

# ЛИКБЕЗ ДЛЯ ТСЖ

Государственное учреждение «Центр реформы в ЖКХ», действующий в комплексе городского хозяйства, посвятил очередной семинар довольно скучной на первый взгляд теме: «Организационно-технические аспекты деятельности жилищных объединений граждан. Делопроизводство и взаимодействие с органами власти».

Тем не менее слушателей на семинар пришло много - зал был полон, и президиум буквально завалили записками. Значит, тема весьма остра и болезненна для руководителей и активистов жилищных объединений. Впрочем, не только для них - во встрече участвовали представители управ, ДЕЗов, коммерческих фирм, работающих в сфере ЖКХ. Наиболее «продвинутые» из них ясно понимают: только тесное и постоянное взаимодействие с жилищными объединениями делает их работу успешной.

## ОБРАТЯСЬ К ВЫСОКОМУ СОБРАНИЮ...

Три столпа, на которых держится любое жилищное объединение: годовое общее собрание, взаимоотношения с органами власти и четкое, «прозрачное» делопроизводство.

Наталья ВОВК, главный специалист «Центра реформ в ЖКХ», разъяснила участникам семинара значение и решающую роль общего собрания участников жилищного объединения:

«Собрание - высший руководящий орган, определяемый ст. 34 Закона о ТСЖ. Компетенция общего собрания делится на исключительную и альтернативную. К исключительной относятся вопросы, которые решаются квалифицированным большинством (2/3 или 3/4 голосов - в зависимости от принятого устава) или простым большинством более 50 процентов».

Почему столь велика роль общего собрания? Да потому, что исключительно ему принадлежит право принимать судьбоносные решения в деятельности жилищного объединения: о его создании и ликвидации, об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ТСЖ домовладельцам или третьим лицам, предоставлении иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме. Квалифицированным большинством принимаются решения о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе о расширении площадей в здании за счет, например, надстройки, о возведении хозяйственных построек и других сооружений, о ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме, о получении заемных средств, включая банковские кредиты, о том, как использовать доход от хозяйственной деятельности объединения.

Простым большинством можно утверждать «вердикты» о внесении изменений и дополнений в устав объединения, введении ограничений на использование общего имущества, избрании правления и ревизионной комиссии, утверждении финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении, установлении размера обязательных платежей и взносов, образовании специальных фондов, в том числе и резервного - на восстановление и ремонт общего имущества кондоминиума. Помимо этого простым большинством голосов определяется порядок рассмотрения жалоб, оплаты обслуживающего персонала, устанавливается размер вознаграждения штатным работникам.

К альтернативной компетенции общего собрания относятся, как правило, вопросы, которые могут решаться правлением объединения, если, конечно, это оговорено в уставе.

Все вышесказанное о прерогативах общего собрания звучит, скорее, как служебная инструкция. Однако нелишне еще раз об этом напомнить, и не только начинающим председателям правлений ТСЖ, но и рядовым членам товарищества, чтобы они знали свои права, занимали на собрании активную позицию.

К сожалению, как раз на собраниях народ наш ходить не любит - у всех свои дела, заботы, повседневные хлопоты, да и привычно-традиционное срабатывает: «Все равно мы ничего не решаем...»

Ан нет. Может быть, в масштабах государства мы по-прежнему ничего не решаем, но в своем-то ТСЖ просто обязаны ключевые решения принимать! Поэтому вот несколько добрых советов от Натальи Вовк, которая вела эту тему на семинаре.

Общее собрание надо готовить заранее. Извещение о нем направлять каждому члену жилищного объединения не позднее чем за 10 дней. Предупредить о повестке дня собрания, месте, дате, времени его проведения, о том, что председатель отчитывается за работу, проведенную в минувшем году.

Что еще можно и нужно внести в повестку дня? Прежде всего годовой план работы объединения на следующий год, а также другую информацию, которая поможет членам жилищного объединения осмысленно подойти к обсуждаемым вопросам, конструктивно и активно проголосовать. Кстати, общегодовое собрание должно быть проведено не позднее 60 дней после окончания отчетного года.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

В обществе всегда есть ленивые и нелюбопытные, а если добавить к ним еще и вечно занятых, то организаторы общего годового собрания должны позаботиться о том, чтобы необходимый кворум все-таки был. Для этого надо заблаговременно добиться договоренности с теми участниками ТСЖ, которые заведомо на собрание не придут. Они могут написать доверенности на соседей по лестничной клетке, старшего по дому или подъезду, на членов правления, которым доверяют. Документ должен быть проставлен печатью ТСЖ, что немаловажно в случае возникновения судебных тяжб. И надо помнить: не будет необходимого кворума, придется готовить новое собрание.

О порядке ведения собрания. Сначала избираются председатель, секретарь, члены счетной комиссии. Кроме отчета правления о финансово-хозяйственной деятельности обсуждаются договоры, заключенные с подрядчиками на проведение различных работ на территории кондоминиума, какая оплата производилась. Собрание утверждает смету затрат, штатное расписание обслуживающего персонала. Отчитывается по проведенным проверкам и ревизионная комиссия. Если на будущий год намечаются переборы председателя и членов правления, избирается комиссия по подготовке этого мероприятия.

В проведении голосования есть некоторые различия между ЖКС и ТСЖ. Если в ЖКС решение принимается, когда за него проголосовало более 50 процентов его членов, то в ТСЖ голосование происходит пропорционально доле участия в общем имуществе. Иначе говоря, в соответствии с принадлежащей домовладельцу жилой площадью. «Голосуют» здесь квадратные метры.

Любое собрание, включая и годовое, обязательно оформляется протоколом. Желательно, чтобы его подписали не только председатель и секретарь, но и еще два собственника жилья, избранные в начале собрания, - для придания документу непреложной юридической силы. Кстати, если у кого-то из участников собрания по поводу принимаемого решения есть особое мнение, его тоже надо зафиксировать в протоколе. Все без исключения члены жилищного объединения должны быть проинформированы о принятых решениях.

## ГОРЬКИЙ ГРИЛЬЯЖ В ШОКОЛАДЕ

О психологических аспектах работы ТСЖ, умения проводить собрания рассказала Ирина ШРАМКО, первый заместитель руководителя «Центра реформы в ЖКХ». Она давно работает с жилищными объединениями, убеждена в эффективности самоуправления, неутомимо

его пропагандирует. Ирина Павловна неоднократно наблюдала типичные ситуации, возникающие в ТСЖ.

Как правило, возглавляют товарищества люди бескорыстные, социально активные, работающие не за страх, а за совесть. Далеко не все это понимают. Между тем на председателя и членов правления ложится решение сложнейших проблем: налаживание взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, ДЕЗом, управой, префектурой, контроль работы подрядчиков и т. д., и т. п.

К сожалению, не все жители знают об этих стараниях. Ирина Шрамко настоятельно рекомендует наладить в ТСЖ выпуск информационного бюллетеня: жители дома 1-2 раза в месяц должны оповещаться о проделанной работе.

В процесс деятельности надо обязательно включать как можно больше членов товарищества. В доме могут проживать юристы, которые могут помочь консультациями, строители, со знанием дела способные проконтролировать работу подрядных фирм, влиятельные люди, имеющие связи в органах власти и готовые пролоббировать начинания ТСЖ - что в этом плохого, если не повредит интересам других объединений?

Полезно и другое. Люди, знающие, как напряженно работает правление, - в случае раздоров внутри товарищества, обязательно встанут на его сторону во время проведения годового собрания. А такие случаи бывали, и неоднократно. Особенно, как ни странно, когда ТСЖ живет и процветает - если объединение работает успешно, у него появляются рентабельность, находят завистливые люди, рассуждающие примерно так: а чего это они там суетятся бесплатно? Стало быть, есть какая-то прибыль? Почему бы мне самому не достать из этой печи готовый пирожок? Так возникают «группы влияния», внутри разрушающие ТСЖ, не понимаящие, что действуют себе же во зло. Им невдомек, что председатель ТСЖ, работающий бесплатно, конечно же, имеет выгоду: делает дом и территорию двора комфортными, цивилизованными, благоприятными для своих близких и для себя лично и потому не жалеет для этого сил и времени. Вместе с тем доводилось видеть, как такой председатель, уставший от бесконечных подозрений и склок, махал на все рукой: «А, пропади все пропадом, ухажу!» А «победитель» садился на его место, чтобы профукать, стражничать, а то и попросту украсть все добытое и заработанное чужим трудом. Спустя время члены ТСЖ, внявшие его уговорам и доводам, спохватываются: взрастили змейку на своей шейке...

Чтобы такие типы не получили свой «грильж в шоколаде», советовала Ирина Шрамко, надо, чтобы члены ТСЖ реально представляли объем трудностей, масштаб проблем, уровень сложности работы председателя и правления товарищества, были бдительны и близко не подпускали проходивцев к руководству домом. А для этого и необходимо их регулярно информировать и привлекать к реализации локальных задач, постоянно вступающих перед жилищным объединением.

Правовые аспекты, юридические тонкости должны соблюдаться предельно

Недавно депутаты Мосгордумы приняли закон «О паспортизации жилых помещений (квартир) в городе Москве». Эксперимент по паспортизации жилищного фонда столицы, предусмотренный правительственной программой, идет уже полным ходом. Что дает эта программа, а также принятый закон - москвичам? На эту тему мы беседуем с руководителем отдела Московского научно-исследовательского и проектного института типологии и экспериментального проектирования, членом координационного совета по паспортизации жилищного фонда и одним из авторов проекта Элеонорой СМЕРНОВОЙ.

## Элеонора Александровна, как проходит эксперимент и когда заканчивается?

- Завершается он уже в декабре этого года.

А проводится в домах-новостройках разной категории и различной сложности практически по всей Москве. Полностью отработана методика паспортизации, признанная, кстати, серьезной научно-практической работой и получившая авторское свидетельство. Уже выпущено 40 тысяч паспортов квартир. В нынешнем году эти документы должны быть подготовлены для 150 домов, а это еще 30 тысяч квартир, что в совокупности составляет 30 процентов вводимого жилья. Таким образом эксперимент за три года стал крупномасштабной акцией по реализации городской программы.

- Но что-то я не видел таких паспортов у жильцов...  
- Кое-где, например, у новоселов в Марьином Парке, они уже есть. Но этого, конечно, мало. Дело

в том, что если решены вопросы финансирования паспортизации (она поручена инвесторам), то сам механизм выдачи документов потребителям еще не разработан. Надеемся, в ближайшее время этот провал будет устранен. Этим активно занимается Департамент жилищной политики.

- Выявил ли эксперимент какие-то слабые места программы?

- На сегодня паспорт - информационно-технический документ, и теоретически, с точки зрения вневещания в него сведений по эксплуатации жилья, все вопросы решены. А вот в части практической организации работ, их финансирования, а также реализации документов еще много неясного. Московское правительство своим постановлением возложило ответственность за паспортизацию квартир на инвесторов и застройщиков жилья. Но решение о том, что новый дом не может быть сдан без квартирных паспортов, еще не везде принято к исполнению.

# КВАРТИРА

Паспортизация пока охватывает не более 30-40 процентов общего объема строительства.

- Что нового появилось в программе за время эксперимента?

- Конструкции домов усложняются, используются новые, более совершенные материалы, новое оборудование. Повышается комфортность квартир. А цель паспортизации остается неизменной - обеспечение безопасности проживания людей. Появляются и новые, повышенные требования к паспорту. Но пока они не нашли отражения в программе.

- Поясните, пожалуйста.

- В домах высокой категории комфортности есть тенденция делать теплые полы. Они представляют собой многослойную конструкцию из электрооборудования и бетонной стяжки. При этом устанавливаются плоские металлические радиаторы с подводкой тепла в трубах с изоляцией и заливкой цементно-бетонной стяжкой. Кроме того, помещения оснащаются системами приточной вентиляции и централизованного кондиционирования. Подобные новации - процессы высокотехнологические, требующие тщательного и ответственного мониторинга выполненных работ - с первого до последнего этажа, с тем чтобы зафиксировать их в паспорте. Не сомневаюсь, что в дальнейшем так и будет. Но пока этого нет. Да и в самой программе паспортизации

необходим новый раздел - «Нормативно-технические условия к элементам повышенной комфортности квартир».

- Речь, как я понимаю, идет о перedelках в квартирах. Но разве за всем уследишь?

- Я говорю не столько о перedelках, сколько о соответствии проектных решений фактически построенному жилью. Строители иногда сдают дом без внутренних перегородок, оставляя жильцов самостоятельно перекарывать свою квартиру, как ему нравиться. Но необходимо, чтобы в паспорте была указана планировка жилья и изложены нормативные требования к возможному переустройству. Если они нарушаются, то владелец квартиры после того, как будет подписан акт приема, ответственность несет за все сам. Да и все изменения, которые происходят в помещении после сдачи его в эксплуатацию, необходимо внести в паспорт. За этим должен быть контроль. Однако кто им будет заниматься - тоже пока неясно.

- Элеонора Александровна, паспорт - документ необходимый, это понятно. Вопрос в цене: во что он обойдется жильцу?

- Новоселы за паспорт не платят ничего - сумма входит в себестоимость строительства дома и в общем-то незначительна - это ничтожные доли процента от стоимости квартиры.