. Кстати, сразу же после ухода от УК в нашем доме заработал узел учета тепловой энергии. А недавно один из моих знакомых экспертов в ЖКХ сравнил создание ТСЖ с женитьбой — выбор и ответственность. И я полностью с ним согласна. Очень часто собственники боятся ответственности и не понимают, что никто не сделает лучше, чем они сами для себя! У нас зарегистрировано около 140 жителей, но реально проживает примерно 170 человек. Нам очень помогло всеобщее взаимопонимание и вера в то, что только вместе мы можем что-то сделать. Мы стали наводить порядок на придомовой территории, восстановили заваленный строителями забор и разрисовали его. На свои деньги обустроили детскую площадку: купили качели, песочницу, высадили зеленые насаждения. Все эти совместные мероприятия нас очень сплотили. Мы стали большой дружной семьей.



Сейчас наше ТСЖ — это сплоченный коллектив единомышленников, который управляет домом, и берет на себя ответственность за содержание общедомового имущества. И даже проведение ОСС с квалифицированным большинством не составляет никакой проблемы. Благодаря активным, инициативным, творческим и талантливым собственникам у дома появился свой логотип «ДОМ ИВАНОВИЧ СМИРНОВ», гимн и стихи о доме. А самое главное у нас присутствует огромное желание расти, развиваться и передавать свой опыт другим.

КАК Я СТАЛА ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ ПРАВЛЕНИЯ

У нашего первого председателя, помимо ТСЖ, есть еще свой бизнес. Зарплаты председателя ТСЖ очень скромные, особенно если дом небольшой по площади, а вот от хлопот и ненормированного графика не уйти. Почти все председатели работают по совместительству или если уже находятся на пенсии. Однажды он поднял вопрос о замене. Мои дети к тому моменту уже подросли, и я подумала: почему бы не попробовать? У меня два высших образования: техническое и гуманитарное. Я жена офицера. Сама служила в армии и к 2011 г. уже была военным пенсионером. Вот и вызвалась добровольцем — написала заявление. Сначала меня избрали членом правления, а затем и председателем. Пришлось даже провести «маленькую предвыборную кампанию», поскольку люди все новые, мало еще друг о друге знали. Сообщила краткую информацию о себе и о том, что у меня есть время и желание сделать наш дом лучше, а проживание в нем комфортнее. Развесила по подъездам. И мне поверили.

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Большую роль в тарифной политике играют грамотные управленческие решения и оптимизация. Поэтому в первую очередь мы привели в порядок всю документацию и заключили договора со всеми собственниками нежилых помещений. Не все они в то время хотели платить, так как по факту нежилые помещения не были сданы в эксплуатацию, но использовались и сдавались в аренду, т.е. потребляли коммунальные и жилищные услуги. Через суд мы взыскали около 170 тыс. руб. долга с одного из собственников. После этого заключили договоры со всеми интернет-провайдерами, которые ничего не платили в ТСЖ. В досудебном порядке взыскали долг на оплату рекламной конструкции, за которую тоже не платили, хотя было и решение ОСС, и сам договор.

Были разработаны должностные инструкции для всех штатных работников: дворника, уборщицы, слесаря, электрика и для председателя в том числе. Затем должности слесаря и электрика совместили. Потом отказались и от этого. Ушли на аварийно-диспетчерское обслуживание в стороннюю организацию, которая у нас сейчас решает все вопросы по слесарным работам и электрике. А дополнительные работы делаем по отдельным договорам. Уборку подъездов передали клининговой компании. На сегодняшний день из штата в 6 человек остался только один — председатель правления. Конечно, есть в этом

и «обратная сторона», приходится постоянно учиться: быть и главбухом и инженером, проходить повышение квалификации по пожарной безопасности, электроэнергетике, теплоэнергетике — сейчас это требование законодательства. Но это скорее плюс...

График роста тарифа на содержание и управление МКД ТСЖ «Флагман» в соотношении с инфляцией и ростом стоимости услуг ЖКХ с 2013 по 2021 гг.



Рис. 1. График роста тарифа на содержание и управление

Тариф «на содержание и управление» сейчас находится на уровне 2013 г. Мы добились этого за счет пересмотра всех договоров с РСО. Пересмотрели договоры и с обслуживающими организациями. В результате, к примеру, тариф на обслуживание лифтов удалось снизить почти в 2,5 раза. Как только выбрали другую организацию по обслуживанию лифтового оборудования, качество обслуживания значительно улучшилось: в лифтовых кабинках были установлены видеонаблюдатели, зеркала с подсветкой и полы заменены на безопасные негорючие.

Все эти решения позволили сократить управленческие расходы, фонд оплаты труда и позволили значительно сократить тарифы.

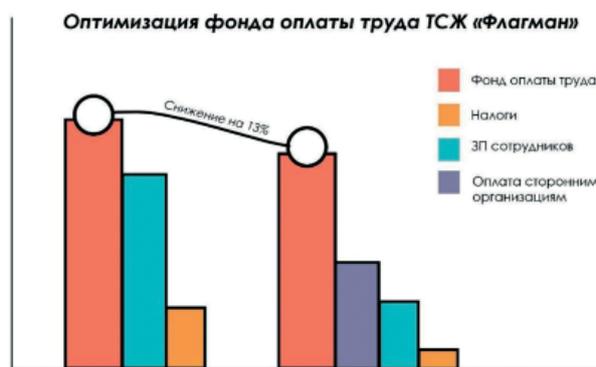


Рис. 2. Оптимизация фонда оплаты труда

ИНЖЕНЕРНЫЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Любая экономия энергоресурсов (электроэнергии, воды и тепла) позволяет снизить оплату коммунальных услуг. Например, можно сэкономить в теплоснабжении. У нас в доме застройщики сделали так, что все стояки отопления в квартирах разного диаметра. Понятно, что в таких условиях никакая автоматика не будет работать сбалансированно. Мы решили проблему с помощью балансировочных кранов, которые установили в самых толстых трубах стояков. Потом мы поставили погодные регуляторы температуры и далее перешли к горячему водоснабжению. Застройщик установил у нас какой-то экспериментальный теплообменник, очень большой и «сложный» в обслуживании, никто не брался его обслу-

живать, и со временем появилась проблема подмеса воды. Как только мы его заменили, сразу исчезли многие проблемы с ГВС, расход по гигакалориям стал ниже. Также мы установили автоматику, которая позволяет в ночные часы снизить температуру теплоносителя. С нуля часов до пяти часов утра температуру мы делаем чуть ниже, но в границах нормативной. Жители этого даже не чувствуют, а по циркуляции идет меньший расход и хоть небольшая, но все же экономия. **Сейчас стоимость отопления у нас на 40% ниже норматива установленного по городу.**

По электроснабжению тоже провели энергосберегающие мероприятия. Мы в год за освещение мест общего пользования и придомовой территории платили около 76 тыс. руб., расходовали до 2000 кВт в месяц. После того, как мы заменили все лампы на энергоэффективные и установили в подъездах датчики движения, у нас оплата снизилась почти в 10 раз! Сейчас на освещение МОП у нас расходуется около 230 кВт в месяц, учитывая освещение территории по всему периметру дома.

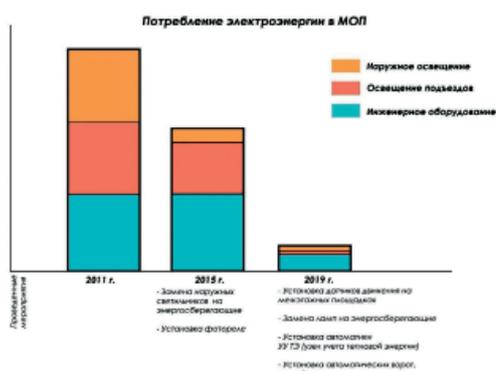


Рис. 3. Потребления электроэнергии в МОП

УЧАСТИЕ В ПРОГРАММЕ «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ КАПРЕМОНТ»

Как только мы узнали о программе энергоэффективного капремонта Фонда содействия реформированию ЖКХ, сразу поставили задачу попасть в эту программу. Я загорелась этой идеей еще тогда, когда только узнала из СМИ о принятии Правительством Постановления №17. В необходимые параметры мы полностью укладывались. Наш дом старше пяти лет и младше шестидесяти, он не признан аварийным, в нем установлены все приборы

учета, общедомовые счетчики. На тот момент требовалось определить класс энергоэффективности. Мы заказали энергоаудит, показавший наши слабые места, над которыми придется поработать. У нас был определен класс энергоэффективности D. И мы стали методично готовиться к включению в программу Фонда содействия реформированию ЖКХ на возмещение части расходов потраченных на проведение энергоэффективного капремонта. Заказали проект модернизации, включили в него все самое новое и современное. **В этом нам помогла команда профессионалов ООО «Теплоком-Сервис», которая сделала грамотный проект, учитывающий все нюансы, и помогла его реализовать.** Работы мы разделили на несколько этапов и выполняли в течение нескольких лет. Все это, естественно, проводилось через решения ОСС с кворумом и согласием 2/3 собственников. Тема энергосбережения и энергоэффективного капремонта настолько меня увлекла, что я решила пройти обучение и стать экспертом энергоэффективного капремонта. Сейчас я включена в реестр экспертов площадки «Энергоэффективность» Фонда содействия реформированию ЖКХ. В результате наш МКД стал первым домом в Ивановской области, получившим возмещение части расходов на оплату работ по энергосбережению, проведенных в рамках капремонта.

Участие в программе «Энергоэффективный капремонт» позволяет собственникам ежегодно экономить на оплате коммунальных услуг, а также получить компенсацию части затрат за выполненный капремонт. Так, в нашем доме выполнены работы по модернизации индивидуального теплового пункта, установлены теплообменник и аппаратура управления ГВС, узлы управления и регулирования потребления тепловой энергии. Кроме того, проведен ремонт трубопроводов внутридомовых систем отопления и ГВС в сочетании с тепловой изоляцией. Общая стоимость работ по капремонту составила 2,32 млн руб. В результате ремонта экономия по оплате коммунальных ресурсов составляет более 200 тыс. руб. в год. Полученные из Фонда ЖКХ 479 тыс. руб. пойдут на дальнейшие мероприятия по энергосбережению, которые уменьшают ежемесячную оплату ЖКУ в среднем более чем на 20% по сравнению с аналогичными домами в городе. Это увеличивает рыночную стоимость квартир в нашем доме.

WWW.TEPLOKOM-SERVICE.RU

Теплоком
сервис

153002 г. Иваново, ул. Жиделева д. 35
Тел.: +7 493 237-2555, +7 493 242-1936
e-mail: info@teplokom-service.ru, aabelov@bk.ru

ПРОЕКТИРОВАНИЕ • УЧЕТ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ

МОНТАЖ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОГОДОЗАВИСИМОЙ АВТОМАТИКИ

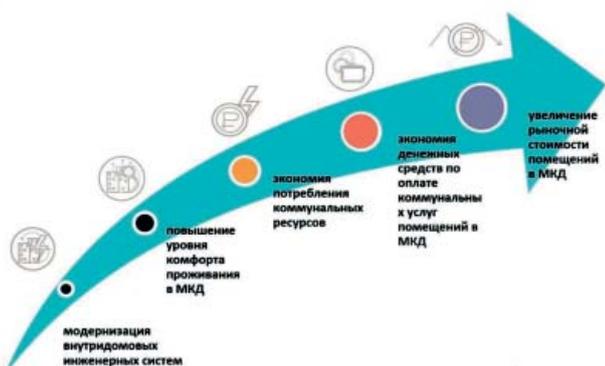


Рис. 4. Причины увеличения рыночной стоимости квартир

Теперь своим опытом я делюсь с другими ТСЖ. В декабре 2020 г. Фонд одобрил заявку еще по одному МКД из нашего города, по которому я делала расчеты. Это совсем молодое жилищное объединение, только год как взявшее управление на себя, ушедшее от УК и, естественно, с большими проблемами. Стоимость отопления в этом доме в 1,5 раза превышала норматив, и жители в буквальном смысле «отапливали улицу», оплачивая «перетоп». Расчетный размер годовой экономии расходов на оплату коммунальных ресурсов в этом доме после проведенных работ составит 2,42 млн руб. (49,8%) и они получают финансовую поддержку от Фонда содействия реформированию ЖКХ в размере 1,15 млн руб., что составляет 78% от потраченной суммы.

Приятно, когда твой опыт и знания помогают другим.

РАБОТА С ЖИТЕЛЯМИ

Работа с жителями — это, пожалуй, один из самых сложных моментов в управлении МКД. Прежде всего, необходимо воспитать и «взрастить» в собственниках ответственность за содержание не только своего имущества, но и общедомового. Научить их жить единой дружной семьей. Как нам это удастся? Раскрою несколько секретов:

- Нашим ТСЖ руководит компетентное и авторитетное правление, пользующееся безусловным доверием собственников. И это доверие дорогого стоит!
- Всякий раз уведомление о проведении ОСС заканчивается словами: «Каждый голос очень важен, только вместе мы сможем сделать проживание в нашем доме комфортным и безопасным!». Конечно, не бывает так, что все 100% «за», что все идет ровно и гладко...
- Все делаем сообща: вместе проводим праздники, украшаем подъезды и двор, реализуем различные



проекты. Уже стало традицией проведение тематических мероприятий, посвященных Новому году, Масленице, Дню пожилого человека, началу учебного года. Устраиваем спортивные соревнования, книжные ярмарки, неизменно заканчивающиеся дружным чаепитием во дворе дома. Своими силами проводим озеленение придомовой территории. Всем участникам вручаем благодарственные письма и награждаем символическими медалями «Почетный озеленитель». В подъездах дома у нас есть свои «библиотеки», точнее своеобразный «Книгообмен», и это тоже идея одного из собственников, который поставил картонную коробку, положил в нее книги и написал фломастером «Берите! Читайте!». Позднее книгообмен было организован во всем доме.

Создан чат дома, с определенными функциями: оперативного реагирования, информирования, объединения и воспитания. В чате дома есть рубрика «Лайфхаки», в которой мы рассказываем о возможности экономии ресурсов (например: установки отражающего экрана за радиатором отопления, установки азуратора на смесители для экономии воды, отключению от электросети зарядок, если ими не пользуешься и др.).

- Наш дом принимает активное участие в общероссийских федеральных акциях: «Новый год в чистом дворе», «Флаг России», «Бессмертный полк онлайн».
- Проводим благотворительные акции по сбору игрушек и одежды, которые затем передаем в специальные центры помощи многодетным семьям.

Наши дети дружат между собой, вместе празднуют Дни рождения. Все совместные мероприятия делают наших собственников сплоченными, отзывчивыми и создают ощущение большой, дружной семьи!



Когда в МКД каждый человек услышан, есть оперативное реагирование всех обслуживающих дом служб, прозрачно и понятно начисление тарифов и любой вопрос можно обсудить и решить, тогда и повода обращаться в надзорные инстанции — НЕТ. Жить и работать в таком МКД комфортно и безопасно!



РАБОТА С ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ ДОМ

В сфере ЖКХ все очень быстро меняется. В одиночку справиться с этим достаточно сложно.

Организация, с которой у нас заключен договор на бухгалтерское обслуживание, ООО «Институт развития бизнеса» объединила под своим началом более 45 МКД. Создала свой «ИРБ КЛУБ», в чате которого размещается актуальная информация об изменениях в законодательстве, они держат на контроле и напоминают о необходимости сдачи каких-либо отчетов в муниципальные и надзорные органы. Здесь же мы делимся шаблонами, контактами «проверенных» подрядчиков и оперативно реагируем на всякого рода проверки надзорных органов. На базе нашего «ИРБ Клуба» проводятся обучающие семинары для председателей ТСЖ, старших по дому и заинтересованных собственников, желающих повысить свои знания в сфере ЖКХ (подробнее на стр. 23).

Мы активно сотрудничаем с кафедрой «Организации производства и городского хозяйства» Ивановского государственного политехнического университета. Приглашаем студентов, чтобы они на практике могли знакомиться с работой инженерного оборудования в МКД. А мы «черпаем» от них знания о современных энергоэффективных технологиях и материалах. У нас получается своеобразный взаимодополняющий тандем опыта и знаний.

Поэтому с гордостью могу заявить, что у нас сейчас работает команда настоящих профессионалов...

В доме у нас установлено видеонаблюдение от компании «ЭкспертВидео» и подключена программа «ДворНадзор», с помощью которой мы уже неоднократно и оперативно разбирались с порчей общедомового имущества, с кражами и ДТП (подробнее на стр. 53).

ЧТОБЫ У КАЖДОГО РОС «ИНДЕКС СЧАСТЬЯ»

Иногда меня спрашивают: почему я, имея опыт и знания, не хочу создать свою управляющую компанию?

Во-первых, бизнес не моя стихия, так как я всегда работала в госучреждениях, поэтому бизнес — это не про меня. А управляющая компания — это коммерческое предприятие. Возможно, есть достойные управляющие компании, ориентированные на собственников, с хорошей профессиональной командой... Но мне такие не встречались, хотя думаю работать в такой команде было бы весьма интересно.

А ТСЖ — это коллектив единомышленников, почти семья. Это мне ближе.

Также я занимаюсь общественной деятельностью, чтобы быть максимально полезной людям. Когда у меня сформировался свой собственный багаж знаний и методов как в коммунальном хозяйстве можно все грамотно наладить и обустроить, причем без повышения тарифов и строго в правовом поле, я пришла в Общероссийский Народный фронт. Сперва была просто активистом, потом экспертом, сейчас модератор тематической площадки «Жилье и городская среда» и координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды в ОНФ Ивановской области.

В прошлом году для меня было большой честью стать одним из членов экспертного совета Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью «Р1» и сейчас на площадке Ассоциации я провожу обучающие семинары по энергоэффективности.

Когда занимаешься только проблемами своего дома, это сильно сужает кругозор. А когда знакомишься с проблемами других, и когда понимаешь, что тебе по силам помочь им, это дает очень мощный эмоциональный подъем и потенциал для развития.

Очень хочется, чтобы все менялось к лучшему, чтобы у каждого гражданина рос его собственный «индекс счастья», чтобы лучше становились наши города, улицы, дворы и дома!

Менять мир к лучшему — разве не в этом смысл жизни?





ООО «Институт развития бизнеса»
г. Иваново, ул. 1 Полевая, д. 28, оф. 1006
Тел.: +7 (4932) 45-05-95
e-mail: info@irbdom.ru, сайт: www.irb.prf



Галина ВАРФОЛОМЕЕВА

канд. экон. наук, аттестованный главный бухгалтер «Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России», руководитель ООО «Институт развития бизнеса».

ООО «Институт развития бизнеса» оказывает комплексное обслуживание ТСЖ/ТСН/ЖСК/ЖК, а именно:

- ведение бухгалтерского, налогового, статистического, кадрового учета;
- расчет и обоснование оплаты за жилищно-коммунальные услуги, подготовка квитанций для собственников на оплату ЖКУ;
- подготовка и сдача отчетности в контролирующие органы;
- оформление документации, сопровождающей деятельность ТСЖ/ТСН/ЖСК/ЖК (протоколы общих собраний, заседаний правления, смета расходов и расчет тарифов в соответствии с ней, годовой отчет по финансово-хозяйственной деятельности, выписки по лицевым счетам для получения субсидий);
- проведение общих собраний (подготовка реестра собственников по данным из ЕГРН, подготовка документов, необходимых для проведения собрания, подсчет и оформление результатов собрания);
- юридическое сопровождение деятельности ТСЖ/ТСН/ЖСК/ЖК (консультирование, работа с жалобами/заявлениями собственников, работа с должниками, представительство в судах, защита интересов при проверках контролирующих органов).

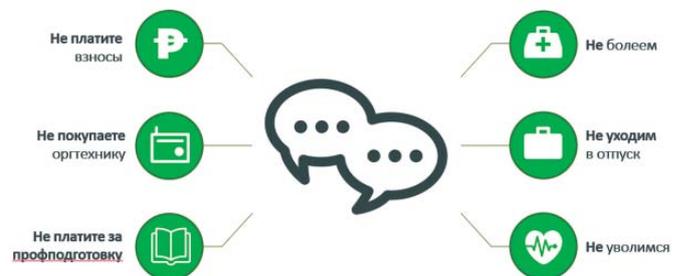
Основа успеха нашей фирмы — квалифицированный персонал с большим опытом работы, ориентирующийся

во всех тонкостях жилищного законодательства и особенностях делового документооборота. Наши сотрудники более 10 лет работают с ТСЖ/ТСН/ЖСК/ЖК г. Иваново и Ивановской обл., имеют награды, благодарности и грамоты за решение многочисленных проблем жилищных объединений.

За каждым новым клиентом закрепляется персональный бухгалтер, который оказывает услуги, соблюдая профессиональные стандарты. Составляется официальный договор, регламентирующий условия совместной работы, по которому мы несем ответственность за качество предоставляемых услуг.

ПРЕИМУЩЕСТВА АУТСОРСИНГА

перед штатным бухгалтером



ПОЧЕМУ СЛЕДУЕТ СДЕЛАТЬ ВЫБОР В ПОЛЬЗУ СОТРУДНИЧЕСТВА С ИНСТИТУТОМ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА?

1. Передача функций бухгалтерского и юридического сопровождения нашей компании позволит снизить издержки и, тем самым, уменьшить тариф на содержание общего имущества, поскольку не придется оплачивать взносы в бюджет, начисляемые с заработной платы штатного бухгалтера.
2. Использование прогрессивных схем обслуживания на базе современных ИТ-технологий. Применение 1С, версия 8.3: учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК, подключение к электронной сдаче отчетности, дистанционное взаимодействие.
3. Размещение информации в системе ГИС ЖКХ.
4. Оптимизация расходов клиента.

Стоимость обслуживания определяется индивидуально для каждого дома и зависит от выбранного тарифа, количества квартир (нежилых помещений), количества сотрудников, системы налогообложения, наличия специального счета на капитальный ремонт, а также объема работ, который планируется передать на аутсорсинг. Более подробную информацию о нашей работе можно узнать на сайте www.IРБ.РФ.

Поскольку в современных условиях председателю правления ТСЖ/ЖСК/ТСН зачастую одновременно приходится исполнять обязанности управленца, инженера, юриста, экономиста и даже психолога, мы разработали курс повышения квалификации, основанный на практическом опыте жилищных объединений. Гарантируем, что этот курс дает реальные знания и методики.



КАК СНИЗИТЬ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ В 2 РАЗА БЕЗ СУДА И СЛЕДСТВИЯ

Сергей ЛАХНО, председатель правления ТСЖ «Лама», г. Волоколамск, МО

Вот не люблю я решать дела в суде. Особенно касающиеся взыскания задолженности. Раньше не брезговал этим методом, частенько затевал претензионный порядок взысканий и обращения в суд. И хорошо получалось! Опыт, образование и внутреннее чувство справедливости позволяли обходиться без сторонних юристов и излишних мытарств. А после того, как несколько лет назад я «обратился в веру» добрососедства, мои хождения по судам сошли на нет (даже стал опасаться за свою профпригодность как юриста).

Не подумайте, что в нашем доме все гладко и как в сказке. Долги всегда были, есть и будут. И большие, и маленькие. Главное — держать руку на пульсе и вовремя принять меры. Как это было у нас весной, в самый разгар так называемой первой волны пандемии.

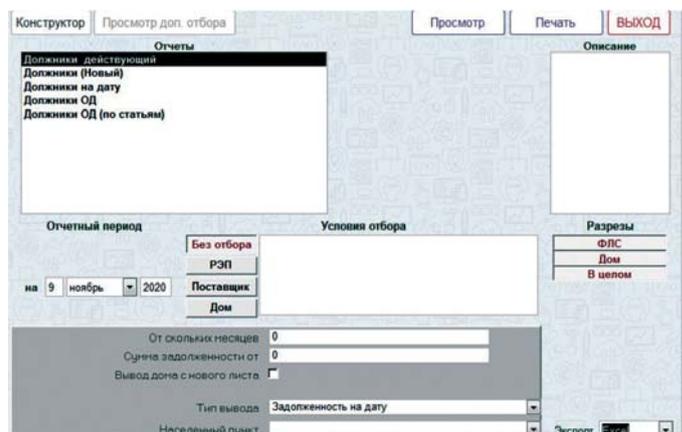
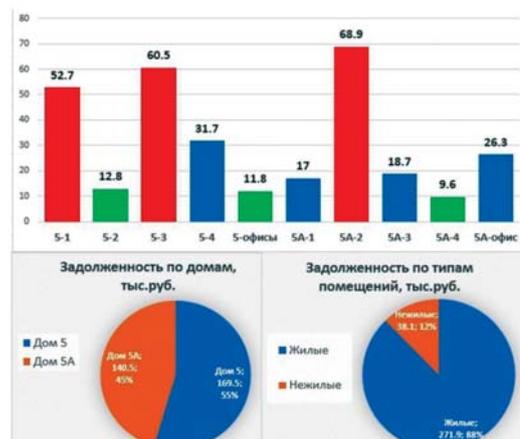
В атмосфере витало чувство неопределенности, депрессия от сидения дома и безработицы. Собрание «накрылось» из-за отсутствия кворума, даже заочное. Весенний месячник благоустройства на фоне перемотанной сигнальными лентами детской площадки, запаха хлорки в подъездах и ежедневной дезинфекции всего и вся — не вдохновлял. Субботник и День соседей, естественно, провести не смогли. Выпущенные в этот период правительственные нормативные акты в поддержку различных сфер бизнеса и населения деятельности ТСЖ никак не коснулись. Жителям был вручен очередной подарок за счет управляющих организаций — был введен мораторий на взыскание пеней за неуплату ЖКУ. Средства массовой информации тут же разносят эту новость как великую манну небесную — МОЖНО НЕ ПЛАТИТЬ И НИЧЕГО ТЕБЕ ЗА ЭТО НЕ БУДЕТ!

В конце апреля, почувствовав внутренним чутьем что-то неладное в наших финансах, открываю отчет по задолженности. А там — караул. Для нашего небольшого ТСЖ из двух 50-квартирных домов (общая площадь 10180 кв. м) сумма в 700 тыс. руб. — это уж слишком. Я не делю задолженность на текущую и просроченную. Все, что не оплачено до 10 числа — это все просрочка. Мне говорят — ну в этой же сумме начисления за март... Стоп! Ну и что? Срок оплаты услуг, предоставленных в марте, — 10 апреля. До 10 апреля мы должны рассчитаться и за поставленные ресурсы, и по заработной плате. Какая еще «текущая задолженность»?

СХЕМА ДЕЙСТВИЙ ПО СНИЖЕНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Начинаю действовать по своей выработанной схеме. Для начала нужно поднять интерес у жителей к этой непопулярной теме, заострить на ней внимание. Мне в этом помогает чат нашего ТСЖ в WhatsApp. (подробнее о том, как выстроить работу с жителями в чатах на стр. 52). Готовлю иллюстрированную информацию для жителей о нашем финансовом положении.

В используемом нами программном комплексе «Домовладелец» (подробнее о программе «Домовладелец см. стр. 28 — прим. редакции) есть возможность выгрузить должников с учетом оплаты на конкретную дату. Я выгружаю этот отчет в таблицу Excel, а там уже путем нехитрых манипуляций делаю нужный мне отбор, сортировку и т.п. В итоге через функцию «Сводная таблица» делаю красивый график с некрасивыми цифрами задолженности с разбивкой по домам, подъездам и типам помещений. На графике выделяю «красные» и «зеленые» подъезды. Кстати, «благодаря» эпидемии, я могу это делать теперь из дома — нас перевели на облачную версию программы.





41 лицевой счет с задолженностью (было 59). Из них 12 лицевых счетов — с сумой более 10 тыс. руб. (на 15 мая таковых было 17). На 152,5 тыс. руб. получены гарантии погашения до конца месяца. Объявляю об исполнении одного соглашения о рассрочке (т.е. долг полностью погашен досрочно), одно соглашение расторгаем за нарушение графика (правда, тот житель тут же обратился в правление и мы договорились о новых условиях).

Самое главное — мы полностью рассчитались с РСО и подрядчиками за апрель.

ПОДВОДИМ ИТОГИ И ДЕЛАЕМ ВЫВОДЫ

27 мая. В канун Дня соседей окончательно подвожу итоги и объявляю о совместной победе. За месяц удалось снизить задолженность в 2,2 раза или на 383 тыс. руб. Осталась задолженность в размере 309,9 тыс. руб. Да, это тоже для нас немало и режет глаза. Но наши резервы и предоплата других жителей позволяют уже спокойно пройти очеред-

ной период платежей по счетам. Все-таки это не 700 тыс. руб., как было в конце апреля! Перелистываем эту страницу нашей истории и идем дальше...

Вывод. Нужно общаться с жителями и не бояться «щекотливых» тем. По мере общения приходит понимание, что задолженность может быть вызвана разными причинами: от банального «забыл» до сложных жизненных ситуаций и семейных обстоятельств. Думаю, что мне повезло с соседями — такой отговорки как «Вы ничего не делаете! За что вам платить?» я не услышал. Может это потому, что вся работа нашего ТСЖ — на виду. А если не на виду — то о ней мы обязательно рассказываем в чате, в соц-сетях (страница ТСЖ «ВКонтакте»), на сайте <https://lama-tsg.house.ru/>, в объявлениях на стендах, ежегодных отчетах, на платежных документах и при личном общении во дворе или подъезде.

Кстати, в личном кабинете на сайте ТСЖ «Лама» зарегистрированы все собственники. Число пользователей сайта медленно, но все же стабильно увеличивается. Сайт был создан в 2015 г., а сейчас все поисковые системы хорошо проиндексировали наш сайт и при поисках управляющих организаций по Волоколамску наша страница стабильно на первом месте. Это придает определенную статусность нашему Товариществу. Да и мне информация, размещенная на сайте, помогает при работе с жителями и надзорными органами:

- многократно на письменные запросы жителей я не готовил отдельные ответы, а отсылал заявителя к ранее размещенной информации на сайте;
- доступность протоколов всех собраний и др. базовой информации о ТСЖ позволяет не дублировать всю документацию по запросам органов власти.

Эльвира Витальевна из «дома с башенкой»

Ирина ПЕТРОВА, г. Нижний Тагил, tagilka.ru:



На кухне я всегда вожусь с открытыми шторами — нравится пейзаж за окном. Вид перекрестка украшает дом с башенкой и флюгером на Фрунзе, 34, — трехэтажку капитально отремонтировали через региональный фонд. Мы с фотокорреспондентом даже забирались на чердак и на крышу, чтобы убедиться в качестве современных технологий по замене кровли.

Тогда же я познакомилась с общественным контролером программы капремонта — Эльвирой Витальевной Петровой. Теперь пенсионерка взялась за работу старшей по дому. Человек она строгий и авторитетный — всю жизнь управляла производством в общепите, даже в лихие 90-е оставалась при делах. При этом добра и дружелюбна: те же рабочие из строительно-ремонтных бригад помнят ее заботу и чай с вкусными пирожками. А в доме и фасад не сыплется, и крыша не подтекает.

С тех пор Эльвира Витальевна вместе с домом пережили новые перемены и новые проблемы. Начнем с того, что в смету капремонта вошли только крыша и фасад, состояние внутренних коммуникаций (в подвале мы видели полипропиленовые трубы) комиссия сочла удовлетворительным.



Замечательный сосед

— Это не так, — уверена старшая по дому. — Подвал постоянно топит, в том числе от теплоузла и кана-

лизации. Как сохранить состояние фасадов при гнилом подвале? За 25 лет мы пережили банкротство трех УК подряд, после чего «тайно-стихийно» оказались в компании, с которой отношения так и не сложились. В январе 2019 года жители передали управление домом другой УК. Только после этого появилась возможность решить некоторые проблемы.

Во дворе дома постоянно стояли лужи и грязь от перекопов на тепло-трассе. Эльвира Витальевна, наблюдавшая раскопки шесть лет, начала «доставать» энергетиков просьбами заменить всю трубу сразу, а не латать дыру за дырой.

Начальник цеха теплосетей «НТТС» Дмитрий Соловьев пояснил нам, что при гидроиспытаниях этот участок сети рвет три года подряд, для полной замены нужен был доступ в подвал «дома с башенкой», который раньше был затоплен.

Новая УК вычистила подвалы — вывезли три самосвала хлама и грязи. «НТТС» затеял большую работу — раскопки протянулись через весь двор до самой отмостки. Заменяли и изолировали трубы, после чего перешли к транзитной трассе в подвале. Благоустройство восстанавливают по правилам, в два этапа — сначала засыпали грунт, дали ему осесть, а теперь предстоит асфальтирование.

С руководителем новой УК Эльвира Петрова нашла общий язык, уверяет, что отношение к таким неравнодуш-

ным людям, как она, прямо противоположное тому, что было в прежней фирме. И обслуживание дома тоже значительно улучшилось.

— В наш такой «убыточный» дом предпоследняя УК вцепилась, как в прибыльный, и «внимания» к нам стало в избытке. Вдруг оказалось, что нам собираются установить теплосчетчик, хотя никаких собраний на эту тему четыре года не проводилось. Мы развешивали объявления о проведении собрания — их срывали. Появились листовки со ссылками на якобы низкий рейтинг конкурентов. Законное решение большинства собственников попытались опротестовать, якобы не всех поставили в известность. В союзники УК взяла одного из владельцев нежилых помещений. До сих пор длится тяжба...

Все это знакомо всем, кто затевал перемены. Но вряд ли многие, кто был на месте 80-летней Эльвиры Витальевны, столкнулся с таким инцидентом:

— Приехал наряд полиции. Это было после того, как мы собрались во дворе с соседями, обсудили ситуацию и решили проводить собрание дома по всем правилам. Конечно, после беседы со мной полицейские поняли, откуда ветер дует. Оказывается, им поступил сигнал, что якобы мною «готовится проведение несанкционированного собрания или акции протеста».

Разобравшись, стражи порядка отбыли по более неотложным делам.

Во второй половине 2020 г. опытный бухгалтер, специализирующийся на деятельности ЖСК в Москве, приступила к обязанностям главного бухгалтера ЖСК «Береза». На новом месте работы правление кооператива меняло не только состав бухгалтерии, но и программу начисления коммунальных платежей. За свою многолетнюю практику в жилищной сфере Дарья Быкова успела поработать со многими программами. В ЖСК «Береза» было предложено освоить программу «Домовладелец». Осваивая программу, Д. Быкова решила поделиться своими впечатлениями от работы с утвержденной правлением ЖСК программой начисления коммунальных платежей. Читатели журнала проявили интерес к публикациям Д. Быковой, и в 2020 г. были опубликованы 4 статьи автора под единым заголовком «С «Домовладельцем» на «ты».

В № 7(151) 2020 Часть 1:

- минусы других программ расчета квартплаты (на базе 1С, на базе Excel) по сравнению с программой «Домовладелец»;
- первые впечатления от работы с программой «Домовладелец»;
- перенос данных из других программ начисления коммунальных платежей в программу «Домовладелец»;
- опыт взаимодействия со службой техподдержки программы.

В № 8(152) 2020 Часть 2:

- проверка корректности переноса данных по льготным категориям граждан и показаний квартирных счетчиков воды из других программ начисления коммунальных платежей в программу «Домовладелец»;
- инструкция «Домовладельца»;

- какую помощь и как оказывает служба техподдержки;
- гибкость программного продукта.

В № 9(153) 2020 Часть 3:

- формирование файлов для ГИС ЖКХ в программе «Домовладелец»;
- формирование файлов задолженностей физлиц для банков;
- формирование файлов для ГЦЖС;
- формирование документов по должникам к судам;
- бонус пользователям программы — сайт и мобильное приложение от «Домовладельца»;
- формирование отчетности в статистическое управление – 22-ЖКХ (жилище).

В № 10(154) 2020 Часть 4:

- важность корректного внесения первичного сальдо в программе «Домовладелец»;
- сальдо по услугам;
- стыковка программы «Домовладелец» с другими программами бухучета (например, с 1С);
- как оптимально организовать работу и проводки в бухучете и др.;
- экономия времени бухгалтера при работе в «Домовладельце» по сравнению с другими программами начисления коммунальных платежей;
- рассылка квитанций через эл. почту, смс;
- бонусы от «Домовладельца» (сайт, мобильное приложение, ЛК);
- работа с юридическими лицами в программе «Домовладелец»;
- формирование реестров собственников для сайта ГИС ЖКХ;
- QR-код на квитанциях.

С «Домовладельцем» на «ты». Часть 5

Дарья Быкова, бухгалтер ЖСК «Береза», г. Москва

РАБОТА С ПРИБОРАМИ УЧЕТА (ПУ)

Как известно, приборы учета (ПУ) бывают индивидуальными (ИПУ) и общедомовыми (ДПУ).

В «Домовладельце» все операции с ПУ в одном окне, в удобном в применении подразделе «Работа со счетчиками».

После занесения показаний всех ИПУ (ГВС и ХВС) не забывайте произвести манипуляции с ДПУ. Это действие позволяет распределить оставшуюся воду (за минусом всех ИПУ) на квартиры без ПУ. Распределение происходит на фактиче-

ски оплачивающих воду. Если во всех квартирах установлены ИПУ, то после внесения данных ДПУ вы увидите результат. Отрицательный — причиной могут быть завышенные показания счетчиков ИПУ, переданные собственниками. Положительный возможен из-за утечек на магистралях, аварий и т.п. Просмотр итоговых данных формируются волшебной кнопкой «послед».

Программа позволяет производить любые расчеты и перерасчеты согласно постановлению №

354-ПП. Временное отсутствие проживающего, вышедший из строя ИПУ, забывчивость собственников об обязанности передачи показаний счетчиков и другое, что требует перерасчета, подвластно программе.

Важно: присвоение идентификаторов системы ГИС ЖКХ каждому ИПУ.

ПАРИМ В ОБЛАКАХ

Речь пойдет о работе в облаке, а вернее — в облачной версии программы «Домовладелец», которую предлагает этот интеллектуальный продукт.

Понятие «облака» появилось несколько десятков лет тому назад, но в обиходе стало доступным сравнительно недавно. Мы не задумываемся, каким образом к нам в дом приходит Интернет, радио, телевидение — просто пользуемся благами цивилизации, хотя подозреваем, что все это кучкуется где-то в облаках, бежит по сказочным небесным проводам, по невидимым взору нитям. Сейчас практически все почтовые программы предлагают своим пользователям облако для хранения писем, фотографий, любой другой информации. И в моем сознании сформировалось представление об облаке в целом, как о виртуальной камере хранения с множеством достоинств.

ПОВЫШАЕМ РИТМИЧНОСТЬ И СОБИРАЕМОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Чтобы повысить собираемость платежей, проводите разъяснительную работу среди собственников, и прежде всего — обучайте современной грамотности пенсионеров.

В платежных документах «Домовладельца» предусмотрен выбор оплаты. Ведь ситуации бывают разные: у плательщика, например, не хватило наличных средств или он хочет оплатить конкретный месяц. Потому на жировках два QR-кода (те же привычные слуху штрих-коды, но в более современном варианте) — один долговой, с учетом неоплаченных начислений предыдущих периодов, второй — за текущий месяц. Допустим, у плательщика остался вопрос по квитанции за август, и он его не стал оплачивать, а из-за пандемии не хотел лишних общений, и спустился из квартиры только затем, чтобы забрать почту из почтового ящика. В сентябрьской жировке обнаружил два разных QR-кода и две разных суммы рядом с каждым из них. И не стал ничего оплачивать за сентябрь вообще. В октябре, получив квитанции, увидел вновь два QR-кода, и сумма рядом с одним из них была уже значительно больше. Если средства позволяют, то оплатить можно по долговому QR-коду — весь скопившийся за три месяца долг. А можно частями, используя QR-код из каждой квитанции, который касается начислений одного месяца — того, за который выдавалась жировка.

Как он сам по себе является индивидуальным, так и идентификатор у каждого свой. При вводе новых ИПУ в эксплуатацию необходимо первично выгрузить на ГИС ЖКХ новые счетчики (естественно, в общем списке) без идентификаторов. Система присвоит новым ИПУ новые коды, а вам затем следует произвести выгрузку назад в свою программу «Домовладелец».

Основные достоинства использования облака программы «Домовладелец» по сравнению с локальной версией на мой взгляд таковы:

1. Более высокая надежность. Организации, использующей облачную программу, не нужно тратить на собственный сервер или искать дорогостоящих системных администраторов для поддержания работоспособности сервера.
2. Резервное копирование базы данных происходит автоматически.
3. Мобильность — то есть возможность работы без привязки к офису, причем, с любого устройства.
4. Возможность одновременной работы сразу нескольких пользователей в одной программе.

Однако, какую версию предпочесть — решать пользователю, ведь «Домовладелец» можно эксплуатировать и локально, и в облаке. Выбор за вами.

QR-коды есть как на бумажных квитанциях, так и на электронных. Последние можно получить через рассылку на электронную почту, а также в личном кабинете «Домовладельца», о котором рассказывалось в предыдущем номере журнала. Личный кабинет предельно прост в освоении и использовании. Из него можно напрямую произвести оплату либо сохранить в «галерею» на свой мобильный телефон саму квитанцию для ее последующей оплаты через СбербанкОнлайн или любое банковское приложение. И ходить «по-старинке» в отделение банка не придется, тем более, что в наше непростое время это опасно, особенно пенсионерам. А для удобства пользователей у «Домовладельца» имеется мобильное приложение и сайт с личными кабинетами, что в первую очередь привлечет тех, кто не расстается со своими любимыми гаджетами.

Чаще архивируйте программу, не бойтесь экспериментировать — ведь можно вернуться к сохраненной копии. И всегда помните про техподдержку «Домовладельца» — лучше лишний раз позвоните, если справиться с какой-то задачей не по силам.

(Продолжение следует).

Создание ТСЖ: Шаг второй



О первом шаге при создании ТСЖ (ТСН) писали и пишут многие. Им всем кажется, что это — самое главное в этом вопросе. Увы, не всегда.

Речь идет о ситуации, когда управляющая организация (УО), узнав об итогах собрания по изменению формы управления МКД, проводит собственное, зачастую поддельывая результаты, и возвращает бразды правления в свои руки.

В статье показан алгоритм действий правления вновь созданного юридического лица в виде ТСЖ/ТСН для того чтобы принять на себе реальное управление домом.

Денис КАТУРОВ, председатель Правления, ТСЖ «Вокзальная магистраль 4/1» (г. Новосибирск)

Передача управления домом от УО к ТСЖ никогда не проходит гладко. Наиболее частым случаем является подача жалобы в ГЖИ о непередаче управления к вновь созданному ТСЖ. Жилинспекция проводит проверку, выдает Предписание УО и вносит изменения в лицензию УО, издавая Приказ об исключении дома из списков УО. Проблема состоит в том, что, как правило, ГЖИ издает такой приказ в последних числах месяца, а передача дома, согласно законодательству, происходит с 1-го числа месяца, следующего за датой издания Приказа.

В результате ТСЖ оказывается перед фактом: «Забери и делай». Но... Не переданы ключи от технических помещений и техническая документация, включая Техпаспорт дома, договоры ни с кем не подписаны и вообще ТСЖ не готово к такому.

При этом, принимая дом в управление, с первого же дня ТСЖ обязано обеспечить:

- Функционирование аварийно-диспетчерской службы с круглосуточным приемом звонков (жалоб) от населения;
- Обслуживание сантехнического и электротехнического оборудования МКД (включая выполнение заявок жителей МКД);
- Выполнение работ по уборке придомовой территории, мест общего пользования (подъездов, лифтов и лестничных маршей);
- Организацию работ по ежедневной очистке мусорокамер и вывозу ТКО;
- Страхование ответственности владельца опасного объекта (лифта) и подать сведения местное отделение Ростехнадзора о переходе опасного объекта в ведение ТСЖ;
- Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО), поставщиками и подрядчиками по выполнению работ и услуг по содержанию и ремонту ОИ МКД, организовать взаимодействие с органами соцзащиты и передачу необходимых сведений этим организациям.

Причем на выполнение части работ ТСЖ может заключить договоры со сторонними организациями, например, той же бывшей УО.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РСО

РСО как поставляли коммунальные ресурсы в дом (отопление, ГВС/ХВС, стоки, э/энергия), так и будут поставлять. Получив дом в управление, ТСЖ направляет в эти организации заявление о перезаключении договора поставки ресурса, и прилагает к нему:

- выписку из ЕГРЮЛ;
- копию Протокола об избрании Председателя;
- реквизиты для заключения договора;
- копию Приказа ГЖИ о передаче управления дома ТСЖ.

Подводный камень № 1. В договорах ресурсников обязанность по передаче сведений по индивидуальным и общедомовым приборам учета ресурсов возложена на ТСЖ, и только в той форме, которая принята у конкретной РСО! Никаких других файлов они не примут. Если в поданной форме есть хоть одна ошибка и у РСО файл не загружается, то это считается проблемой ТСЖ, поэтому поставка ресурса целиком будет засчитана «на содержание общего имущества» и платить придется не собственникам, а ТСЖ как юрлицу!

Вывод: за первый месяц работы (до 25-го числа — даты передачи показаний в РСО) необходимо отладить передачу сведений по специальной форме, предусмотренной договором. Мы, например, заплатили от 10 до 15 тыс. руб. за «организацию информационного взаимодействия» по каждому такому договору.

Лайфхак: различные расчетные центры, например, в Новосибирске АНП «ОРС», при заключении с ними договора самостоятельно решат эту и еще ряд других проблем примерно за 2,5 % от собираемых платежей. Но тогда при голосовании за создание ТСЖ эти 2,5% надо сразу заложить в тариф на содержание и ремонт

общего имущества! В противном случае в бюджете ТСЖ образуется брешь, т.к. расплачиваться со всеми ресурсниками, поставщиками и подрядчиками надо «копейка в копейку» и вовремя!

УСЛУГА «ОБРАЩЕНИЕ С ТКО»

Договор с Региональным оператором — еще один квест. Во-первых, заполняем форму заявления на заключение договора, размещенную на сайте Регоператора, и... едем... ножками в офис. Письма отправлять бесполезно. Далее «пинаем» Регоператора ногами, пока не пришлют проект договора, а потом еще раз, пока не отдадут подписанный договор.

Важно: одновременно с подачей заявления на заключение Договора добиваемся от Регоператора заключения дополнительного соглашения на электронный документооборот. Чтобы каждый месяц не писать: «Прошу выдать первичные учетные документы по оказанным услугам», звонить неделю-две, чтобы выслушивать: «Мы ваше заявление не видели (потеряли, направили вам «вордовские» документы и т.п.)». Первичные документы — счета, акты, счета-фактуры с синей печатью — это та еще «древность», которую в XXI веке все еще требует ИФНС, и бухгалтер с вас три шкуры снимет при ее отсутствии, а следом за ним — Ревизионная комиссия ТСЖ.

Подводный камень №2. Проблема с персональными данными собственников:

- либо ТСЖ платит за всех и ежемесячно передает по специальной форме сведения о количестве проживающих (прописанных и проживающих без регистрации) человек для выставления счета, но тогда геморрой по сбору денег с должников целиком ваш;
- либо передает все персональные данные (ФИО, № паспорта, прописку, телефон и e-mail) Регператору, чтобы тот заключил прямые договоры с каждым собственником на «обращение с ТКО».

Какой способ выбрать — решать вам.

СОЦОБЕСПЕЧЕНИЕ

Чтобы жителям-льготникам начисляли компенсации на оплату ЖКУ и субсидии для малоимущих, ТСЖ обязано заключить отдельный договор с Отделом соцобеспечения в районной администрации.

По специальной форме, предусмотренной договором, 11-го числа каждого месяца ТСЖ передает сведения о начисленных и оплаченных счетах каждого льготника. Из отдела соцобеспечения список льготников, как правило, поступает в ТСЖ примерно 5-го числа текущего месяца.

То есть, у вас есть всего 5 дней на реализацию загрузки сведений по льготникам из присланного файла и выгрузку сведений о начислениях и платежах по требуемой форме.

Лайфхак: возможное заключение договора с Расчетным центром. См. раздел «Взаимодействие с РСО».

Подводный камень №3. Опять проблема с персональными данными, т.к. подобному центру надо передать

сведения по собственникам, льготникам и идентификаторам: дате рождения, номер паспорта, СНИЛС и адрес постоянной регистрации. Иначе они не смогут идентифицировать льготников из данных отдела соцобеспечения.

ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ

Заключить договор на обслуживание лучше с той же компанией, которая обслуживала дом ранее. Только придется их контролировать — что, когда и как делают. Во-первых, потому что система диспетчеризации (ЛДСС) настроена на конкретный пульт, и передача на другой не просто требует нескольких дней, но еще в это время и лифт ходить не будет, потому что без работающей ЛДСС, по требованию Ростехнадзора, лифты работать не должны.

Во-вторых, потому что помимо диспетчера, отвечающего на вызовы из кабины или по телефону, есть еще механики, которые свой район и свои лифты знают «как облупленных», и привлечение механика из другой компании и с другого участка ставит под вопрос безопасность лифтов. Скорость реакции механика на вызов на чужой и удаленной территории падает, а незнание «специфики» конкретного лифта, его «болячек» и методов их «лечения» — вам дорого обойдется и по срокам восстановления его работоспособности, и по приобретению не очень нужных дорогостоящих деталей.

Подводный камень № 4: страхование и обучение.

ТСЖ, как владелец объекта повышенной опасности (лифта) обязано:

- Застраховать свою ответственность (страховая премия — приблизительно 1500 руб./год в зависимости от страховой компании);
- Назначить ответственного за организацию безопасной эксплуатации лифтов и обучить его по программе промбезопасности. Стоимость обучения в каждом регионе своя. В Новосибирске сейчас за обучение придется заплатить около 4 тыс. руб. а вот аттестация (без нее — никак) обойдется уже в 9 тыс. руб. Обучение и аттестация (сдача экзамена) — мероприятия обязательные, отвертеться не получится.
- Сообщить в местное отделение Ростехнадзора о смене юрлица ответственного за лифтовое хозяйство в МКД по форме, предусмотренной соответствующим Приказом Минстроя, с приложением Страхового полиса и Аттестата специалиста.

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

Закон обязывает УО или ТСЖ с первого же дня управления МКД иметь круглосуточно действующую Аварийно-диспетчерскую службу (АДС).

Организация такой службы своими силами обойдется в кругленькую сумму: 4 диспетчера (при смене 12/12/48) и 4 сантехника/электрика (при той же смене, и хорошо если найдутся «универсалы», иначе — 4 сантехника и 4 электрика). Согласно ТК РФ меньше минимальной зарплаты по региону платить нельзя. Получаем 14 тыс. руб. + налоги (т.е. плюс еще 6 тыс. руб.) каждому. Плюс расходы на помещение АДС, организацию мобильной

связи, покупку материалов и инструментов для аварийной бригады. И все это должно войти в строку «содержание и ремонт общего имущества МКД».

Лайфхак: дешевле заключить договор со сторонней организацией, которая возьмет на себя эту проблему. Не стоит заключать такой договор с организацией, которая оказывала данные услуги предшествующей УО жители не почувствуют разницу.

Средняя цена на эти услуги по Новосибирску: АДС — 1,5 руб. с кв. м, сантехник — 3,0 руб. с кв. м, электрик — 3,0 руб. с кв. м общей площади дома.

Отдельные обслуживающие организации предлагают дополнительные услуги инженера/юриста — по составлению всяких бумаг для ГЖИ, РСО и т.д. Например, мы за услуги инженера оплачиваем около 2,5 руб. с кв. м общей площади дома.

Подводный камень № 5: ответственность за «косяки» АДС все равно несет ТСЖ, поэтому задача правления — постоянно контролировать наличие и заполнение Журнала заявок, скорость и качество выполнения заявок в специальном модуле «1С: Предприятие», где обычно имеется блок для АДС. В нем диспетчеры могут вводить заявки, назначать на работы, а вы — выставлять счета собственникам за проведение дополнительных работ.

Если вы заключили договор с Расчетным центром, то придется «подружить» вашу 1С или систему АДС, используемую фирмой-подрядчиком, с софтом Расчетного центра.

ПЕРЕДАЧА СВЕДЕНИЙ В ГИС ЖКХ

Товарищество обязано загрузить в ГИС ЖКХ сведения о себе как об организации, вплоть до часов работы, номера телефона, банковских реквизитов. А также сведения обо всех заключенных договорах — не только с РСО, но и со всеми поставщиками-подрядчиками и, обратите внимание (!), ежемесячно туда же загружать акты выполненных работ.

В ГИС ЖКХ должны загружаться сведения о жилых и нежилых помещениях, о членах Товарищества, о выставленных собственникам и нанимателям счетах и произведенных ими оплатах, обо всех нарушениях в поставке коммунальных ресурсов или выполнении работ и оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Подводный камень № 6: ресурсоснабжающие организации пальцем о палец не ударят, чтобы загрузить туда свою часть сведений — все это ляжет бременем на вас, потому что инспектор ГЖИ придет именно к вам!

Вывод: обзаводимся ЭЦП (электронной-цифровой подписью), которая потребуется и для сдачи различной отчетности в ИФНС, ПФР, ФСС и Росстат, и для работы с ГИС ЖКХ подойдет.

Лайфхак: существуют организации, которые могут сделать это за вас. Но ответственность за «косяк» все равно ляжет на Товарищество и скинуть проблему на подрядчика у вас не получится. За несвоевременную

или не в полном объеме публикацию сведений ГЖИ накажет именно ТСЖ.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В первого же дня управления МКД созданное Товарищество обязано выполнять работы и оказывать услуги надлежащего качества и в объеме, предусмотренном в Перечне (ПП РФ от 03.04.2013 № 290):

- обслуживать сантехническое оборудование МКД (стояки водоснабжения, отопления и канализации), включая подготовку к отопительному сезону и выполнение ремонта Индивидуальных тепловых пунктов МКД (ИТП);
- обслуживать электротехническое оборудование МКД (от поэтажных щитов до электрощитовой всего дома, включая ОДПУ по электроэнергии, освещение лестничных клеток, тамбуров подъездов, площадок, адресных стандартов);
- производить ежедневную очистку мусорокамер (у кого дом с мусоропроводом), содержать контейнерную площадку (именно вы будете содержать контейнерную площадку и подходы к ней, убирать ее от мусора и чистить от снега, а вовсе не Регоператор и не перевозчики ТКО); производить ежегодную чистку ствола мусоропровода и загрузочных клапанов мусоропровода;
- производить уборку территории в летний и зимний периоды, сброс и вывоз снега, покос травы, полив газонов, высаживание деревьев и кустарников, их подрезку и т.д.;
- производить уборку лифтовых кабин, подъездов и лестничных маршей;
- производить дезинфекцию и дератизацию мест общего пользования (а сейчас еще и обработку от COVID-19);
- производить ремонт тамбурных дверей, окон в подъездах и на чердаке (техническом этаже), ремонт перил лестничных маршей;
- производить замену ламп (светильников) на поэтажных площадках лестничных маршей, у загрузочных клапанов мусоропровода, в подвале и на чердаке, у машинных отделений (у кого есть лифты — там свет должен включаться отдельно от подъезда) и ламп светового ограждения;
- выполнять работы по ежегодной очистке вентканалов;
- выполнять работы по ежегодной проверке лифтов на соответствие Техрегламенту;
- выполнять работы по испытаниям электротехнического оборудования МКД (защита от КЗ, по току, перенапряжению, замеры контура заземления и грозозащиты);
- организовать работы по проверке, ремонту и замене ОДПУ на ИТП;

и много чего еще, включая оперативное замазывание граффити и объявлений на стенах дома, а также оперативный ремонт детской площадки, если она имеется на вашей территории.

Все это должно быть подтверждено наличием договоров до момента передачи управления домом в Товарищество. Потому что всегда найдутся недовольные, имеющие много свободного времени для жалоб в Жилинспекцию. А для инспектора не имеет значения как давно вы организовались, знали или не знали о необходимости таких работ, заключили или еще не успели заключить договоры на обслуживание (выполнение работ). Его задача: проверить жалобу, выдать Предписание и наказать вас за невыполнение работ.

Вывод: все договоры на работы по содержанию и ремонту должны быть заключены до дня передачи управления домом в Товарищество.

Лайфхак: не торопитесь с требованием передачи дома. После подведения итогов голосования стоит заняться работой по подготовке к передаче дома:

- зарегистрировать Товарищество в ИФНС;
- открыть расчетные счета в банке (выбирайте сразу тот, у кого можно потом открыть и спецсчет на капремонт — их немного, не всем банкам разрешается открывать спецсчета, а держать счета в двух разных банках будет неудобно);
- отыскать поставщиков-подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключить договоры с оговоркой: «Вступает в силу с 1-го месяца, следующего за датой издания Жилищной инспекцией приказа о внесении изменений в лицензию Управляющей организации <наименование> об исключении МКД <адрес> и передаче управления в Товарищество». Позже отправите им копию Приказа;
- рассчитать тариф на «содержание общего имущества» исходя из новых договоров;
- проголосовать за тариф (голосуют уже только члены Товарищества, кворум — 50% от членов ТСЖ, и решение принимается простым большинством от кворума);
- составить перечень документов, которые УО обязана передать ТСЖ после передачи дома (см. ПП РФ от 13.08.2006 № 491): техпаспорт МКД, рабочие проекты (строительная документация), паспорт фасада дома; копии Актов сезонных осмотров МКД; паспорт готовности к отопительному сезону; паспорта на лифты (каждый в отдельности); оригиналы сертификатов поверки ОДПУ; журналы еженедельных осмотров и фиксации показаний ИТП; копии актов ввода в эксплуатацию ИПУ (поквартирно); оригиналы поквартирных карточек, адресных листов убытия/прибытия проживающих, включая архивные (формально поквартирные карточки отменены, но на ТСЖ все еще лежит обязанность по ведению такого учета и передаче таких сведений ресурсникам!);
- организовать место хранения полученных документов, и перевод их в электронный вид для удобства работы;
- назначить ответственных за весь этот бардак, распределить роли в Правлении, ибо одному Председателю все это повернуть просто не под силу!

И вот теперь можно писать требование о передаче дома и жалобу в ГЖИ, если УО не передала дом в установленный законом трехдневный срок.

Да! И не забудьте оповестить, желательно письмом, персонально каждого собственника, о том, что с этого месяца домом управляет ТСЖ. Но оплату за прошлый месяц он еще должен уплатить УО, а вот за этот — уже в новое Товарищество.

ВЫВОДЫ

- До требования передачи дома нужно решить массу вопросов, связанных с организацией ежедневной работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества: от погасшей лампочки до прорвавшейся батареи отопления в отдельно взятой квартире;
- Найти поставщиков-подрядчиков, на эти работы, заключить договоры, рассчитать и утвердить тариф «на содержание и текущий ремонт» (не путать с капремонтом — есть существенные отличия по видам и объему работ) общего имущества МКД;
- Организовать АДС или заключить договор с подобной службой;
- Организовать и, в случае собственного персонала, аттестовать рабочие места штатных сотрудников и совместителей в ТСЖ;
- Обучить руководителя Товарищества и специалистов (если они у вас свои, а не аутсорсеры):
 - Охране труда и технике безопасности;
 - Пожарно-техническому минимуму;
 - Технической эксплуатации энергоустановок потребителей II гр.;
 - Технической эксплуатации энергоустановок и тепловых сетей;
 - Промбезопасности по программе «Специалист по организации эксплуатации лифтов (6-й уровень квалификации)»;
- Изучить перечень передаваемой документации и подготовить места ее хранения;
- Заключить договор на бухгалтерское и юридическое обслуживание (ответы на жалобы и претензии, включая надзорные органов, защиту интересов в суде по искам собственников, проживающих, пострадавших и пр., «желающих вам здоровья», взыскание задолженности и розыск «халявщиков», а также работу с извечно «неработающей» Службой судебных приставов);

И вот после этого, когда вы материально готовы, подать заявку в «прошлую» УО о прекращении договора управления и передачи дома, а в случае отказа — жалобу в Жилинспекцию о нарушении УО требований закона.

Ошибки ТСЖ в спорах с надзорными органами

Подписаться: @gkhvsem

Telegram
ЖКХ

О ЖКХ: правовое регулирование, судебная практика, новости. Для активных жителей, юристов, добросовестных УК, ТСЖ...



Антонина ЮДИНА, юрист,
автор и владелец
Telegram-канала @gkhvsem



О спорах ТСЖ/ТСН с надзорными органами и победах ТСЖ в судах в 2020 г. мы писали в выпуске журнала № 10 (154)/2020. Однако в случае проигрыша к расходам на штраф или исполнение предписания добавляются издержки на госпошлину и юриста.

На примере споров товариществ с надзорными органами за 2020 г. можно выделить несколько типов ошибок:

- **незнание основ судопроизводства**, что приводит к возвращению заявления без его рассмотрения;
- **непонимание того, как проводятся проверки**, в результате чего предписания оспариваются из-за опечаток и других несущественных мелочей, даже если нарушения со стороны ТСЖ действительно есть;
- **незнакомство с законодательством об административных правонарушениях**, из-за чего заявляют безнадёжные доводы;
- **неправильное толкование жилищного законодательства**: правление ТСЖ думает, что оно право, хотя и кодекс, и судебная практика говорят об обратном. И если бы товарищество оценило заранее перспективы обращения в суд, то не стало бы тратить на него время, силы и деньги.

Каждый тип ошибки будет нагляднее из примеров ниже.

КАК НЕ НАДО ОБРАЩАТЬСЯ В СУД

ДЕЛО № А41-95377/19, АС МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ТСН «Гагарина 6» хотело через суд признать недействительным отказ ГЖИ Московской области во внесении изменений в реестр лицензий.

Сначала суд оставил заявление без движения, так как оно было подано с нарушением Арбитражного процессуального кодекса РФ: не хватало уведомления о вручении копии искового заявления и приложенных к нему документов другим участникам дела, документов, подтверждающих обстоятельства, на которых ТСН основывает свои требования, копии свидетельства о госрегистрации в качестве юрлица, документа, подтверждающего уплату госпошлины.

Товариществу предложили устранить эти нарушения и донести нужные документы, но оно ничего такого делать не стало. Возможно, оно не получило определение суда, а такое бывает часто. В любом случае раз недостатки не были устранены, то заявление вернули без рассмотрения.

ДЕЛО № А56-22661/2020,

АС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ТСН «ТСЖ 21» хотело оспорить предписание ГЖИ СПб. Однако оно также забыло приложить документы, подтверждающие направление в инспекцию копии искового заявления и приложений к нему. Суд в своем определении предложил исправить ситуацию, но товарищество вновь не стало ничего направлять, и суд вернул заявление.

РЕКОМЕНДАЦИИ

При возможности и желании судиться стоит пользоваться услугами юристов.

Полезно подписаться в картотеке арбитражных дел, а именно в разделе «Электронный страж» по адресу <https://guard.arbitr.ru>, на обновления по ИНН или ОГРН своего товарищества (понадобится авторизация через Госуслуги). Каждый раз, когда будет происходить что-то, связанное с ТСЖ, на электронную почту будет приходить уведомление. Так вы не пропустите важные документы из суда.

Не надо забывать проверять обычную и электронную почту, там могут быть важные документы. Риск неполучения корреспонденции несет товарищество.

Нужно внимательно читать, что пишет суд в своих «бумажках». Если ничего непонятно, то найти того, кто разъяснит. Вдруг, как в примерах выше, от товарищества потребуют что-то донести в суд, а оно эти требования проигнорирует.

ЧТО ЗАБЫВАЮТ ИЗ КОДЕКСА РФ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ

ДЕЛО № 12-167/2020, МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

ТСЖ «ЗАРЬЕЧЬЕ-1» не уведомило миграционный орган о том, что расторгло договор с нанятым на работу иностранцем (оно не знало о такой обязанности), и за это получило штраф в 400 000 (четыреста тысяч) руб.

В суде среди прочего ТСЖ стало настаивать на пропуске срока давности привлечения к административной ответственности, хотя со сроком все было в порядке. Срок давности по таким нарушениям — год. Этот год

отсчитывается до момента вынесения постановления о назначении наказания в суде первой инстанции. Истечение сроков привлечения к административной ответственности на время пересмотра постановления не влечет за собой его отмену и прекращение производства по делу, если для этого отсутствуют другие основания (п. 14 Постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2005 г. № 5). Но юрист товарищества почему-то этого не знал и считал ровно наоборот.

Об этой истории автору статьи стало известно от самого председателя ТСЖ, который задумался о ликвидации товарищества и переводе дома под управляющую организацию, но обошлось без этого — штраф выплатили.

ДЕЛО № А06-3139/2019, АС ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

ТСН(Ж) «Лидер» встретилось в суде со Службой жилищного надзора по Астраханской области из-за привлечения к административной ответственности в виде штрафа 40 тыс. руб. Нарушение заключалось в том, что товарищество не заключило договор на техобслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.

В свою защиту товарищество среди других аргументов ссылалось на то, что не было надлежащим образом извещено о составлении протокола и вынесении постановления со штрафом.

Суды отклонили эти доводы, так как повестка на составление протокола была направлена по электронной почте на адрес ТСН «Лидер», который указан в ГИС ЖКХ.

Судебные инстанции указали, что КоАП РФ не обязывает уведомлять нарушителя какими-либо определенными способами, в частности, путем направления по почте заказного письма с уведомлением о вручении или вручения лично: *«извещение не может быть признано ненадлежащим лишь на том основании, что оно было осуществлено каким-либо иным способом (например, путем направления телефонограммы, телеграммы, по факсимильной связи или электронной почте либо с использованием иных средств связи)».*

Так как в качестве электронной почты ТСН «Лидер» в ГИС ЖКХ указало конкретный адрес, то суд счел его официальным адресом электронной почты организации. Представитель товарищества на составление протокола не пришел; сам протокол был направлен обычной почтой.

ДЕЛО № А05-13567/2019, АС СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ТСН «Краснофлотская-5» оспаривало штраф в 40 тыс. руб. от ГЖИ Архангельской области, назначенный за ненадлежащее состояние системы ливневой канализации, шелушение побелки и окрасочного слоя стен, проникновение атмосферной влаги через заполнение проемов. Один из доводов товарищества заключался в том, что протокол об административном правонарушении составлен с опечатками и ошибками. Суд отклонил этот довод, так как протокол об административном правонарушении содержал все то, что требуется от него законом: *«Содержащиеся в протоколе неточности в указании адреса товари-*

щества (не указан номер квартиры), опечатки в указании КПП товарищества и реквизитов акта проверки не свидетельствуют о существенных процессуальных нарушениях, допущенных при рассмотрении дела об административном правонарушении, поскольку являются явными техническими опечатками, которые подлежат устранению в порядке, предусмотренном статьей 29.12.1 КоАП РФ, и не влекут отмену оспариваемого постановления. Кроме того, КПП и банковские реквизиты не относятся к обязательным реквизитам протокола об административном правонарушении».

ТСН ссылалось на малозначительность нарушения, но суд не согласился и с этим. Он указал, что малозначительность — это оценочное понятие, и в рассматриваемом деле он не видит оснований считать нарушение малозначительным: *«существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается в пренебрежительном отношении заявителя к исполнению своих обязанностей в сфере управления МКД. Выявленные нарушения носили длительный характер и затронули права и законные интересы значительного числа граждан».*

Еще ТСН ссылалось на ст. 4.1.1 КоАП РФ о замене штрафа на предупреждение, но и здесь довод оказался неверным. Возможность замены штрафа на предупреждение (в редакции закона, действующего на момент рассмотрения дела) касалась только субъектов малого и среднего предпринимательства и применялась только за впервые совершенное административное правонарушение. Однако товарищество не было включено в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства и недавно привлекалось к административной ответственности по той же ст. 7.22 КоАП РФ.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Рекомендации прежние — брать хорошего юриста, специализирующегося на ЖКХ, или попробовать решить вопрос с помощью прокуратуры.

Заменой штрафа на предупреждение тоже можно пользоваться. Сейчас в КоАП РФ внесли хорошие изменения. Федеральный закон от 8 декабря 2020 г. № 410-ФЗ дополнил ч. 3 ст. 3.4 кодекса: в случаях, если назначение наказания в виде предупреждения не предусмотрено статьей, по которой привлекается лицо, то наказание в виде административного штрафа может быть заменено некоммерческой организации на предупреждение.

Раньше такая возможность касалась только субъектов малого/среднего предпринимательства. Теперь на послабление могут рассчитывать и ТСЖ/ТСН, кооперативы.

Порядок замены штрафа на предупреждение прописан в ст. 4.1.1 КоАП РФ, в которую также внесли изменения.

Некоммерческим организациям административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение, если соблюдены следующие условия:

- правонарушение совершено впервые;
- нет причинения вреда или угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и

растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

— нет имущественного ущерба.

По некоторым правонарушениям штраф нельзя заметить предупреждением. Для ТСЖ и ЖСК из перечня таких исключений могут быть актуальны статьи:

19.5 — невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) надзорного или контролирующего органа, его должностного лица;

19.6 — непринятие по постановлению (представлению) органа, рассмотревшего дело об административном правонарушении, мер по устранению причин и условий, способствовавших совершению правонарушения;

19.28 — незаконное вознаграждение от имени юрлица;

19.29 — незаконное привлечение к трудовой деятельности либо к выполнению работ или оказанию услуг государственного или муниципального служащего либо бывшего государственного или муниципального служащего.

НА ЧТО ИЗ НЕДОСТАТКОВ ПРОВЕРОК НЕ ОБРАТИТ ВНИМАНИЕ СУД

ДЕЛО № А05-13567/2019, АС СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

Это снова предыдущий пример про ТСН «Краснофлотская-5». Еще одним доводом у него было неуказание в акте проверки ее продолжительности. Суды отклонили этот аргумент, так как он не является существенным нарушением, поскольку акт проверки содержал все остальные реквизиты, предусмотренные законом «О защите прав юрлиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

ДЕЛО № А12-36111/2019, АС ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

ТСН «Наш Дом» оспаривало предписание жилищной инспекции, в котором от товарищества требовалось указывать в платежных документах компоненты на холодную воду, используемую для производства ГВС, и компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев воды в тех же целях, величины каждого из компонентов, единицы измерения горячей воды и тепловой энергии. Правила предоставления коммунальных услуг № 354 этого требуют, а товарищество не указывало такие сведения в квитанциях. Тем не менее, ТСН все равно пошло в суд, указывая на нарушение порядка проведения проверки: в распоряжении о проверке не было ссылки на запрашиваемые документы.

Суд отказал товариществу: при документальной проверке должностные лица в первую очередь рассматривают документы, которые уже имеются в распоряжении органа, акты предыдущих проверок, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях. Если достоверность сведений в этих имеющихся документах вызывает сомнения либо эти сведения не

позволяют оценить соблюдение закона товариществом, то контролирующий орган направляет в адрес юрлица мотивированный запрос с требованием представить другие необходимые для проверки документы.

В рассматриваемом случае у жилищной инспекции не было нужды в дополнительных документах, поэтому они не были указаны в распоряжении.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Не стоит заниматься «ловлей блох».

Если законность проверки вызывает сомнения, а в суд идти рискованно, то попробуйте бесплатный вариант — обращение в прокуратуру.

ПРИМЕРЫ НЕПРАВИЛЬНОГО ПОНИМАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ДЕЛО № А32-47608/2019, АС СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА

ТСЖ «Постовая 23» спорило с ГЖИ Краснодарского края по поводу привлечения к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ в виде штрафа 40 тыс. руб. Штраф был назначен за то, что на земельном участке, входящем в состав общего имущества, без решения общего собрания установлено четыре шлагбаума и пункт охраны. По мнению ГЖИ, это создает препятствия для собственников и пользователей помещений.

ТСЖ настаивало на том, что решение об установке ограждений по границам земельного участка дома, в том числе ограждающих ворот (шлагбаумов), принималось в 2015 г. Однако суды, проверив протокол, пришли к противоположному выводу, что собственники не принимали решения об установке шлагбаумов и пунктов охраны.

ДЕЛО № А83-17807/2019, АС ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ТСН «На Профсоюзной» попросило АС Республики Крым признать незаконным предписание «прекратить сбор средств на капремонт общего имущества МКД на спецсчет, предназначенный для формирования фонда капремонта, владельцем которого является ТСН, а также принять меры по решению вопроса о перечислении собранных с нарушением жилищного законодательства средств на счет регионального оператора».

В предшествующих выпусках журнала (№ 6 и № 7/2020) уже был обзор ошибок при выборе спецсчета, здесь произошла аналогичная ситуация. Собственники поздно приняли решение о том, что взносы будут собирать на спецсчетах. Суды даже было посчитали, что собственники просто изменили способ формирования фонда капремонта (что можно сделать в любой момент), однако товарищество не совершило никаких следующих нужных по закону шагов, в частности, не направило соответствующее заявление с приложенными документами регоператору.

ДЕЛО № А56-79919/2019, АС СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ТСН(Ж) «Обухово» пыталось признать недействительным предписание ГЖИ СПб.

Инспекция выявила устройство дополнительного входа с приямком в наружной стене в подвальное помещение.

Из-за отсутствия решения ОСС было выдано предписание о согласовании проведенных работ на собрании собственников либо восстановлении прежнего состояния фасада. На собрании удалось набрать 73,5% голосов, но надо было 100%, так как речь идет об уменьшении общедомового имущества (далее ОИ). В новом предписании ТСН предложили принести протокол со 100% решением собственников по вопросу реконструкции фасада дома с обустройством дополнительного входа в подвал.

Товарищество настаивало на том, то лицевая и внутридворовая стена встроенно-пристроенного помещения дома не является ОИ, в связи с чем предписание должно быть признано недействительным.

Однако суды поддержали ГЖИ: обустройство дополнительного изолированного входа в стене спорного дома, предполагающее ее разборку, связано с изменением границ и размера ОИ в таком доме (площади лицевого фасада).

ДЕЛО № А70-15769/2019, АС ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ТСН «На Солнечном проезде» оспаривало предписания ГЖИ Тюменской области, которой не нравилось, что товарищество собирает плату за содержание и ремонт ОИ, а также взносы на капремонт с собственников машино-мест без решения общего собрания собственников помещений в МКД. Дело в том, что ТСН было создано с нарушением: его организовали собственники подземного паркинга, а остальная, наземная часть дома, управлялась управляющей организацией. ГЖИ считала, что дом единый и должен управляться одним способом, и в принятии решений в отношении паркинга должны участвовать собственники всего дома, а не только машино-мест.

Товарищество так не считало и настаивало на том, что гараж-паркинг — это самостоятельный объект недвижимости, а находящиеся в нем проезды, аварийные выходы, лестничные клетки и площадки не относятся к ОИ.

Суды установили, что паркинг и жилые секции дома находятся на едином земельном участке, построены на не связанных друг с другом фундаментах, но при этом имеют общие стены, а на кровле паркинга расположены внутренний двор и объекты благоустройства всего жилого комплекса; по общим стенам паркинга и жилых секций проходят коммуникационные сети, подающие коммунальные ресурсы для жилых секций; через территорию паркинга осуществляется вход в ряд помещений цокольного этажа жилых секций, не имеющих другого входа. Таким образом, подземный паркинг конструктивно связан с МКД и является его частью.

Закон не предполагает создание самостоятельных ТСЖ в отдельных помещениях МКД. Учитывая, что решение о создании товарищества принято большинством голосов от числа голосов собственников машино-мест в паркинге, а не от числа голосов всех собственников в МКД, суды пришли к однозначному выводу: ТСН появилось с нарушением порядка создания, не может управ-

лять общедомовым имуществом и выставять плату за содержание общего имущества в подземном паркинге.

ДЕЛО № А70-19440/2018, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВС РФ от 13 АПРЕЛЯ 2020 г. № 304-ЭС20-4197

ТСН «Орбита» из Тюмени привлекли к штрафу 10 тыс. руб. за неисполнение предписания жилинспекции, которая считала незаконным передачу управления товариществом управляющему.

В Уставе товарищества было написано, что «при заключении договора с управляющим председатель может передать свои функции или часть своих функций управляющему на основании доверенности, оформленной в нотариальном порядке, на период в пределах срока действия договора».

Суды пришли к выводу, что управляющий не является членом правления или членом товарищества; ЖК РФ не предусматривает возможность передачи полномочий по управлению товариществом иным лицам на основании доверенности. Предписание признано законным.

ДЕЛО № А72-18751/2018, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВС РФ от 09.01.2020 № 306-ЭС19-24112

ТСН «ТСЖ «Ульяновский проспект № 2» обратилось с иском к Министерству энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области об отмене предписания и постановления по ст. 7.22 КоАП РФ с назначением штрафа в 40 тыс. руб.

В ходе проверки было выявлено, что в подъезде дома есть 2 лифта, один из которых не работает. ТСН решило, что предписанием его заставляют менять давно сгоревшей лифт, поэтому обратилось в суд.

Суд отказал товариществу в удовлетворении таких требований. Он написал о законной обязанности ТСЖ как лица, управляющего домом, принимать меры к надлежащему содержанию ОИ, в частности, по внесению изменений в региональную программу капремонта.

Товарищество исполнило предписание, а именно инициировало общее собрание по вопросу замены уничтоженного лифта и лифтового оборудования, которое не состоялось по причине отсутствия кворума, а также разместило на информационных стендах объявления о необходимости проведения капремонта (замены) лифта. Еще товарищество направило заявление в муниципалитет для внесения изменений в программу капремонта. Орган жилищнадзора посчитал это достаточным для исполнения предписания.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Надо внимательно читать предписания, а если их содержание двусмысленно — обращаться за разъяснением к органу, который их выдал. Не всегда контролирующие органы хотят чего-то дорогого и трудного для выполнения. Иногда достаточно принятия организационных мер, чтобы жилинспекции стало спокойнее.

По некоторым вопросам жилищного законодательства практика судов складывается противоречиво, поэтому перед судебными спорами надо сверять свою позицию с уже имеющимися мнениями судов.



В ВЕРХОВНОМ СУДЕ РФ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОДДЕЛЬНОГО ДОКУМЕНТА — ОКОНЧЕННОЕ ПРЕСТУПЛЕНИЕ

По материалам Постановления Пленума ВС РФ №43 от 20 декабря 2020 г.

В рассматриваемом Постановлении однозначно отмечено, что использование поддельного документа — оконченное преступление независимо от того, была достигнута цель или нет.

ВС РФ разъяснил порядок применения отдельных статей УК РФ, посвященных привлечению к ответственности за подделку документов.

К официальным относятся документы, в т. ч. в электронном виде, которые удостоверяют юридически значимые факты, т. е. способные повлечь юридические последствия в виде предоставления или лишения прав, возложения обязанностей или освобождения от них, изменения объема прав и обязанностей. Например, протокол общего собрания по выбору способа управ-

ления МКД. ВС РФ обращает внимание, что рассматриваемые деяния относятся к преступлениям с умышленной формой вины.

Наказание последует и за неправомерные операции с документами, относящимися к важным личным. К ним относится не только паспорт гражданина, но и вид на жительство, военный билет, водительское удостоверение и т. д.

При решении вопроса о том, является ли деяние мало-значительным, следует учитывать количественные и качественные характеристики предмета преступления, мотив и цель, которыми руководствовался обвиняемый (подсудимый), обстоятельства, способствовавшие совершению деяния, и др.

МКД С ИТП НЕ ВПРАВЕ ПЕРЕХОДИТЬ НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С РСО

По материалам Определения ВС РФ N 301-ЭС20-18436 ВС РФ от 26 ноября 2020 г.

Собственники на общем собрании приняли решение о заключении с Водоканалом прямых договоров холодного водоснабжения (с включением условия о предоставлении коммунальной услуги в целях приготовления горячей воды) и водоотведения, а также теплоснабжения (с включением условия о предоставлении коммунальной услуги в целях приготовления горячей воды). На этом основании управляющая компания (УК) обратилась в суд с иском к водоканалу о расторжении ранее заключенного договора.

Суды всех инстанций, рассматривая спор между УК и РСО (водоканалом) указали, что при отсутствии централизованной системы ГВС в МКД исполнителем ком-

мунальной услуги является управляющая организация, что делает невозможным переход на прямые договоры с собственниками в части подачи холодной воды для производства горячей воды.

В судебных решениях отмечено, что в МКД с нецентрализованной системой ГВС коммунальная услуга горячего водоснабжения может быть предоставлена только исполнителем, осуществляющим эксплуатацию внутридомового оборудования, относящегося к ОИ в МКД, с помощью которого приготавливается горячая вода. Таким исполнителем может быть только лицо, осуществляющее управление МКД.

НЕДОПУСТИМОСТЬ НАЛИЧИЯ ВЕНТКАНАЛОВ НА ФАСАДАХ МКД ПРИ ОТСУТСТВИИ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

По материалам определения ВС РФ №305-ЭС20-17471 от 28.12.2020

Спор возник в связи с использованием объекта общей долевой собственности одним из собственников помещения, расположенного в МКД, без согласия на то остальных собственников, которым принадлежат квартиры в этом доме.

А именно, собственник нежилого помещения для цели размещения кафе произвел работы по переустройству и перепланировке помещения, в том числе, смонти-

ровав приточно-вытяжную вентиляционную систему и вентиляционный канал, проходящий вертикально вдоль окон квартир от 2-го этажа до 8-ого этажа здания по капитальной стене дома с размещением блоков кондиционирования.

ВС РФ отменил постановление кассационной инстанции и оставил в силе постановление суда апелляционной инстанции о демонтаже указанного оборудования.

ПРИМЕР ЗЛУОПТРЕБЛЕНИЯ ПРАВОМ СО СТОРОНЫ НАДЗОРНОГО ОРГАНА

По материалам определения ВС РФ № 306-ЭС20-20255 от 7 декабря 2020 г.

Более года Госжилстройинспекция Пензенской области состязалась с ТСЖ «Родной дом» и тратила деньги налогоплательщиков с целью сохранения управления домом за коммерческой управляющей компанией. Пройдя все инстанции ТСЖ добилось обзавания над-

зорного органа устранить нарушение прав и законных интересов собственников жилья.

Подробнее о данном деле и иных спорах в №10(154)2020 в материале «Споры с надзорными органами. Победы ТСЖ в судах в 2020 г.»

ТСН ДОБИЛОСЬ РЕШЕНИЯ О ВЫПЛАТЕ НЕУСТОЙКИ И ДЕМОНТАЖЕ ОБОРУДОВАНИЯ ОПЕРАТОРА СВЯЗИ

По материалам определения ВС РФ № 309-ЭС20-19801 от 21 декабря 2020 г.

ООО «Геркон» самовольно, без согласия собственников МКД, разместило в местах общего пользования и подключил к телекоммуникационным сетям и сетям энергоснабжения телекоммуникационное оборудование. ТСН «ТСЖ «Лесная 7» потребовало демонтировать незаконно размещенное оборудование и одновременно в иске заявило требование о присуждении судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта.

Суд первой инстанции подчеркнул, что заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом, являющимся собственником помещения в МКД, не может выступать самостоятельным правовым основанием для пользования ответчиком ОИ МКД и освободить его от внесения платы за такое пользование. Хотя договоры и были заключены в интересах конкретного собственника помещения МКД, однако при выполнении обязательств по этим договорам и предоставлении соответствующих услуг ответчик использует ОИ, при-

надлежащее всем собственникам помещений в доме, в том числе и тем собственникам, которые не получают никаких услуг от ООО «Геркон» Поэтому суд решил, что требование ТСН о демонтаже оборудования заявлено правомерно и подлежит удовлетворению.

Суд согласился с тем, что заявленная истцом судебная неустойка в размере 500 руб. за каждый день просрочки исполнения судебного акта со дня вступления решения в законную силу и до дня его фактического исполнения является обоснованной.

Кассационная инстанция отменила постановление суда апелляционной инстанции и оставила в силе решение суда 1-ой инстанции.

Судья ВС РФ В. В. Попов в передаче кассационной жалобы ООО «Геркон» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказал.

СПОР МЕЖДУ ТОВАРИЩЕСТВАМИ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ

По материалам определения ВС РФ № 305-ЭС20-19774 от 24 декабря 2020 г.

ТСН «К...» самовольно объединило территории ТСН «К...» и ТСЖ «П...». ТСН «К...» приобретено (создано) и содержится имущество общего пользования, например, входная группа и забор по периметру коттеджного поселка «Капитолий», дороги общего пользования, дорожное покрытие, детская площадка, наружное освещение. Члены ТСЖ «П...» членами ТСН «К...» не являются, в создании объединения не участвовали, договоры о порядке пользования и эксплуатации имущества общего пользования между сторонами не заключены.

ТСЖ «П...» обратилось с исковым заявлением к ТСН «К...» о запрете осуществлять самовольную деятель-

ность по установлению и сбору членских сборов и платы за пользование имуществом с членом ТСЖ «П...», иначе, чем только в рамках заключенных договоров на добровольной основе.

Суды сочли требования ТСЖ «П...» необоснованными, т. к. отсутствие заключенных договоров между сторонами само по себе не освобождает членов истца, как собственников земельных участков, от обязанности нести бремя содержания имущества общего пользования, а также от внесения платы за фактическое использование имущества ТСН «К...».

ОТКАЗ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ОТ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ МКД НЕВОЗМОЖЕН

По материалам определения ВС РФ № 309-ЭС20-21619 от 21 января 2021 г.

Собственники помещений перешли на непосредственный способ управления, а с прежней УК заключили договор об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД. УК в полном объеме не провела работы по надлежащему содержанию бойлерной установки, осуществляющей подогрев воды для нужд данного МКД. Невыполнение работ УК пыта-

лась обосновать тем, что бойлерная не принята собственниками помещений МКД в состав общего имущества этого дома.

Судами отмечено, что возможность отказа собственниками помещений МКД от бойлерной, которая является частью системы ГВС законом не предусмотрена.

УЧРЕДИТЕЛИ ТСЖ. ЧТО С НИМИ ДЕЛАТЬ?

Проблема, возникшая в нашем ТСЖ может повториться с любым другим, зарегистрированным до 2017 г. Выявившийся пробел в законодательстве, или, что вернее, ошибочные требования ФНС до 2017 г. о внесении в ЕГРЮЛ сведений об учредителях при регистрации ТСЖ/ТСН могут быть использованы рейдерами для дестабилизации деятельности правления и захвата управления МКД. Нам удалось своевременно купировать возникшую проблему.

Елена ГОРШНЯКОВА, председатель правления ТСЖ «Восход» г. Шлиссельбург, ЛО.



СУТЬ ПРОБЛЕМЫ

До 2017 г. налоговая при создании ТСЖ требовала заявления от учредителей. Так, на завершающем этапе строительства нашего дома в 2007 г., учредителями ТСЖ «Восход» стали 2 юрлица — Застройщик, Генподрядчик и 33 физлица, в числе которых были первые покупатели квартир и сторож на стройке нашего МКД. После сдачи дома Генподрядчик «благополучно самоликвидировался». Часть физлиц из числа учредителей продала квартиры и выехала, часть — ушла в мир иной.

В конце прошлого года у одного из физлиц, являющегося учредителем нашего ТСЖ, возникли какие-то проблемы с налоговой в отношении него как индивидуального предпринимателя. В результате наш учредитель подает заявление в налоговую службу о том, что сведения о нем как учредителе ТСЖ «Восход» вносились в ЕГРЮЛ недостоверно, так как он не давал на это своего согласия. В связи с этим, 23.11.2020 г. налоговая служба приняла решение об исключении из ЕГРЮЛ ТСЖ «Восход», ИНН 4706026368...

Узнали мы об этом случайно. Весть в правление принес один из собственников жилого помещения.

Для решения неожиданно возникшей проблемы мы написали письмо начальнику Инспекции ФНС России с просьбой отменить решение о предстоящем исключении ТСЖ из ЕГРЮЛ и дать разъяснения о том, как нам расстаться с учредителями ТСЖ. Вразумительных ответов по учредителям от ФНС мы не получили, но решение об исключении из ЕГРЮЛ нашего ТСЖ было отменено. Однако, проблема осталась...

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Судебная практика по данному вопросу немногочисленна, т. к. после выхода в свет Письма Федеральной налоговой службы от 4 марта 2016 г. № ГД-18-14/201 «О заполнении сведений о юридическом лице, содержащих информацию об учредителях (участниках)» проблема «рассосалась». При регистрации ТСЖ/ТСН сведения об учредителях по форме № Р17001 регистрационные органы уже не требовали. В архивах нашлись всего лишь 2 судебных решения.

Первое. Решением Правобережного районного суда г. Липецка № 2-2888/2015 по делу № 2-2888/2015 требования заявителя об исключении из реестра учредителей оставили без удовлетворения. По мнению суда, указание Истца в качестве учредителя ТСЖ в ЕГРЮЛ никак не нарушает его законные права.

Второе. Другую позицию занял Ленинский районный суд г. Курска (Решение № 2-2477/2016 по делу № 2-2477/2016). Суд в мотивировочной части решения подчеркнул: «то обстоятельство, что действующими нормативными правовыми актами не предусмотрена возможность подачи соответствующего заявления и его форма, само по себе не может ограничивать право заявителя на выход из состава учредителей».

Мы же намерены освободиться от всех учредителей ТСЖ «Восход» через суд, т. к. столкнулись еще и с тем, что когда соседнее ТСЖ обратилось к застройщику, создавшему их юрлицо с предложением написать заявление о выходе из состава учредителей, последний запросил мзду за подобный документ.

РЕКОМЕНДАЦИИ КОЛЛЕГАМ

До изложенного выше случая я сама не уделяла достаточного внимания необходимости отслеживания информации по нашему ТСЖ на сайтах надзорных и судебных органов и не ставила такую задачу перед юристом товарищества или членами правления. Теперь же настойчиво всем рекомендую:

- по своему ИНН отслеживать на сайте Генпрокуратуры (<https://plan.genproc.gov.ru>) «Сводный план проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;
- подписаться на обновления картотеки арбитражных дел по своему ИНН или ОГРН (<https://guard.arbitr.ru>);
- завести личный кабинет на сайте ФНС: <https://www.nalog.ru/rn77/>.

Выполняя эти рекомендации вы не пропустите важные документы и будете заранее готовы ко всякого рода «неожиданностям». А ровесникам нашего ТСЖ, зарегистрированным до 2017 г., стоит избавиться от учредителей во избежание возможной дестабилизации деятельности товарищества.

«European Condominium Law» и российское законодательство

Обзор национальных законодательств¹

Продолжение. Часть 6. Начало см. в №№ 6-10/2020

Павел ЗИНОВАТНЫЙ,

юрист, председатель правления ЖСК «Звенигород», кандидат политических наук



ВОСТОЧНАЯ ЕВРОПА И ПРИБАЛТИКА

В первой половине XX в. 4 из восточноевропейских стран приняли законы, регулирующие квартирную собственность: Венгрия (1924), Румыния (1927), Польша (1934) и Болгария (1935).

Оказавшись после второй мировой войны в зоне влияния СССР, восточноевропейские страны принуждены были установить у себя не только политическую, но и, что более важно, социально-экономическую систему по образцу советской.

Применительно к рассматриваемому нами вопросу о регулировании режима кондоминиума, это выразилось если и не в полной отмене права частной собственности на землю и строения, то в максимальном его ограничении. Как правило, земля под многоквартирными домами находилась в государственной собственности.

Следовательно, квартира в таком доме не могла рассматриваться как недвижимое имущество, а национальным правопорядком социалистического типа не ощущалась настоятельной необходимости в наличии сложной системы регистрации прав на недвижимость (крепостных, поземельных и т.п. книгах).

Кроме того законодательно были ограничены размер и количество квартир, которые могли принадлежать лицу на том или ином праве.

Обретя в 1917-1918 гг. политическую независимость, Польша столкнулась с проблемой пестроты гражданского правопорядка. В польское государство вошли земли, на которых до этого действовали различные правовые системы. В бывшей российской части Польши с 1808 г. действовал французский гражданский Кодекс Наполеона, в бывшем австрийском Королевстве Галиции и Лодомерии — Общее гражданское уложение 1811 г., в землях, присоединенных от Германской Империи — немецкое право.

Из них только Кодекс 1808 г. в какой-то степени регулировал отношения между собственниками квартир по

поводу управления домом в целом. Статья 664 кодекса установила следующее правило:

«Если различные этажи дома принадлежат разным собственникам и в актах на оные не определяется порядка починок и перестроек, то они должны быть производимы следующим образом:

- капитальные стены и крыша содержатся за счет всех собственников, соразмерно стоимости этажей, им принадлежащих;
- собственники настилают пол, каждый в своем этаже;
- собственник первого этажа строит лестницу, которая ведет в этот этаж; собственник второго — строит лестницу, которая к нему ведет с первого этажа, и так далее»².

Подготовка и принятие нового гражданского кодекса Польской республики затянулось. Тем не менее 24 октября 1934 г. было издано постановление, посвященное квартирной собственности, и подлежащее применению по аналогии к коммерческой недвижимости. Постановление это оказалось популярным в центральной части Польши, особенно в Варшаве.

В послевоенной Польской Народной Республике гражданский кодекс был принят только в 1964 г. Несмотря на дань социалистической стилистике, польский кодекс сохранил многие нормы, необходимые для функционирования нормальной рыночной экономики. Благодаря своим достоинствам, кодекс 1964 г. с необходимыми поправками продолжает регулировать частноправовые отношения в Польше и сегодня.

Правовое положение многоквартирных домов, закрепленное в кодексе 1964 г., определялось следующими нормами³:

- Жилая квартира может составлять отдельную недвижимость, если она предназначена для удовлетворения жилищных потребностей собственника и его близких и не превышает размеров, определен-

¹ Статья подготовлена на основе части I коллективной монографии *European Condominium Law*. Ed. by Cornelius Van Der Merwe. Cambridge University Press, 2015.

² Губе К. *Гражданские законы губерний Царства Польского*. Вып. II. Варшава, 1877. С. 335.

³ *Гражданский кодекс Польской народной республики*. М., 1966.

ных надлежащими предписаниями, а также находится в жилом доме, в котором в соответствии с этими предписаниями допускается выделение в собственность отдельных квартир (ст. 135, §1).

— В случае выделения в собственность отдельных жилых квартир земельный участок, на котором был построен жилой дом, вместе с участком, с которым связано пользование этим домом, а также все части дома и иные сооружения, кроме служащих исключительно нуждам собственников отдельных квартир, составляют общую собственность собственников квартир. Право собственника жилой квартиры на долю в общей недвижимой собственности является правом, связанным с собственностью на квартиру (ст. 136).

— Отдельная собственность на квартиры устанавливалась посредством договора, совершенного нотариальным порядком и определяющего вид, расположение и площадь отдельных квартир, размер долей собственников квартир в общей недвижимой собственности, порядок управления общей недвижимостью (ст. 137).

Нормы кодекса 1964 г. об управлении общей собственностью, в том числе в многоквартирных домах, развивали заложенную еще в проекте Гражданского уложения дореволюционной России идею замены принципа единогласия собственников принципом большинства, определяемого сообразно размеру долей собственников в праве общей собственности на общее имущество. И хотя для распоряжения общим имуществом кодекс, по общему правилу, по-прежнему требовал единогласия, тем не менее большинство сособственников получили право требовать разрешения споров через суд.

Зато для совершения обычных действий по управлению общим имуществом обращения стало достаточно решения большинства сособственников. Обращение в суд требовалось лишь в случае, когда среди большинства не было достигнуто согласие по вопросам управления или когда большинство сособственников нарушало принципы правильного управления имуществом или ущемляло интересы меньшинства, в этих случаях отдельный собственник мог через суд потребовать или разрешить ему самостоятельно совершить необходимые действия по управлению, или назначить управляющего общим имуществом (ст. 202, 203).

Статья 200 установила для сособственников обязанность сотрудничать с другими в управлении общей вещью.

На практике эти положения применялись лишь к небольшим жилым домам с количеством квартир от 2 до 4.

С падением коммунистического режима, началом восстановления рыночной экономики и приватизацией государственного жилищного фонда, возникла необходимость в более развитом регулировании отношений в рамках больших кондоминиумов.

Закон о квартирной собственности (Ustawa o własności lokali) был издан 24 июня 1994 года. Этот закон «третьего поколения» сохранил положения, действенность которых была проверена на практике, и впитал в себя достижения германского законодательства о квартирной собственности и американского — о кондоминиумах.

В бывшей Югославии понятие поэтажной собственности (etažna lasnina) появилось с изданием в 1959 г. союзного закона о собственности на части здания (zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada). Земля под многоквартирными домами была национализирована, следовательно максима superficies solo cedit не могла применяться. В 1960-е и 1970-е годы для удовлетворения жилищных потребностей рабочего населения, мигрировавшего из деревни в город, было построено большое количество кооперативных многоквартирных домов. Также как и в других странах, жилищные кооперативы являлись собственниками таких домов и квартир в них, и управляли ими. Конституция 1974 г. произвела дальнейшую децентрализацию законодательства в федеративной Югославии и регулирование квартирной собственности оказалось в ведении республик-членов.

Словения приняла собственный закон о собственности на части здания (zakon o pravicah na delih stavb) в 1976 г.

Положения законодательства не всегда работали на практике. К числу основных проблем, связанных с управлением многоквартирными домами, относились наличие в одном и том же МКД квартир, принадлежащих частным лицами, и квартир, принадлежащих государству, а также отсутствие в большинстве случаев регистрации прав собственности на квартиру в государственном реестре.

С обретением независимости в 1991 г. Словения приняла жилищный закон (stanovanjski zakon). Для устра-

Дизайн-отдел редакции журнала «Председатель ТСЖ» предлагает услуги по разработке дизайна и полиграфическому исполнению любой печатной и сувенирной продукции, кроме денег и ценных бумаг.

Опытные журналисты помогут вам в создании названий и слоганов, а также в написании текстов для любых рекламно-информационных носителей.

Для рекламодателей журнала предусмотрены специальные скидки!

Запросы присылать на почту: creadesign@alena1.ru и в Телеграм: @Alena1rumos

нения неопределенности с правами закон связал права на квартиру с долей в праве общей собственности на земельный участок под МКД и создал правовую основу для приватизации жилищного фонда. Владельцам квартир было предложено выкупить их у государства за 10% от их рыночной стоимости.

В 2002 г. в республике был принят вещно-правовой кодекс, а в 2003-м — новый жилищный закон. С этого времени правовое регулирование имущественных отношений построено на традиционных для континентальной Европы началах. Восстановлено действие максимы *superficies solo cedit*. Собственники квартир в МКД на своем собрании назначают управляющего домом. Совокупность собственников квартир не приобретает автоматически права юридического лица. Для этого требуется принятие специального решения собственниками.

Другая бывшая югославская республика, **Хорватия**, приняла свой первый закон о собственности на части здания в 1973 г.

В 1996 г. нормы о кондоминиумах были включены в новый закон о собственности и других вещных правах (*zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*), составленные под влиянием австрийского права⁴.

Правовая конструкция кондоминиума с самостоятельным правом собственности на квартиры в законодательство трех **прибалтийских** республик была введена впервые только в 1990-е годы.

До присоединения Латвии и Эстонии к СССР на их территории сохранял действие Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских, консолидировавший старое немецкое право, действующее в этом крае. Свод был построен на классических началах: *superficies solo cedit* и игнорировании поэтажной собственности.

В 1937 г. в Латвии вступил в силу гражданский кодекс (букв. «гражданский закон»), представлявший собой переработку и улучшение старого Свода.

В советский период права лиц на квартиры в прибалтийских республиках регулировались так же, как и во всем СССР. Вся земля, в том числе под многоквартирными домами, была объявлена государственной. Многоквартирные дома находились в собственности либо государства, либо жилищно-строительных кооперативов. Доля последних в многоквартирном жилищном фонде была крайне незначительной. Восстановление нормального гражданско-правового регулирования вещных отношений и установление института кондоминиума стало возможным после обретения республиками независимости.

В **Латвии** в 1991 г. было разрешено приватизировать кооперативные квартиры, в 1992 г. восстановлено действие Гражданского кодекса 1937 г. В 1995 г. приняты законы о приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений, а также о квартирной

собственности. В 2010 г. принят новый закон о квартирной собственности.

Однако полного возврата к принципу *superficies solo cedit* не произошло, поскольку в Латвии проводится политика возвращения недвижимого имущества прежним их собственникам (до 1940 г.) или их наследникам. В результате возникли ситуации «разделенной собственности», когда земля под многоквартирным домом с приватизированными квартирами была возвращена прежнему собственнику, а собственники квартир обязаны вносить «лендлорду» арендную плату.

Высшим органом управления домом считается сообщество собственников квартир, которое принимает решения либо на общем собрании, либо заочным голосованием, либо по письменному соглашению всех собственников.

Собрание назначает управляющего домом, определяет его обязанности, решает финансовые и другие вопросы, а также может учредить товарищество собственников квартир для самостоятельного управления МКД. Отношения собственников с управляющим (физическое или юридическое лицо) регулируются законом об управлении жилыми домами 2009 г..

Вмешательства административных органов в управление МКД законом не предусмотрено.

Схожим образом развивалось законодательство права на квартиры и о кондоминиумах в соседней **Эстонии**.

В 1993 г. принят закон о возмездной приватизации жилья, в 1994-м — закон о квартирной собственности, в 1995-м — о квартирных товариществах. В 2014 г. был принят единый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах.

По этому закону с 2018 г. в каждом МКД обязательно образование квартирного товарищества. Руководит товариществом либо один из собственников квартиры (если дом маленький), либо избираемое правление товарищества, либо, наконец, профессиональный управляющий, которым может быть только юридическое лицо.

Публичная власть здесь также не имеет полномочий вмешиваться в управление домом. Споры, связанные с управлением МКД, собственники решают в судебном порядке.



⁴Австрийское гражданское уложение 1811 г. фактически применялось в Хорватии вплоть до 1980 г.

ПРОВОКАТИВНАЯ ПСИХОЛОГИЯ

Председателям правлений ТСЖ/ЖСК в процессе выполнения своих обязанностей приходится общаться с самыми разными людьми: собственниками помещений, наемными работниками, сотрудниками надзорных органов, подрядчиками, чиновниками и т.д. При взаимодействии со столь широкой публикой для создания и поддержания благоприятной психологической атмосферы необходимо придерживаться определенных правил и способов действий. Поэтому в 2020 г. с № 4(148)/2020 мы начали публиковать цикл статей Татьяны ЛАРИНОЙ об искусстве общения.

Первая статья цикла «Искусство общения» была посвящена необходимости научиться найти подход к собеседнику, наладить с ним контакт, стать для него «своим». Это позволяет убедить его сделать то, что нужно именно вам.

Ни для кого не секрет, что конфликтные ситуации возникают достаточно часто. Каковы их причины? Какие существуют способы их разрешения? Как сохранить самообладание и с достоинством выйти из конфликта? Какие техники и приемы можно применить? Какими словами можно погасить неприятный инцидент? На все эти вопросы вы можете найти ответы во второй статье цикла в № 5 (149)/2020.

Немаловажным в деятельности председателя является также умение мотивировать людей, чтобы достичь желаемого результата. В наше время с каждым годом сделать это становится все труднее. О личной мотивации, ее роли в теории управления, а также о том, какие факторы выступают в роли движущей силы и какие человеческие потребности побуждают определенные мотивы подробно рассказано в № 6(150)/2020.

Руководителю любого ранга довольно часто приходится составлять ответы на письменные обращения граждан. А поскольку штат сотрудников в правлении ТСЖ, ТСН и ЖСК зачастую ограничен, то ответ приходится писать самому председателю, поэтому навыки в эпистолярном жанре лишними не будут. В публикации «Искусство составления ответов на обращения жителей» (№7(151)/2020) автор обращает внимание на характерные особенности и ошибки при создании подобного документа. А также разбирает понятие структуры текста, его стилистики, порядка изложения и визуальной подачи материала.

Кому из вас, уважаемые читатели не приходилось сталкиваться с «проблемными» собственниками? Вряд ли найдутся такие. Но ведь существуют объективные и вполне конкретные причины таких ситуаций. Одна из основных — правовая безграмотность жителей, которые злоупотребляют своими правами, при этом не зная своих обязанностей. Причем в ЖК РФ изложены обязанности не только собственников, но и соседей в том числе. Значит, в правовом ликбезе нуждаются не только те, кто оказывает услуги населению, но и те, кто эти услуги получает. И если Правление сможет донести информацию, изложенную в статье цикла, которая опубликована в № 8(152)/2020, до всех жителей МКД, то и «проблемных» собственников станет меньше, и работать будет намного проще.

А должники! Извечная боль и забота для любой управляющей организации. Они, как говорится, были, есть и будут. Но уменьшить их количество возможно. Существует множество методов и способов взыскания

долгов, и воздействия на должников. О возможных стратегиях, методах ведения переговоров, о специальных техниках и психологических приемах, работе с агрессией и возражениями, о различных видах реакций оппонента, а также способах погашения задолженностей можно прочесть в № 10(154)/2020 в статье «Стратегия и методы работы с должниками с учетом психологических факторов».

В этом году мы продолжим данную тему и рассмотрим материалы более серьезного уровня как, например, в этом выпуске.



Татьяна ЛАРИНА



Елена ГРИЩЕНКО

ПРОВОКАТИВНАЯ ПСИХОЛОГИЯ — ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

В академическом «Орфографическом словаре русского языка» можно найти существительное провокативность и образованное от него прилагательное. Если провокацию и все с ней связанное мы заимствовали у немцев, то провокативность явно попала к нам из английского языка — от английского *provocative*. Только в одном значении провокативность совпадает с провокационностью — подстрекательством. Провокативным может быть что-то не только провоцирующее и провокационное, но и вызывающее, дерзкое, а еще соблазнительное, пикантное, и наконец, побуждающее к чему-то, и даже раздражающее.

У термина «провокация» существует несколько значений. Провокация — это намеренный вызов ограничениям мышления, в каком-то смысле нападение, это привнесение беспорядка в общепринятый порядок диалога между пациентом и психологом, тренером и обучающимся, руководителем и подчиненным, председателем правления и собственником. Провокация — это также побуждение, приглашение, это зарождение чувствительности к окружающему миру, изначально неясная игра, но приносящая плоды уже при первом общении. Самый эффективный инструмент здесь — юмор. Смех смягчает остроту ситуации. Привносим юмор в собственную жизнь, человек становится оптимистичным, приобретает особенную чуткость к непонятным ему и парадоксальным ситуациям, он способен посмеяться над собой, может увидеть смешное в собственной серьезности и принять ответственные решения, как бы ни парадоксально это звучало. Улыбаясь, человек автоматически учащает дыхание и ритм пульса, учащается и кровообращение, у него начинают вырабатываться эндорфины — вещества, уничтожающие боль и дающие удовольствие.

На практике методика представляет собой тонкий ход, который провоцирует человека и вызывает у него острые эмоции, но при этом исключает пренебрежение к личности.

Провокативные методы могут с успехом применяться в управленческой деятельности, особенно в критических ситуациях. Наиболее эффективно они работают на большую аудиторию (например, во время очного собрания) и с проблемными собственниками, которые проявляют явные психологические отклонения и любят «устроить шоу на публику».

Особенности. В границах провокативной психологии психотерапевт/тренер/руководитель и пр. (далее по тексту — «П») играет роль «адвоката дьявола», так как в ходе общения доводит конфликт до абсурда, тем самым давая возможность собеседнику (далее по тексту — «С») выработать комическое сознание и обучиться смеяться над своими слабостями. Но самое главное, что должен сделать человек, использующий провокативные методы, — перевести существующую

проблему в плоскость абсурда, и вместе с собеседником посмеяться над ней, тем самым сломав сложившиеся стереотипы в его поведении.

Сразу оговоримся: такой метод общения доступен далеко не каждому человеку. Для того чтобы пользоваться методами провокации, надо быть изначально довольно сильной и уверенной в себе личностью. Но таковым вполне можно стать, работая над собой... Итак, что же такое ПРОВОКАТИВНАЯ ПСИХОЛОГИЯ?

Провокативная психология — это уникальная, эффективная система психологической практики с интригующим названием. Создателем уникального направления в психотерапии является Френк Фарелли — американский психотерапевт, автор книг и публикаций, получивший международное признание, собирающий залы до тысячи человек. Как всё гениальное просто, также прост и метод Фарелли. **Провокация с шуткой — хороший способ достичь результата. Провокация в качестве средства психологического воздействия выполняет функцию катализатора реакции развития человека в нужном направлении.**

БАЗОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ИНСТРУМЕНТЫ

БАЗОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. «С» может справиться с проблемами, если захочет этого.
2. Поведение «С» поддается корректировке независимо от сложности его состояния. Задача «П» не «загримировать» эмоциональную ущербность собеседника, а «приучить к навозу, к рогаткам и стрелам, то есть к превратностям жестокой судьбы, а, следовательно, помочь «С» выработать более приемлемые пути наладить социальные отношения».
3. Выражение исцеляющей ненависти и веселого садизма по отношению к «С» заметно идет ему на пользу. В психологических практиках доминирует миф о том, что наказание, отрицательное подкрепление и раздражение по отношению к воспитаннику неизбежно влекут за собой негативные последствия. Вспомним о методе «кнута и пряника»: **если недостаточно одной любви, недостаточно и одного наказания, но вместе они могут быть эффективны.**
4. **Наиболее важные сообщения между людьми — невербальные.** Ты можешь хоть 1000 раз сказать собеседнику, что тебе плевать на него, но, если при этом будешь улыбаться ему глазами и искренне желать помочь, он прочтет именно второе послание. **«Важно не ЧТО сказать, а КАК сказать».** Поскольку «П» проводит провокационные действия вербально, иногда поспешно и конфронтационно, очень важным фактором становятся невербальные коммуникации.

Задачи и цели, стоящие перед «П», определяют метод и тактику взаимодействия. Он стремится вызвать как положительную, так и отрицательную реакцию при

попытке спровоцировать «С» на **5 основных типов поведения**:

1. Утвердить себя как вербально, так и поведенчески.
2. Доказать свою дееспособность как при выполнении заданий, так и в общении.
3. Защитить себя в реальном смысле.
4. Войти в психосоциальную реальность, оценить ее и научиться адекватно на нее реагировать.
5. При личных взаимоотношениях войти в рискованные ситуации, когда «С» проявляет привязанность и уязвимость в отношении с другими.

БАЗОВЫЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ

1. **Вербальная конфронтация** — это основная нить, из которой ткется ткань провокативной психологии. Она целиком охватывает процесс терапии, тренинга или коммуникации. Предпочтительно провоцировать обратную реакцию с помощью разных приемов, доступных в этот момент: шутки, разговоры о схожих случаях других людей, в том числе и выдуманные, мгновенная эмоциональная импровизация, разыгрывание роли. По мнению Фарелли, истинное отторжение (отрицание) имеет большую пользу, чем неправильное восприятие или полное безразличие.
2. **Негативное моделирование** — «П» действует точно так же, как и «С», копируя его речевые обороты и манеру говорить, при этом высмеивая те аспекты его жизни, которые являются самыми большими для собеседника. Техника очень эффективная и оказывает быстрое влияние на поведение «С». **Как будто «П» подыгрывает «С» или «раскрывает его обман».**
3. **«Объяснения»** — часто провокационное поведение самого «П», такое как: разыгрывание роли, юмор, нелепые перевоплощения, подведение абсурдных теоретических объяснений — показывает «С», что **существует много путей осмысления его проблем и выхода из них.**
4. **Двойные послания.** Их использование дает «С» возможность попрактиковаться в расшифровке коммуникаций и соприкоснуться с реальностью смешанных сообщений при индивидуальном общении.
5. **Перечисление.** Согласно этой технике «П» не только заставляет «С» составить перечень причин и данных его поведения, но и сам принимает в этом участие с целью выяснить возможные причины проблемы, в том числе абсурдные, и вызвать реакцию «С».
6. **Юмор в провокации.** Несмотря на все многообразие провокационных инструментов решающим остается вопрос приятия «С». У него должно сформироваться главное чувство, что «П» на его стороне, а не на противоположной. Это достигается в большей мере с помощью юмора. Юмор «П» помогает через смех заставить «С» заниматься личными проблемами, а также заставляет его чувствовать и вести себя прямо и честно. **«П» делает объектом своего**

смеха определенные мысли и поступки «С», в то время как свою заботу и тепло адресует ему как человеку. Можно высмеивать мысли и поступки, но не личность. Кроме того, юмор помогает отвлечь внимание «С» для того, чтобы внушение «П» дошло до него быстрее.

Для решения поставленных задач существует много форм юмора:

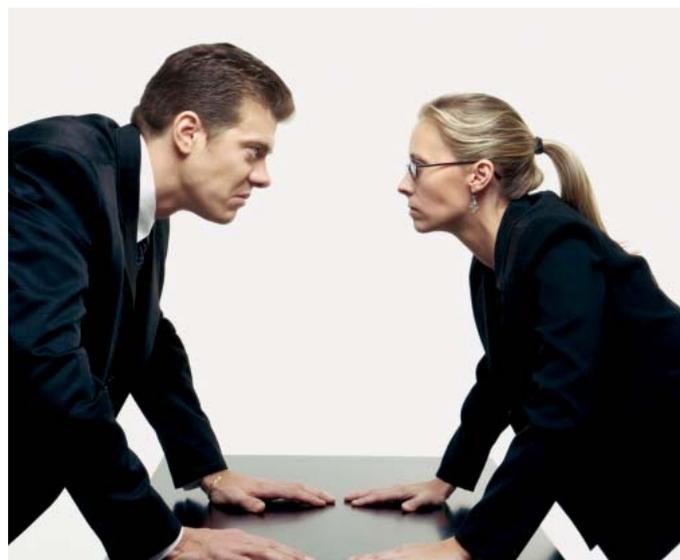
- Преувеличение;
- Передразнивание;
- Высмеивание;
- Передергивание (искажение);
- Сарказм;
- Ирония;
- Шутки.

«П» использует эти методы, чтобы заставить «С» защищать себя на реальных позициях против нереальных и негативных оценок. И чтобы «С» в дальнейшем мог самостоятельно справиться с отрицательными оценками подобного типа, собственными и посторонними, «П» помогает узнать, как это делается и учит на практике защищаться. Преследуемая цель — научить противостоять всем перипетиям и избавиться от истерических, сверхчувствительных форм поведения.

Для того, чтобы войти во внутренний мир человека, его шкалу ценностей и попытаться изменить ее провокационной терапией, необходимо владеть разными языками общения. И выбор языка зависит от социально-культурных корней и темы обсуждения в определенный момент. В целом, все используемые языки можно разделить на: религиозно-моральный, язык раздалки или улицы, кинестетический или язык тела и профессиональный жаргон.

ПРИНЦИПЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ПРОВОКАТИВНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Провокация в латыни означает выявление, извлечение факта. Человек начинает обороняться, себя утверждать, раскрывает свои способы защиты, но в результате выражает чувства, связанные с теплом, заботой, и



дружбой. Значит, вы достигли цели. Поэтому придерживайтесь следующей тактики:

- Входите в физический контакт.
- Используйте шуточный тон; меняйте на гипнотический, если человек задумался.
- Невербально отзеркаливайте его.
- Используйте анекдоты.
- Фокусируйтесь только на собеседнике.
- Не следуйте логике.
- Будьте выпадающим из темы и даже глухим.
- Помните, что ваша цель — провоцировать поведение, соответствующее ситуации.
- Будьте слепы к останавливающим сигналам собеседника.
- Всегда уточняйте, что он имеет в виду.
- Ведите себя неестественно, точно так же, как ведет себя человек.
- Перебивайте его, «не давайте и слова сказать».
- Неправильно интерпретируйте (позитивно) трудности.
- Спокойно констатируйте, что ничего не меняется к лучшему.
- Подрывайте ожидаемую собеседником обратную связь.
- Заставляйте повторять найденные им «истины».
- Давайте абсурдные толкования проблем.
- В то же время будьте понимающим.
- Следуйте своей интуиции.
- Обращайте вину с субъекта на окружение и наоборот.
- Принимайте разные стороны конфликта.
- Будьте всегда безумнее своего собеседника.

Налаживайте контакт взглядом, прикосновениями, похлопыванием. Особенно если видите, что собеседник избегает контакта или переживает сильные эмоции. Если человек заикливо повторяет что-то, говорите: «Действительно, очень сложная ситуация». Но, не «помогайте» ему: никаких серьезных советов.

То, что происходило в разговоре секунды назад, вполне может быть забыто, как будто этого и не было! Все заикливости подавляются, навязчиво высказываемые идеи обесцениваются, например, невнимательным переспрашиванием: «Я забыл... так, о чем вы говорили...», или повторением «скучным голосом» или уведятся в сторону «посторонними» уточнениями сути дела.

ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ

Первое — вперед за эмоциями! Любые средства хороши. Если человек протестует, требует прекратить что-либо, продолжайте с удвоенной энергией! Надо добиться, чтобы Вам сказали — «Хватит!» Если замечаете значимые жесты и позы, тут же ставьте их на вид, и спрашиваете, что произошло:

- Почему Вы схватились за голову? Что-то случилось? Уточняйте и побуждайте, если собеседник начинает смазывать и путаться:

— *Вы говорите, что в вашей квартире очень холодно. Это каждую зиму происходит? Или раньше не было такого?*

Если человек заморгал, посмотрел как бы вглубь себя, не пренебрегайте внушением:

— *Ведь лучше Вас никто не знает, как нам докопаться до причины проблем, возникших с вашим отоплением.*

Желательно еще привлекать к подобным диалогам присутствующих людей, так называемых «зрителей», чтобы ваш собеседник услышал их реакцию на ваши комментарии.

СРЕДСТВА ПРОВОКАЦИИ

Перебивайте собеседника. Не будьте вежливым. Сделайте так, чтобы он перестал понимать, о чем идет речь. Если человек замешкался, следует неправильно интерпретировать это: «Он собирается ответить! Просто обдумывает, как». Если он говорит, что успокоился, спокойно и с юмором скажите, что все не так хорошо: «Не обманывайтесь! Проблема действительно трудно решается!» Оппонент «созрел» и что-то важное понял — образовал новую ценность, нашел единственно верное решение и высказал четко и громко. Переспросите. Если возможно — поймите его неправильно.

Серьезным голосом дайте абсурдное объяснение его проблемы. Скажите: «В ваших злоключениях виновато мировое Правительство или инопланетяне. К сожалению, ничем не могу помочь!» Превращайте вину. Если человек обвиняет общество, то винить нужно его, и наоборот!

ИНСТРУМЕНТЫ ПРОВОКАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ

То, что постоянно делается в провокативке, — меняется важность. Мы сами создаем проблемы, объявив какие-то неприятные ситуации важными. И носясь и размахивая ими, как флагом. **И пока мы придаем ЭТОМУ большую важность — ЭТО очень трудно изменить.** Так что понижение важности — просто один из необходимых инструментов. Понижение важности проблемы, аргументов, последствий и так далее.

И для этого можно над «проблемой» посмеяться, поиронизировать. Так что один из основных инструментов — это юмор. Без всякого осознания важности проблемы. Потому что сочувствие как раз обычно проблему поддерживает.

Есть еще один способ: предложить неподходящее решение проблемы. Это можно использовать как для создания замешательства, так и для расширения карты — когда нужно помочь найти способ достижения цели или когда способ есть, но стоит поискать лучше. Например, вы предлагаете: «Так если в вашей квартире никогда не бывает тепло, может, стоит вовсе отключить ее от системы отопления?». Во-первых, это вышибает человека из того состояния, в котором он застрял, во-вторых, мотивирует искать более приемлемые способы. А в-третьих, — задает иную точку отсчета координат для оценки действия.

ПРИМЕРЫ

1. КВН:

Пациентка: Я вешу 130 килограмм. А хочу весить 90.

Врач: [Задумчиво] Так, весишь 130, а надо 90. Ну, можно ногу отрезать.

2. Собственник: У меня не получается много зарабатывать, чтобы оплачивать коммунальные услуги в полной мере.

Вы: Так ограбьте банк. Это освященная веками традиция. Посмотрите американские боевики: как только денег мало, человек идет грабить банк.

Причем все эти абсурдные идеи и оценки желательно обосновывать. Чтобы это все выглядело солидно и оправданно: примеры, ссылки на авторитеты, рассказы о событиях из жизни. Но при этом обязательно должно быть с изъясом — в рассуждениях ошибки, контекст совсем другой. Но для явно неприятных последствий обоснование как раз должно быть очень прочным и понятным. В провокативной психологии все время строится домик из песка, который постоянно рушится. Причем эта непрочность здания должна быть вполне понятна собеседнику: «Ограбьте банк, Вас наверняка посадят, и платить за квартиру не придется вообще!»

Когда мы смотрим сериалы, регулярно порываемся запомнить за героями суровые штампованные фразы. Все эти «тебе придется жить с этим», «прими себя таким» и прочее. Их вставка в речь при провокативном подходе — хороший тон и показатель того, что вы понимаете, что это такое. Естественно, эти фразы должны поддерживать проблемное состояние и вызывать сопротивление. Для этого их стоит вставлять регулярно и совершенно не по делу. Можно демонстрируя гротескную серьезность и важность. А также двусмысленность и неподходящий контекст. Для пополнения этих фраз хорошо посмотреть пару сильно патриотичных американских (или наших — там тоже этого добра навалом) фильмов или сериалов. Вот несколько вариантов: тебе придется жить с этим; нельзя получить все; осознай свое истинное призвание; не все на это способны; только преодолев все трудности; в жизни нужно испытать все; это мир возможностей; на самом деле ты уже знаешь ответ.

Оппонент: Я не могу принять решение.

Вы: Вы же понимаете, что это мир возможностей. Одна из возможностей — не принимать решение.

Оппонент: Меня бесят все члены правления и больше всех — председатель.

Вы: В жизни нужно испытать все. В том числе и столь поглощающее чувство, как настоящая ненависть.

Оппонент: У меня не получается достаточно зарабатывать и вовремя оплачивать коммуналку.

Вы: Вам придется научиться жить с этим.

Еще один способ вызвать сопротивление — обращение к неважным для человека ценностям. Либо они вообще для него не очень важны, либо не важны в данном контексте. Обращение к неважным ценностям удобно использовать в аргументации, неподходящих решениях, описании последствий и так далее.

Собственник: Зачем переходить на самоуправление? Меня полностью устраивает наша управляющая компания!

Вы: Безусловно, поставщикам коммунальных ресурсов и государственным УК необходима помощь. Вы слышали, что они в нашей стране делают с жилищными объединениями? Уничтожают и ликвидируют их через суды. Кто-то же должен им платить, чтобы окупить судебные издержки.

Собственник: И все же, я не могу принять решение.

Вы: Знаете, такая позиция дает определенную стабильность. Причем на долгое время.

Хорошо использовать «правильные» ценности, регулярно декларируемые в обществе: мир во всем мире, голод в Африке, экологию и т.д. К тому же желательно взвалить на человека всю ответственность за последствия. Также желательно, чтобы связь ситуации с этими ценностями была, мягко говоря, нелогичной или неявной.

Собственник: Я все-таки сомневаюсь, что переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями — это хороший выход для нашего дома.

Вы: Знаете, в древнем Китае считалось, что завершенное здание несовершенно. Поэтому в императорских дворцах обязательно была незавершенная комната. Так что ваше принятие решения может просто нарушить совершенство!

ПРОВОКАТИВНЫЕ РЕФРЕЙМИНГИ

Естественно, в провокативном подходе постоянно используются разговорные рефрейминги (дословно — переформирование, прием, позволяющий изменить точку зрения, и, следовательно, восприятие события или предмета) и раскрутки (фокусы языка). И здесь они тоже «поддерживают» проблемное состояние или поведение. **Разговорный рефрейминг меняет смысл ситуации. Рефрейминг смысла напрямую присваивает другое значение: «он не жадный, он бережливый».** А рефрейминг контекста помещает поведение в контекст, в котором оно имеет другое значение: «жадность — жадность к знаниям».

Самое простое — сделать «поддерживающий» рефрейминг:

Собственник: Я не могу быстро принять решение.

Вы: Зато Вас не назовут импульсивным.

В добавление к этому — противоположное невербальное сообщение

Собственник: Но мне все-таки не нравится, как нас обслуживает городская управляющая компания

Вы: Нельзя сказать, что все так плохо. Всего лишь грязно в подъездах, трубы отопления постоянно лопаются и крыша течет.

Собственник: Нет, ну это же никуда не годится!



То есть мы вынуждаем человека окончательно утвердиться в своих первоначальных выводах.

Можно сделать «поддерживающий» рефрейминг с неприемлемым для человека значением. Понятно, что приемлемо для него, а что нет, знает только он сам.

Собственник: Но в таких условиях невозможно жить!

Вы: Ну все уже как-то приспособились и привыкли за столько лет.

Собственник: И еще мне не нравятся личности тех, кто вошел в правление ТСЖ!

Вы: Это нормальное чувство — желание уничтожить соперника. Возможно Вы сами хотите «встать у руля»?

Вы можете мотивировать собеседника на изменение убеждений и общих утверждений, вроде «никто не может», «вообще сложно», «я не способен», «я не достоин». Либо предполагать, что у фразы именно общий смысл. Например: «Я не способен принять решение» можно воспринимать и как «Я не способен принять конкретное решение» и как «Я не способен принимать решения вообще». И если в прямом подходе сначала бы выяснялось, какой именно смысл человек вкладывает во фразу, при провокативном — удобнее выбрать именно общий вариант. Понятно, что в большинстве случаев мотивация прекратить «не принимать решения вообще» скорее всего будет намного сильнее, чем мотивация перестать откладывать принятие отдельного решения. Например, подобранный «противоположный пример» подается как «поддерживающий»:

Собственник (женщина): Я не могу сама принимать решения.

Вы: Ну, для женщины это нормально. За нее должен решать мужчина: отец, муж, сын, внук. Они же всегда готовы это сделать за вас. «Дорогой, что мне надеть сегодня?» — «Надень ту кофточку, что моя мама подарила на Новый год. Что-то ты ее совсем не носишь».

В «стратегии реальности» мы можем предположить, что утверждение принадлежит «наиболее сведущему в этом и авторитетному человеку»:

Собственник: Вот говорят, что все председатели правлений воруют, и думают только о собственной выгоде.

Вы: Наверняка это кто-то из наших пенсионеров сказал. Они же всегда и все знают и проявляют бдительность. Кто же еще нам откроет глаза?

Используя паттерн «разделение» можно описать, как именно «должен» срабатывать критерий. Желательно, чтобы это все выглядело гротескно и смешно.

Оппонент: Нельзя честно заработать много.

Вы: Да, действительно. Если у кого есть деньги — сразу видно, бесчестный человек. Причем это наступает точно после определенной суммы. Зарабатывает 39 тысяч — честнейший душевный человек. А как только 40 — сразу меняется. Сволочью становится, обманет за грош ради своей выгоды.

Для «Модели мира» выбираем наиболее неподходящую референтную группу. Правда с «Моделью мира» отдельная история — это единственный паттерн фокусов языка, который предлагает «правильное» убеждение, все остальные стараются разрушить старое.

Оппонент: Сейчас очень тяжело обойтись без долгов за ЖКХ.

Вы: Не то, что тяжело, практически невозможно. Вот моя соседка-пенсионерка именно это и утверждает. Так и говорит: «Довели страну, сволочи».

Сам провокативный подход — вызов логике, но не здравому смыслу — такой психологический дзэн.

ГРОТЕСК

Вообще говоря, вся провокативная методика — один сплошной гротеск. Основа подхода: доведение до абсурда, преувеличение, несуразности. При этом степень гротеска обычно нарастает потихоньку, с каждым шагом картинка ситуации становится все более и более абсурдной, пока «верблюд не падает». Вот вы грузите на верблюда солому — грузите, грузите, — и в какой-то момент он падает. От последней соломинки. У некоторых возникает вопрос: «А почему нельзя было положить эту соломинку первой — верблюд бы сразу и упал?»

Собственник: Но все-таки надо навести порядок в нашем доме.

Вы: Это бесполезно — бороться с государственными компаниями.

Собственник: В конце концов мы действительно привыкли.

Вы: И к тому, что нас ждет, тоже привыкнем. На очереди полное разрушение системы ГВС. Будем подогревать воду в кастрюлях и ведрах!

Стоит отметить, что провокативная психология — метод спорный и неоднозначный. И далеко не всегда применимый. Безусловно, каждый случай требует особого, индивидуального подхода. Выбираете и решаете вы сами, зависимости от конкретной ситуации

РАЗРУШАЯ ШАБЛОНЫ

Окончание. Начало см. в №№ 8-10/2019 и в 1-9/2020



Александр ИЛЬЧЕВ,
г. Вологда

БУКВА СПАСЕНИЯ

Новый год для рядовых жильцов — затяжной праздник, но только не для управдома. В такие дни на него обрушиваются бытовые хлопоты, а в сам праздник приносит дополнительные переживания. Накануне следует проверить все: запоры на чердаках, чистоту у контейнерной площадки, закрыть долги «минувших дней», как сказал бы поэт. Да, чуть не забыл — еще надо провести профилактическую беседу с нашим креативным жильцом, чтобы тот больше не приколачивал елку к потолку вверх тормашками и не пугал соседей.

НОВОГОДНИЕ «БРЫЗГИ»

В праздничную ночь принято пускать петарды. И хорошо, если новогодние «брызги» устремятся в небо, а если, не ровен час, угодят в человека? Помнится, лет десять назад шутиха угодила в форточку квартиры, а хозяев, как назло, дома не было. Полыхнули занавески, затем мебель... Хорошо, что пожарная часть неподалеку находится, а потому локализовать пожар удалось довольно быстро. Но ущерб оказался серьезный. Первоначально владельцы той квартиры пытались предъявить претензии ТСЖ, но, поговорив с управдомом, до пострадавших дошло, что они обратились не по адресу.

Пожар для управдома — главное стихийное бедствие после потопы. В нашем доме было время, когда горели контейнеры. И хорошо, что они были железными — залил огонь ведром воды и все. А если пластмассовый мусоросборник загорится — считай, надо менять. Кроме того, как показала практика других ТСЖ, пластмассовые контейнеры, в отличие от металлических аналогов, весьма часто выходят из строя: геометрия корпуса нарушается, а крышки не закрываются. Именно поэтому наше правление до последнего тянуло с заменой надежных металлических контейнеров, у которых, надо заметить, был один недостаток — на них не было крышек. А потому туда в поисках корма запрыгивали большие бродячие собаки: когда жители выбрасывали мусор, псы выскакивали из мусорки, как черт из табакерки, чем пугали жильцов. Ситуацию усугубляли ветер и вороны, разносившие бумагу по придомовой территории, даже сетка не помогала. Еще дворники были недовольны и требовали за уборку разбросанного мусора дополнительную оплату. Но пластиковые контейнеры нам установить все же пришлось по причине того, что мусороперевозчики приобрели новые машины, подходящие исключительно для пластмассовых контейнеров.

Психологи утверждают, что по почерку человека можно определить его характер. Возможно, это так, но они умолчали, что у некоторых людей почерк меняется в зависимости от настроения. Страшного, конечно, в этом ничего нет, но все же проблемы порой возникают. Например, при подписи банковских документов. При нынешних информационных технологиях, когда в ТСЖ имеется электронная подпись, это не актуально. Допускаю, что мой опыт пригодится тем, председателям, кто испытывает затруднения при подписи в чековой книжке, так сказать, по старинке. С особенностями собственного под черка я столкнулся, когда начал заниматься бизнесом. Были волнения, стрессы — как же без них. «Деньги выдать вам не можем, поскольку подпись не соответствует оригиналу», — не раз говорили мне банковские работники. При них же я достаю чековую книжку и ручкой ставлю свой автограф на новом листе. «А это подпись не совпадает ни с прежней, ни с оригиналом», — заметила банкирша. Шестую попытку подписи я не выдержал и заявил, что я воспринимаю сопротивление специалистов выдать мне наличность как издевательство над клиентом. «Напрасно вы сердитесь, мы же ваши деньги защищаем», — парировала сотрудница банка. «Защищайте, но не от собственника средств», — возразил я. Поняв, что плетью обуха не перешибить, я решил, что называется, обойти гору. «Скажите, а сколько букв может стоять в подписи, чтобы по чековой книжке деньги выдали?», — поинтересовался я. «Одной буквы хватит», — ответила банковский юрист. Мы тут же переделали оригинал, где вместо подписи я поставил в бланке первую букву своей фамилии — «И». С той поры, в каком бы состоянии я ни подписывал банковский документ, без проблем получал в банке деньги.

МУСОРНАЯ ВЕНДЕТТА

Но вернемся к пожарам. Сегодня управдом с содроганием вспоминает то время, когда мусорные баки горели в ночное время словно по расписанию. Как водится, возникли проблемы с пожарами, которые пытались оштрафовать ТСЖ — за несоблюдение противопожарных правил. И хорошо, что баки были железными, а то бы наше ТСЖ точно разорилось. Но худа без добра, как известно, не бывает. Поджоги подвигли членов правления к скорейшему финансированию проекта по общедомовому видеонаблюдению под названием «Большой

брат видит тебя». Разумеется, одну камеру установили над мусорными баками. И вот ближе к двум часам ночи у мусорных баков возник силуэт человека, лицо которого было невозможно разглядеть из-за накинутого капюшона. Этого гражданина в мониторе узрел управдом, сидевший в этот час в засаде. Но перед тем, как уличить преступника, необходимо было убедиться в его замысле — вдруг гражданин мусор решил выкинуть. И тут управдом разглядел огонек, видимо, от зажигалки. Медлить было нельзя. Нужен эффект внезапности, чтобы тот не успел убежать. «Гюльчатай, открой личико!», — выскочив из-за угла, крикнул управдом незнакомцу. Вместо того, чтобы дать деру, тот двинулся на управдома. Резкий удар черенка от лопаты по рукам охладил пыл ночного гостя. Затем последовал вопль от боли. К счастью, серьезных травм у поджигателя не было...



Личность гражданина была установлена по паспорту, находившемуся в нагрудном кармане. Поджигателем баков оказался молодой незнакомый нам парень, как оказалось, решивший немного подзаработать: за каждую акцию возмездия заказчик платил по 100 руб. Далее состоялось экстренное заседание правления, чтобы решить, как поступить с задержанным гражданином. Тут мнения разделились. Одни предлагали вызвать полицию. Однако юридически подкованный член правления счел слабой доказательную базу: «Ни пожара тебе, ни свидетелей, может, парень хотел закурить. А он возьмет и напишет, что на него напали ночью — и на управдома покажет». Собрав нужную информацию, исполнителя отпустили, предупредив его о заявлении в полицию в случае рецидива — у него уже имелся условный срок. А с заказчиком члены правления поговорили, так сказать, более обстоятельно, и тот тоже все понял. Заказчик поджогов обнаружился сам. Им оказался гражданин, гараж которого не так давно был вывезен с придомовой территории. Поговорили, тот все понял. С той поры наши мусорные баки больше не горели.

СЕАНС ЧЕРНОЙ МАГИИ

Спустя некоторое время во время уборки в подвальном офисе уборщица обнаружила в кресле управдома заколдованную иголку. Возможно, кому-то эта информация покажется забавной, но только не для тех, кто посвящен в колдовскую тему. О том, что это был сеанс черной магии, управдому стало понятно по характер-

ному загнутому и подкопченному концу иглы, на которой намотана короткая шерстяная нить. В пособии по черной магии мне удалось отыскать описание магического инструмента мести... С этой мыслью управдом отправился к знакомой ясновидящей Людмиле, в правдивости показаний которой я убеждался не раз. Ясновидящая, бегло осмотрев иголку, сказала: «Это иголка заговорена на смерть того, кого она уколёт. Выходит, первый претендент — председатель, раз в его кресле она оказалась. Конечно, управдом — работа конфликтная, он во всем виноват в силу должности, но не до такой же степени, чтобы желать избавиться от председателя таким коварным образом.

То, как работает эта чертовщина, я убедился на примере своего коллеги, которому теща (подозрения пали именно на нее) подсунула заговоренную иголку в диван, где он спал. А тот ворочался и ею, понятное дело, укололся. Уже на следующий день бедолага попал в ДТП — в его машину влетел грузовик, выехавший на встречную полосу. От верной смерти спасла подушка безопасности, но травмы все же были серьезные. Хорошо, хоть жив остался. К этому случаю в своих размышлениях я возвращался не раз. «А что с иголкой-то делать, надо же ее расколдовать?» — поинтересовался я у Людмилы. «Иголку выкинь, она уже былой силы не имеет, так как ей уже кто-то укололся», — посоветовала ясновидящая. Что я и сделал.



С той поры в жизни управдома началась черная полоса. Спустя несколько дней пришли проверяющие по жалобам жильцов. Затем чередой стала выходить из строя бытовая техника, «крякнул» компьютер с важной информацией, прорвало водопроводную трубу в квартире. Кульминацией напастей стал развод с супругой, которой до чертиков надоели последствия бурной управдомовской деятельности. Возможно, это и совпадение, но без нечистой силы, кажется, здесь не обошлось. В итоге разменяли жилплощадь, тем самым был ускорен конец моей управдомовской карьеры. Оставить управление домом я не боялся, так как за восемь лет председательства мне вместе с боевым правлением удалось создать отлаженную систему, где председатель не является основополагающей фигурой — даже если его не будет, колесики домового механизма все равно работают без сбоя. На ближайшем заседании правления я предложил кандидатуру на пост председателя правления ТСЖ своего заместителя, который еще с большим успехом продолжил дело.

Чат жилищного объединения в WhatsApp

Сергей ЛАХНО, председатель правления ТСЖ «Лама», г. Волоколамск, МО

В конце 2020 г. были опубликованы исследования, из которых видно, что мессенджеры — самые популярные приложения для смартфонов (на втором месте оказались соцсети, на третьем — банковские приложения). Самый популярный — WhatsApp, он установлен у 88% опрошенных, дальше следуют Viber (62%), Skype (52%) и Telegram (50%).

Мы активно используем возможности WhatsApp, создали две группы: группа правления ТСЖ и общая группа ТСЖ.

Первая создана в чисто в рабочих целях — для быстрого обмена мнениями среди членов правления. В период весенней изоляции мы также проводили в WhatsApp заочные собрания членов правления (в режиме видеоконференции).

А во второй группе состоят представители 70% всех помещений. Когда нужно срочно распространить информацию среди соседей, лучшего канала, чем этот чат, не найти. Ни один информационный стенд, сайт, страница в соцсети не сравнится с эффективностью и скоростью распространения информации.

Наш чат не ограничивается сугубо технической информацией по дому или официальной сводкой ТСЖ. Много у нас бытовых тем. А потому чат у нас живой, жизненный. Был такой случай осенью. Наш дворник, который работал в ТСЖ последние лет 10, решил закончить свою трудовую деятельность и уехать окончательно на родину в Узбекистан. Человек он был работящий, ответственный и очень уважаемый среди наших соседей, постоянный участник всех наших мероприятий. Поэтому я не мог этот момент обойти стороной и разместил в чате сообщение о его уходе с небольшим рассказом о нем, его работе у нас, подобрал фотографии. Реакция жителей была даже для меня неожиданной. Огромное число добрых слов, пожеланий и напутствий было выражено! Я сделал скриншоты всех сообщений и отправил нашему главному человеку во дворе, когда тот уже был на пути к самолету. Получилось трогательно, красиво и просто по-человечески и по-соседски.

А 9 мая... У нас нет ветеранов той войны. Но проживают, как принято их называть, дети войны. Переговорив с ними накануне праздника, я разместил их истории в нашем чате. Ответом были истории соседей о своих ветеранах. Получилась интересная и проникновенная памятная лента ко Дню Победы.

Ядрово. Когда была всем известная ситуация с этим мусорным полигоном мы обсуждали у себя это в чате. Тут же договаривались о совместном участии в митингах. Но есть одна опасность. Во многих чатах зачастую бывают словесные разборки между участниками, сообщения не по теме, перепалки. В общем — мусор и флуд.



«Чистота» чата зависит от начальной установки правил и личного примера администратора группы. У нас всего несколько человек вышли из группы по причине несоответствия формата чата собственным представлениям. В целом удается держать чат как внутренний информационно-агитационный канал и способ поддержания добрососедских отношений.

СОВЕТЫ НАЧИНАЮЩИМ

- Чат должен создать сам председатель и он же должен быть его администратором. Нужно сразу поставить точки над *i* — определить правила поведения в чате и методично «навязывать» их своим примером. Не злоупотребляйте лишними и частыми сообщениями. Не переходите на личности в чате — лучше держите деловой или нейтральный тон. Но тут нужно не перегнуть палку — сухую официальную сводку читать скучно. Будьте естественными в чате, как будто вы общаетесь вживую.
- Нельзя забывать о том, что через короткие сообщения не всегда получается передать ваши эмоции и интонации. Из-за этого ваше сообщение может быть воспринято совсем иначе и или вовсе не понято. Используйте смайлики и эмоджи, но в пределах разумного — их изобилие многих раздражает, а сообщение становится как бы несерьезным, легкомысленным.
- Пресекайте действия любителей пофлудить:
 - всех обожателей кошечек/собачек/хомячков,
 - приветствий «С добрым утром/днем/вечером»,
 - репостов неуместных мемов, шуток и клипов.
- Не стоит сразу вмешиваться в диалоги, которые появляются в чате, особенно если они вас прямо не касаются — займите позицию наблюдателя. Ваша задача — снизить градус напряженности в нужный момент, или перевести тему, напомнить о правилах.
- Всем участникам я сразу рекомендую отключить у себя уведомления сообщений и сделать чат беззвучным.
- Администраторам рекомендую использовать версию WhatsApp для браузера — на компьютере гораздо проще напечатать и отредактировать сообщение. Согласитесь, читать выверенный, грамотный и отформатированный текст приятно. Такое сообщение вызовет больше интереса и доверия. А это немаловажный фактор при коммуникациях с жителями.



Александр СОЛОДУХИН,
директор
ООО «ДворНадзор»

Что такое "ДворНадзор"

Звучит парадоксально, но за системой видеонаблюдения нужно постоянно следить. Иначе в момент, когда вам потребуется запись, ее может по какой-то причине не оказаться: камера запотела, блок питания вышел из строя и т.д. К счастью, есть инструмент, способный обеспечить бесперебойную работу видеонаблюдения в режиме реального времени.



Система «ДворНадзор» создана для повышения безопасности горожан, обеспечения сохранности их личного и общедомового имущества, профилактики правонарушений, повышения уровня раскрываемости совершенных преступлений в Иваново и Ивановской области.

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ СИСТЕМЫ

Создание централизованной системы видеонаблюдения в масштабах города, базирующейся на надежном программном обеспечении и качественном оборудовании, а также:

1. Предоставление быстрого и надежного доступа к архивам видеоданных Управляющим компаниям, жителям и силовым структурам (УМВД, ГО и ЧС).
2. Обеспечение постоянной и бесперебойной работы всех элементов системы видеонаблюдения за счет круглосуточного мониторинга их работоспособности и незамедлительное устранение возникших неисправностей.
3. Предоставление онлайн данных Управляющим компаниям с целью контроля работ, выполняемых для удовлетворения потребностей горожан (уборка территории, вывоз мусора, работы по благоустройству и строительству).
4. Создание «Умных дворов» с использованием технологий распознавания лиц, автомобильных номеров, дыма и огня, эффектом «свободные руки» и других инноваций, позволяющих жителям пребывать в комфорте и безопасности.

СКОЛЬКО СТОИТ?

Цена аренды оборудования с сервисом ДворНадзор достаточно низкая — от 3 руб. с квартиры за одну камеру (с разрешением 5 Мп) в месяц. Т.е., если на доме будет установлено 10 камер, то платить придется всего от 30 руб. с квартиры в месяц. При выкупе оборудования и подключении дома к Системе предоставляется скидка до 20% на оборудование и его монтаж. Возможна рассрочка на 1-2 года без процентов и переплат.

ПОЧЕМУ ИМЕННО ДВОРНАДЗОР?

- Качество монтажа гарантировано высоким профессионализмом специалистов и многолетним опытом коллектива компании.
- Используется самое современное и надежное оборудование HiWatch компании Hikvision.
- Профессиональное ПО Trassir.
- Предоставляется круглосуточный доступ к системе видеонаблюдения для всех жителей дома, сотрудников ТСЖ/ЖСК/ТСН/УК и силовых структур.
- Гарантия на оборудование на весь период сотрудничества.
- Информационная поддержка.
- Ежемесячное плановое техобслуживание.
- Мониторинг работоспособности оборудования и экстренное устранение неисправностей.
- Глубина архива от 1 месяца и дублирование последних 7-ми дней на сервере компании.

Официальными многолетними партнерами ООО «ДворНадзор» являются такие крупнейшие международные компании, как DSSL — разработчик программных продуктов и HikVision — признанный мировой лидер по производству систем видеонаблюдения, сотрудничество с которыми безусловно свидетельствует о высоком профессиональном статусе и компетентности нашей организации. Компания «ДворНадзор» активно развивается и в настоящее время в г. Иваново и Ивановской области установлено и бесперебойно работают более 400 камер.

НАМ ДОВЕРЯЮТ

ВТБ, Сбербанк, РЦАТ, Ростелеком, РЖД

дворнадзор.рф
153000, г. Иваново, ул. Сминова д.47
+7 (4932)57-40-67; +79303474067
info@dvornadzor.ru

Елена ГРИЩЕНКО

НЕ ПРОСТО ПАНЕЛЬКИ

Продолжение. Начало см. в №№ 7-10/2020

Продолжаем рассматривать немецкий опыт комплексной реконструкции панельных районов из книги М. Мельниковой, который включает весь спектр изменений в жизни района. Сегодня мы расскажем об программах укрепления здоровья и содействия здоровому образу жизни, о предотвращении конфликтов между жителями и о работе с пожилыми людьми.

ГЛАВА 7. СОЦИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ В РАЙОНАХ НА ОКРАИНАХ

Раздел 2. Вовлечение жителей в здоровый образ жизни.

Безопасность и забота о пожилых. Предотвращение конфликтов.

«Профилактика здоровья» в широком смысле — это поддержка физического, психического и социального благополучия человека (Bär, 2006)

УКРЕПЛЕНИЕ ЗДОРОВЬЯ И СОДЕЙСТВИЕ ЗДОРОВОМУ ОБРАЗУ ЖИЗНИ

Многочисленные исследования подтверждают зависимость между социальным положением, состоянием здоровья и ожидаемой продолжительностью жизни разных групп населения. Для решения этой проблемы в 2001 г. по инициативе Федерального центра просвещения в сфере здравоохранения был создан Кооперационный союз «Поддержка здоровья социально незащищенных слоев населения». В него вошли представители страховых компаний, региональных министерств здравоохранения, ассоциаций медицинских работников и благотворительных организаций.

Одно из направлений их работы — «Здоровье в микрорайоне, квартале» (нем. «Gesundheit im Quartier»). Различия в ожидаемой продолжительности жизни тесно связаны районом проживания, потому что характеристики городского пространства оказывают сильное влияние на образ жизни человека. К ним относятся: возможности для отдыха и активного движения рядом с домом, экология, доступ к качественным продуктам, высокий уровень социальных связей и внимание людей друг к другу, а также легкий доступ к информации о здоровом образе жизни. Особенно это важно для социально уязвимых групп населения, у которых нет возможности часто выезжать за пределы своего района.

Реализация мероприятий по поддержке здоровья жителей сводится к нескольким направлениям: вовлечение разных категорий населения в физическую активность, расширение возможностей для здорового питания, клубы поддержки для людей с отклонениями в здоровье, проекты по сохранению активности пожилых людей, просветительская деятельность. На локальном уровне Муниципальные и другие организации совместно ищут ответ на вопрос, как внедрить практики здорового образа жизни в повседневность жителей района.

В настоящее время выработался подход по разработке комплексной стратегии улучшения здоровья жителей и ее внедрении на территориях. Для этого на локальном уровне регулярно собирается отчетность о состоянии

здоровья жителей, в процесс вовлекаются врачи, представители страховых касс, соцработники, находящиеся в контакте с разными категориями жителей, разрабатываются единые каналы коммуникации с жителями и проводится мониторинг результатов.

Единое видение также позволяет оценивать планы развития территории с точки зрения их влияния на здоровье жителей.

ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ КОНФЛИКТОВ МЕЖДУ ЖИТЕЛЯМИ

Профилактика насилия и криминального поведения — одна из ключевых тем социальной политики в Германии. С 1994 г. в Берлине работает Комиссия по предупреждению насилия и борьбе с ним. В ее состав входят специалисты по делам образования, молодежи, семьи, юстиции, социальных дел, спорта и по делам женщин, а также представители полиции. Ключевым проектом является разработка и реализация «Берлинской модели» — системы профилактики насилия и криминального поведения в масштабе отдельных районов города.

В 2016 г. Сенат Берлина создал советы по профилактике насилия на районном уровне. Их цель — своевременное реагирование на социальные конфликты и выработка единого плана действий вместо реализации набора часто конкурирующих друг с другом мероприятий на локальном уровне.

Для улучшения ситуации требуется комплексная работа педагогического состава школ, социальных работников и полиции. Необходима не только первичная профилактика, но и дальнейшая работа с молодыми людьми, которые ранее совершали уголовные правонарушения. Важную роль играет развитие школьной культуры, целью которой является не формирование дисциплинированного поведения, а обучение социальным навыкам и компетенциям, которые помогут школьникам самостоятельно решать конфликты. Также необходимо вовлекать родителей трудных подростков в жизнь школы и образовательные процессы, обучая их необходимым воспитательным навыкам.

Из-за своего расположения и специфики районы на окраине имеют повышенные факторы риска. Поэтому задача городских властей — гарантировать, чтобы у ответственных организаций было достаточно ресур-

сов для проведения комплексной профилактической работы, тогда работа по профилактике насилия гармонично встраивается в общую систему дополнительного образования и социальной поддержки.

Важно вовлекать жителей района в обсуждение проблем насилия. Например, в районе Фалкенхагенер Фельд в Шпандау существует дискуссионный клуб по вопросам профилактики насилия, который организовала активная молодежь района. На регулярных встречах обсуждаются причины конфликтов и возможности их предотвращения.

Другое направление — работа с уже существующим агрессивным поведением в общественных пространствах. Модельный проект «На площадях» реализуется в Берлине с 2017 г. Проект предполагал проведение досуговых мероприятий в общественных пространствах, в которые была интегрирована социальная работа, где ключевым направлением было вовлечение матерей. Их приглашали на детскую площадку каждое воскресенье, и постепенно сложилось устойчивое сообщество, которое стало одним из факторов безопасности. Подростков обучали ненасильственным методам решения конфликтов. Все эти меры способствовали постепенному улучшению ситуации.

В последние годы обостряются межкультурные конфликты. Существующая с 2017 г. Программа «Берлин развивает новые соседства» поддерживает создание возможностей для знакомства и совместной деятельности представителей разных национальностей.

РАБОТА С ПОЖИЛЫМИ ЛЮДЬМИ

Ключевая особенность при работе с пожилыми людьми заключается в том, что им предоставляется возможность оставаться в привычном окружении, несмотря на растущую потребность в медицинских услугах, уходе и присмотре. В предыдущей статье описывались стратегии адаптации физического пространства района к нуждам этой категории жителей. Также на территориях, где средний возраст жителей превышает 50 лет, возникают новые инфраструктурные объекты — хосписы, дома престарелых, центры для людей с деменцией.

Большинство пожилых — это одинокие и маломобильные люди, зачастую малообеспеченные — их доходов хватает только на базовые потребности. Одиночество



Рис. 1. Районы массовой жилой застройки — комфортное пространство для пожилых людей.

оказывает негативное влияние не только на психическое состояние, но и на физическое здоровье и продолжительность жизни. Поэтому все чаще реализуются проекты, направленные на создание мест для встреч, совместного времяпрепровождения и культурного досуга пенсионеров. Помещения предоставляются крупными жилищными компаниями и кооперативами, что обеспечивает расположение «места для встреч» в шаговой доступности. Некоммерческие организации реализуют программу досуговых мероприятий, включающую в себя неформальные психологические консультации.

На локальном уровне существуют союзы специалистов, работающих людьми старшего возраста. В районе Марцан-Хеллерсдорф такой союз создан более 20 лет назад. Его участники регулярно встречаются и прорабатывают стратегические задачи улучшения жизни пожилых людей в районе: повышают осведомленность собственников жилья и городской администрации о потребностях пожилых в отношении квартир и окружающей территории, выстраивают коммуникацию с пожилыми жителями, расширяют возможности для их досуга, содействуют улучшению ситуации с лечением, уходом и психологической помощью больным.

ОБЩНОСТЬ ПОДХОДОВ В СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ НА ЛОКАЛЬНОМ УРОВНЕ

Хотя каждое из направлений социальной политики имеет свою специфику, есть ряд общих моментов:

- Локальный уровень всегда является ключевым. Здесь уточняются проблемы и вырабатываются подходы к их решению для конкретной территории;
- Восприятие и оценка процессов экспертами, работающими на территории — это база для последующей аналитической работы;
- Главный фактор устойчивости работы — укрепление коммуникации между разными субъектами, работающими со схожей проблематикой, формирование сообщества специалистов, проведение встреч на регулярной основе;
- Общая стратегия для всех сфер вместо реализации набора мероприятий и проектов;
- Приоритет отдается комплексным проектам, объединяющим ресурсы разных организаций;
- Обязательное условие: вовлечение жителей в разработку программы действий и поиск новых решений.
- Создание союзов и объединений, а также консолидация местных экспертов по отдельным социальным вопросам формирует единого субъекта, который может участвовать в разработке интегрированных планов развития района.

По сути в реальности проекты комплексные и одновременно решают проблемы во всех сферах — один и тот же проект часто направлен и на занятость, и на улучшение здоровья, и на безопасность района.

(Продолжение следует).

ОТ РЕДАКЦИИ: В следующем номере мы расскажем о модернизации и энергоэффективной санации МКД в Германии.

Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2021 год

Подписаться можно через:

Агентство «Урал-Пресс»

В редакции

Оформившие подписку в редакции с опозданием вместе с очередным номером получают номера журнала за все оплаченные месяцы.

Юридические лица счет для оплаты подписки через редакцию могут скачать на сайте www.pr-tsji.ru

Наши реквизиты:

Общество с ограниченной ответственностью
«Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
(ООО РИД «Качум-пресс»)

Юрид. и фактич. адрес: 127254, г. Москва, ул. Добролюбова, 19-44
ИНН 7715564294 КПП 771501001 БИК 044525225
р/с №40702810638050106954 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва
к/с 30101810400000000225

Копию платежного
поручения отправьте
в отдел подписки:

Тел/факс: (499) 204-3404

E-mail: eluas@yandex.ru

Образец заполнения квитанции для индивидуальных подписчиков:

Извещение	<i>Форма № ПД-4</i>
	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
	(наименование получателя платежа) 7715564294 / 771501001 40702810638050106954
	(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа) ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
	(наименование банка получателя платежа) Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225
	Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» на 2021 г. (10 номеров) (наименование платежа)
	Ф.И.О. плательщика: _____
	Адрес плательщика: _____
	Сумма платежа: 5000 руб. 00 коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп
	Итого 5000 руб. 00 коп. “ _____ ” _____ 20 ____ г.
Кассир	С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика
Квитанция	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
	(наименование получателя платежа) 7715564294 / 771501001 40702810638050106954
	(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа) ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
	(наименование банка получателя платежа) Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225
	Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» на 2021 г. (10 номеров) (наименование платежа)
	Ф.И.О. плательщика: _____
	Адрес плательщика: _____
	Сумма платежа: 5000 руб. 00 коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп.
	Итого 5000 руб. 00 коп. “ _____ ” _____ 20 ____ г.
Кассир	С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика



ТСН «ЖК ДУКИ 64»

г. Брянск

По-разному люди приходят к решению взять управление своими МКД в собственные руки. ТСН «Жилой комплекс Дуки 64», объединившее четыре корпуса на улице имени Героя Советского Союза Михаила Ильича Дуки, возникло после семи лет бездарного управления домами некой УК. В каждом из корпусов было проведено организационное собрание, где собственники большинством голосов определили: обеспечивать комфорт и порядок будем сами. Председателем Товарищества избрали Наталью Викторовну Тутину.

За четыре года энергичная председатель правления ТСН смогла организовать проведение различных ремонтных работ как в самих МКД, так и на придомовой территории, в результате чего значительно преобразились подъезды, входные группы, детская площадка, упорядочен въезд на территорию жилого комплекса... Многие делает Наталья Викторовна для того, чтобы сплотить жителей домов, создать атмосферу большого и дружного коллектива. В частности, провели празднование «Международного дня соседей», когда во дворе жилого комплекса собрались около двухсот человек. «Приобретая квартиру в многоквартирном доме, мы даже не задумываемся о том, что мы покупаем ее вместе с соседями. Для того, чтобы наша жизнь была комфортной, нам нужно научиться друг друга любить, ценить и уважать, совместно принимать важные для двора решения. Наша встреча — дает такую возможность. Участвуя в празднике, каждый понимает, что уют и состояние нашего дома полностью зависят от того, как мы сами относимся к окружающим людям и пространству».

Этими словами председателя праздник двора был открыт.

Приглашенные в качестве ведущих клоуны провели множество конкурсов, игр и соревнований. Организаторы предусмотрели возможность фотографирования в специальной фотозоне. Гости праздника посмотрели выступления творческих коллективов, сразились в шахматном турнире, и, конечно же, все вместе собрались за дружеским чаепитием.



Дизайн-отдел

редакции журнала «Председатель ТСЖ»

предлагает услуги

по разработке **дизайна** и
полиграфическому исполнению
любой печатной и сувенирной продукции,
кроме денег и ценных бумаг.

Опытные журналисты помогут вам
в создании **названий** и **слоганов**,
а также в **написании текстов** любой сложности
для различных рекламно-информационных носителей.

**Для рекламодателей журнала
предусмотрены специальные скидки!**

Запросы присылать:
на почту: creadesign@alena1.ru
в Телеграм: [@Alena1rumos](https://t.me/Alena1rumos)