

В деятельности жилищных объединений по управлению своими домами важнейшей составляющей является организация работы правления и председателя, ведение документооборота. Эти темы и стали главными на одном из обучающих семинаров, который провело ГУ «Центр реформы в ЖКХ». Основная аудитория слушателей семинара как раз и состояла из руководителей ТСЖ, ЖК, ЖСК, для которых эти знания – необходимое условие успеха. Вовремя и правильно составленный документ может предотвратить серьезные проблемы в отношениях с организациями, оказывающими те или иные услуги, поставляющими ресурсы в дом, а грамотно построенные взаимоотношения с органами власти помогут решить многие вопросы, возникающие при управлении домом.

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬСЯ!

Как отметила руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина Шрамко, важнейшее значение имеет организация взаимодействия жилищных объединений с органами власти. И здесь важно знать функции отраслевых структур, курирующих соответствующие направления, территориальных органов власти – префектур административных округов и управ районов.

В жилищных объединениях, – сказала она в частности, – должна быть подборка документов, которые регулируют не только вопросы управления домами, такие, как договорные отношения, ведение начислений и расчетов за жилищно-коммунальные услуги, ведение бухгалтерской отчетности в жилищных объединениях и т.д., но и определяют функции и ответственность органов исполнительной власти различных уровней, к которым вам приходится обращаться. Вы должны понимать, по адресу ли вы обращаетесь и правильно ли составлено обращение. Каков вопрос – таков ответ. Во-вторых, действует регламент о порядке рассмотрения обращений граждан и юридических лиц, утвержденный правительством Москвы.

Зачастую эффективность рассмотрения обращений – жалобы или заявления – зависит от того, насколько грамотно они составлены, насколько четко в них обозначены проблемы, требующие решения.

От этого зависит, – отметила Ирина Шрамко, – как специалисты канцелярий, принимающие корреспонденцию, определяют структурное подразделение, в которое должно быть направлено обращение для рассмотрения, и с каким поручением. Но это трудно сделать, если обращение многословно и сумбурно, если в нем нечетко определена проблема. В общем, если суммировать, то в письменном общении с властью важно не растекаться мыслью по древу, точно определить адресата обращения и его характер – жалоба или заявление, четко выразить суть и поставить вопрос. Не лишним будет приложить к письму имеющиеся до-

кумента, которые помогут исполнителю сэкономить время на рассмотрение обращения и принять решение.

Департамент ЖКХИБ ведает координацией деятельности отраслевых и территориальных органов исполнительной власти при изменении системы управления объектами жилищно-коммунального хозяйства, а также организует работу по городским объектам – уборке и ремонту дорог, мостов, благоустройству территорий, курирует Городской центр жилищных субсидий, начисляющий льготы гражданам и жилищные субсидии малоимущим семьям, а также МосгорЕИАЦ, являющийся координатором расчетных центров в округах и районах, которые производят расчеты и начисляют оплату за ЖКУ.

Для управления домом руководителям жилищных объединений необходимо ознакомиться с содержанием постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае ока-

зания услуг в выполнении работ по управлению домом».

Этот документ обязательно должен быть изучен вами, – подчеркнула Ирина Шрамко. – В нем впервые определено, что именно является общим имуществом многоквартирного дома, какие элементы в него входят. И самое главное – здесь имеется перечень сведений о составе и состоянии общего имущества, которые должны быть отражены в технической документации многоквартирного дома. Перечень элементов общего имущества довольно обширен, а перечень документации на дом охватывает

быть организована работа по постоянно информированию членов ТСЖ о деятельности правления и председателя, необходимо привлечь к работе и членов ТСЖ. Если правление и председатель принимают на себя всю нагрузку, если в какие-то общие дела практически не вовлекаются жители, если они не формируются о работе правления, могут возникать конфликты.

Ирина Шрамко обратила внимание на такой достаточно парадоксальный момент: порой чем успешнее идут дела в доме, тем меньше жители знают, каким трудом это достигается. Это связано с нехваткой времени у руководства правления и недооценкой взаимодействия с жителями дома.

В любой момент в таком объединении может возникнуть конфликт, – сказала Ирина Шрамко. – Мы анализировали такого рода ситуации, и выяснилось, что конфликты возникают именно там, где связь председателя и правления с жителями была очень слабой или вовсе отсутствовала. Всегда находился какой-нибудь «инициативный» гражданин, который говорил о том, что можно жить еще лучше, если сдать стену под рекламу, подвал – под что-то еще и т.д. И дело за малым – надо только снять этого председателя. Разгорался конфликт, и в итоге страдал весь дом. Вы избежите этого, если деятельность председателя и правления будет открытой. А это означает соблюдение процедуры утверждения сметы, ежеквартальной отчетности, регулярное проведение собраний. Не менее важно наладить сбор вопросов, которые возникают у жителей, и достаточ-

но оперативно отвечать на них. Одним словом, чем плотнее вы работаете со своими жителями, тем успешнее будет деятельность жилищного объединения в целом.

СОБРАНИЕ ДЛЯ ИСТОРИИ

Тему документооборота продолжила начальник планово-финансового отдела, главный бухгалтер ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Галина Конькова. Прежде всего она отметила исключительную важность правоустанавливающих документов жилищного объединения.

Эти документы являются основными, – подчеркнула она. – Какие именно? Это, во-первых, правильно оформленное решение о создании ТСЖ, устав и регистрационное свидетельство. В законодательстве четко прописано, какие именно документы должны быть у юридического лица. Все изменения, вносимые в устав, в том числе определяющие права и обязанности председателя, правления, общего собрания, должны грамотно оформляться протоколами. Необ-

ходимо вести их учет и контролировать выполнение. Хранить их необходимо на протяжении всего времени существования объединения, что поможет избежать конфликтов. В хронологическом порядке эти документы должны описывать всю последовательность действий руководства объединения.

Вторая группа – бухгалтерские документы, к которым можно отнести и кадровые. В жилищных объединениях, как правило, нет своих кадровых служб, а потому все бремя работы по учету кадров ложится на бухгалтерскую службу.

Очень важно, – отметила Галина Конькова, – тщательно вести эту работу и обеспечивать сохранность документов. То есть на штатных сотрудников заводятся личные карточки, которые подлежат хранению в течение 75 лет. Они могут потребоваться в случае потери других документов, необходимых для подтверждения стажа и начисления пенсии работающим в ТСЖ на постоянной основе.

Далее Галина Конькова подробно рассказала о главных требованиях, которые предъявляются к бухгалтерским документам.

Настоятельно рекомендую всем, – сказала она, – разработать в своей организации положение о ведении бухгалтерского документооборота, разработать учетную политику. За это вам потом, когда возникнут какие-то вопросы и проблемы, воздастся сторицей. Хочу также обратить внимание, что когда вышла 26-я статья Налогового кодекса РФ, многие с оптимизмом восприняли тот факт, что она допускает ведение бухгалтерского учета не в полном объеме. Но,

ТСЖ: НИ ШАГУ БЕЗ ДОКУМЕНТА

кументы, которые помогут исполнителю сэкономить время на рассмотрение обращения и принять решение.

КТО В ОТВЕТЕ ЗА ТСЖ?

Далее Ирина Шрамко рассказала о тех функциях, которые выполняют в отношении жилищных объединений различные комплексы, департаменты и комитеты города, управы районов и префектуры административных округов.

Например, Департамент жилищной политики и жилищного фонда является представителем городской собственности в части жилых помещений в многоквартирных домах. Это те квартиры, в которых проживают наниматели. Департамент отвечает также за городскую программу создания и организации деятельности товариществ собственников жилья. Департамент имущества является представителем городской собственности в части нежилых помещений. Важно учесть, что эти функции департаментов несколько изменились в связи с выходом постановления правительства Москвы № 299 от 24 апреля 2007 года «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с нормами Жилищного кодекса РФ». В соответствии с этим документом права собственника-города в жилищных объединениях будут представлять инженерные службы районов, в том числе – участвовать в собраниях собственников по выбору способа управления и при создании ТСЖ, подписывать от ли-

зания услуг в выполнении работ по управлению домом».

Этот документ обязательно должен быть изучен вами, – подчеркнула Ирина Шрамко. – В нем впервые определено, что именно является общим имуществом многоквартирного дома, какие элементы в него входят. И самое главное – здесь имеется перечень сведений о составе и состоянии общего имущества, которые должны быть отражены в технической документации многоквартирного дома. Перечень элементов общего имущества довольно обширен, а перечень документации на дом охватывает

Сначала решите: заявляете или жалуетесь? ● Пишите короче... Еще короче! ● Кто представляет город в ТСЖ? ● Дом обрастает бумагами

менты технического учета, которые содержат сведения о состоянии общего имущества, документы о приемке различных подрядных работ, акты осмотра и проверки состояния инженерных коммуникаций, оборудования, помещений и т.д., различные инструкции по эксплуатации оборудования.

ЗАБЫТОЕ ПРАВЛЕНИЕ

Для многих жилищных объединений типична ситуация, когда весь груз забот и ответственности за текущую деятельность несут на себе председатель и бухгалтер, правление практически не собирается, не проявляет себя и ревизионная комиссия. По этой причине у ТСЖ, ЖК

документы технического учета, которые содержат сведения о состоянии общего имущества, документы о приемке различных подрядных работ, акты осмотра и проверки состояния инженерных коммуникаций, оборудования, помещений и т.д., различные инструкции по эксплуатации оборудования.

документы технического учета, которые содержат сведения о состоянии общего имущества, документы о приемке различных подрядных работ, акты осмотра и проверки состояния инженерных коммуникаций, оборудования, помещений и т.д., различные инструкции по эксплуатации оборудования.

БРАК ПО РАСЧЕТУ ПРОЧНЕЕ,

Жильцы дома № 26 по улице Соколово-Мещерской района Куркино СЗАО к моменту выбора управляющей компании пришли с обдуманным и определенным решением – нанять в качестве управляющего ЗАО «Эстейт Сервис». И не потому, что не было вариантов: в Куркине работают ДЕЗ и еще две частные управляющие компании, а потому, что за годы работы с «Эстейт Сервис» убедились: этой фирме можно доверять. Но доверие – понятие субъективное, бесплотное, тогда как управление жилищным фондом – вполне конкретная и недешевая услуга. Сейчас отношения УК и собственников закрепляются на новом уровне – дорабатываются и готовятся к подписанию договоры на управление жилым домом. Так что кроме доверия есть, видимо, и другие резоны. О них мы беседуем с председателем домкома общего собрания собственников Аллой ПОПОВОЙ.

– Вот эта ситуация – возможность или невозможность провести общее собрание – выражает самую суть отношений между соседями в доме, их понимание своих прав и обязанностей как собственников и признание легитимности лидера. Люди обязательно примут участие в собрании, если знают, что оно имеет значение лично для них, если уверены, что их мнение весомо, а принятые решения будут выполнены.

В нашем 18-этажном доме 105 квартир, это

больше ста семей. Невозможно создать из них одну семью, а организованное сообщество – можно.

– Когда мы говорим о реформировании ЖКХ, то обычно ведем речь об изменениях, которые необходимо произвести в самой отрасли, в законодательстве. Только в последние два года стало уделяться достаточное внимание основному субъекту реформы – населению, собственникам жилья. Как вам видится: люди осмыслили свой

новый статус, научились действовать согласно ему?

– Изменения в сознании происходят гораздо медленнее, чем в политической или экономической системах. А реформа действительно должна начинаться в головах. В Куркине, в частности, в нашем доме живут именно собственники, приобретшие жилье за свои деньги. Причем не самые богатые, а люди со средним московским достатком. Многие купили квартиры, которые до недавнего времени были гораздо дешевле, чем в других районах округа, используя ипотечный кредит, и сейчас его выплачивают. Но собственники тоже не однородная группа. Одни готовы взять на себя ответственность за свою семью, за свою судьбу, за свою недвижимость, другие норовят переложить ее на весь окружающий мир и всегда к нему в претензии. Это непродуктивная позиция. Ведь что сейчас происходит в жилищно-коммунальной сфере? У собственника появляется реальная возможность диктовать свои требования: он выбирает управляющую компанию, соглашается или не соглашается на условия договора, контролирует его выполнение. Словом, отстаивает свои интересы. Но сначала нужно эти интересы сформулировать, осознать, понять, от чего именно их нужно защищать.

Мне как председателю домкома повезло в том, что у нас всего один подъезд, что дом новый, и вся техническая документация в порядке, повезло, что контингент жильцов подобрался молодой, грамот-



ФОТО АЛЕКСАНДРА КОГАЛОВА

– Алла Ивановна, я полагаю, что именно вам жильцы делегировали полномочия по согласованию с УК пунктов договора. Как удалось привести к общему знаменателю требования, ожидания, интересы всех собственников? Ведь во многих многоквартирных домах невозможно выманить людей из своих квартир даже на общее собрание.