

Не поленитесь и прочитайте!

В соответствии с пунктом 22 Правил разработки, утверждения и применения профессиональных стандартов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 января 2013 г. N 23 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 4, ст. 293), был утвержден профессиональный стандарт "**Специалист по управлению многоквартирным домом**".

Все разработанные и утвержденные федеральным законом № 184-ФЗ от 27.12.2002г. (с учетом изменений от 13.07.2015г.) профстандарты вступят в силу **с 1 июля 2016 года!** Он вводит обязанность для работодателей применять профстандарты к квалификации работников (ст.57 ТК РФ).

А Ваши специалисты имеют специальное образование в сфере ЖКХ? Ведь в настоящее время действуют 3 профстандарта в этой сфере.

Спешите на наши занятия, потому что Ваши средства и многоквартирный дом со всеми коммуникациями от разрушения спасут только **сконцентрированные знания в совокупности** с положительной **практикой управления финансами собственников** помещений в многоквартирном доме. Эти знания и практика управления финансами собственников основаны на постоянно меняющемся законодательстве в сфере управления общим имуществом и предоставлении коммунальных услуг, а также на арбитражной практике.

Не будьте наивными! Все лукавят по вопросу того, что ТСЖ либо Управляющая компания должна Вам и обязана что-то сделать. Они исполняют то, что «должны», только при 2-х условиях:

Во-первых: только за Ваши деньги. Нет денег - тариф на содержание и текущий ремонт недостаточен, либо имеется задолженность по ним, потому будут недоремонты, либо только устранение аварийных ситуаций, не более;

Во-вторых: только тот перечень видов работ, который Вы утвердите на общем собрании всех собственников помещений в соответствии с подп.4.1 пункта 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ. Установленный обязательный перечень работ в соответствии с действующими нормами очень велик, и при недостаточности средств выполнить его нереально и невозможно. Поэтому ТСЖ или УО будут выбирать, что ИМ выгодно отремонтировать из законного перечня.

Всем собственникам государством гарантирован контроль за исполнением этого перечня работ. Контроль наступает, когда Вы пожалуетесь. Но государство до конца не информирует собственника, что при выполнении своих функций контролирующие органы решат проблему собственника, потому что это не входит в их обязанности. Его задача: установить факт нарушения, выдать предписание и оштрафовать управляющую организацию (ТСЖ или УК), которая в силу закона управляет многоквартирным домом.

Так как у управляющей организации (ТСЖ или УК) **имеется единый расчетный счет**, на который поступают средства собственников помещений, то и списание этих штрафов происходит с этого единого счета, и, следовательно, за счет средств тех же собственников. И именно на сумму штрафов будут невыполнены работы по текущему ремонту либо недоплачены потребленные коммунальные ресурсы, с помощью которых предоставляются коммунальные услуги.

Остался 1 день! "А Ваш многоквартирный дом управляется специалистом в сфере ЖКХ? Начало занятий 6 июня в 18.00.

Практика наших занятий со слушателями за 3 года существования Кафедры ЖКХ и Школы грамотного собственника показала, что безграмотные либо не совсем компетентные собственники и их управляющие команды (председатель правления, бухгалтер, члены правления и ревизионная комиссия ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК, а также Совет многоквартирного дома во главе с его председателем при управлении МКД Управляющей компанией) являются **разрушителями** своих многоквартирных домов.

Практически все они пользуются средствами собственников помещений в МКД, но только в **своих личных интересах**, а не в пользу МКД и в нём живущих.

Большинство слушателей **неправильно** осуществляли следующие действия:

- проведение и оформление общих собраний, не понимая, что существует **2 вида общих собраний** (общие собрания всех собственников жилых и не жилых помещений и общие собрания членов ТСЖ, ТСН, ЖСК и ЖК). Неверное знание возникает по причине распространяемых бесплатных брошюрок (они быстро отстают от часто меняющегося законодательства), а также из-за не совсем компетентных преподавателей бесплатных курсов;
- составление постатейных смет, а у многих их полное отсутствие;
- проверка ОДН. Некоторые бухгалтера не вывешивают в общем доступе эти расчеты по ОДН;
- отсутствие понимания, как просчитать капитальный ремонт и выбрать правильно способ накопления. И, не успев оглянуться, попадают в **«общий котел» (которым управляет Регоператор), где им гарантирован капремонт только в той сумме, которую они соберут за эти 30 лет без всякой компенсации и инфляции.** Даже при «Общем котле» должен быть заключен договор с собственниками. Но он считается заключенным при первой оплате любого собственника на условиях, выгодных Регоператору. Вот так собственникам навязали кабальные условия, и жаловаться будет бесполезно.

Знания и практика не стоят на месте, они обновляются.

На основании коротко изложенного, помните, что **Управляющая компания (ТСЖ, ТСН ЖСК, ЖК и управляющие компании) Вам ничего не должна и не обязана, если Вы не утвердили, что они должны и обязаны, в противном случае - это пустые слова на бумаге, ни к чему не обязывающие, даже если они подписаны и скреплены печатями сторон.**

Вот несколько примеров, когда вовремя полученные знания, **спасли средства собственников помещений:**

- Собственники МКД, находящиеся в управлении ТСЖ «НОВЫЙ ДОМ» в сентябре 2014 года на общем собрании приняли решение оплачивать за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению напрямую в ОАО «КРЦ - Прикамье». Эта организация была создана с целью поступления средств граждан сразу поставщику. Она широко рекламировалась в средствах массовой информации, поддерживаемая представителями власти всех уровней. Данная организация выписывает квитанции гражданам, собирает средства, следит за оплатой счет-фактур. Деньги граждан за отопление и горячую воду не поступают на расчетный счет ТСЖ, а сразу направляются в ресурсоснабжающую организацию (РСО). **Но про подводные камни такой схемы никто никому не объяснил.** И только вовремя полученные председателем ТСЖ в январе 2015г. знания на кафедре ЖКХ, спасли деньги собственников в сумме **более 1,8 млн. руб.** за период с октября 2014г. по июнь 2015г. И знания продолжают спасать по настоящее время. Сейчас идет второй судебный процесс, но уже за период с июля по декабрь 2015г.

- РСО, прикидываясь порядочными партнерами с ТСЖ, ТСН, ЖСК, втягивают их в «новые игры взаимоотношений», мы их называем - игра в поддавки. **Используются средства, заложенные в тариф, а рекламируют бесплатно оказываемые услуги собственникам.** С согласия этого же ТСЖ приведем пример такой игры с ОАО "Пермьэнергосбыт", которая привела к штрафу от ИЖН за неправильную установку этим же ОАО «Пермьэнергосбыт» общекolleктивного прибора учета по электроэнергии. Он был установлен бесплатно в рамках разрекламированной компании – «Установи бесплатно и будешь платить меньше!»;

- Обученный бухгалтер ТСЖ "Овинникова,17" на курсах повышения квалификации для бухгалтеров способствовала сохранению средств ТСЖ (**около 2-х млн. руб.**) от ПСК-ТГК за счет правильного оформления платежных документов. Многие бухгалтера "живут старыми знаниями" и особенно бесплатными, которые предлагают контролирующие органы, собирающие налоги. При этом тот, кто раздает бесплатные знания - скрыто лоббирует интересы спонсора и потихоньку еще больше выгребает из кармана собственника.

На наших курсах слушатели узнают о действующих ценах на рынке ЖУ, что позволит им сэкономить при заключении договоров с подрядчиками работ и услуг. Так многие даже и не догадывались, что стоимость услуг по страхованию лифтов применяется не к количеству лифтов и остановок в МКД, а в целом на МКД.

Каков итог? Живут собственники слухами и поисками бесплатных консультаций, обвиняют председателей в растрате средств собственников на обучение, вместо того, чтобы осознать необходимость получения специальных и концентрированных знаний в сфере управления денежными средствами своего дома на площадке образовательного центра! Мы располагаем не только практическим материалом по всем вопросам, но и знаниями их

реального пользования с пояснениями и фотографиями. Видимо долго ещё будет жить в умах собственников народная мудрость: "Скупой платит дважды".

Торопитесь, время бежит быстро и пропадает также безвозвратно, как и деньги собственников! Используйте Ваши ресурсы грамотно!

А лучше всего за нас скажут наши слушатели, с отзывами которых Вы можете ознакомиться в общем доступе в интернете: сайт www.rmc.edu.ru, группа ВКонтakte http://vk.com/shkola_jkh, страница на Facebook: <https://www.facebook.com/kafedraZKH/>.

С уважением: Зав.кафедрой ЖКХ при ГОО ДПО "ИПК-РМЦПК", к.э.н., практик в ЖКХ сфере, участник многочисленных судебных споров - Галина Александровна Вшивкова.