

Галина ВШИВКОВА,
организатор-руководитель «Школы ЖКХ» института повышения
квалификации – РМЦПК, кандидат экономических наук



УМНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ ТРЕБУЕТ ЗНАНИЙ

«Нас все обманывают», – твердят собственники квартир. Им вторят эксперты из многочисленных телевизионных программ, авторы статей в газетах и журналах. Сюда же добавляются слухи, страшные жилищно-коммунальные истории, которые распространяются очень быстро. И впоследствии уже трудно отличить правду от вымысла, и тем более, понять, кто прав, а кто виноват, и самое главное – что делать?

Не все понимают, что многие такие материалы кто-то оплачивает. Как следствие, в них излагается скрытая позиция заказчиков. Именно им выгодно, чтобы большинство думало так, а не иначе. А вера в слово, произнесенное с экрана, или напечатанное в газете, по-прежнему сильна. Как говорится, «Что написано пером, не вырубишь топором».

Домысли, необъективная, и иногда и просто ложная информация разрушают то ценное, что есть у многих, а другие об этом только мечтают – это отдельное пространство, где можно комфортно и безопасно жить человеку и его семье. Самая большая ценность этого пространства – квартира в многоквартирном доме или отдельно стоящий жилой дом.

Эту ценность можно сравнить со здоровьем человека, в котором все органы живут во взаимодействии, и если один орган не здоров, то это отражается на остальных. Всё зависит от первоначального диагноза. И если диагноз поставит некомпетентный специалист, то человек заболевает серьезно, и вылечить его бывает, как правило, очень сложно. Его продолжают лечить, выписывая все новые средства и увеличивая дозу принимаемых лекарств. Но

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

ничего не помогает. Проблема в том, что нужно оспаривать первоначальный диагноз, а это не принято. Получается, одно лечим, другое калечим.

Многokвартирный дом (МКД) и живущие в нем люди – это тоже единый организм, состоящий из различных «органов» – жилых и не жилых помещений, «кровеносной системой» которого являются сети газа, электро, водоснабжения и отопления. Но многие собственники живут в обособленности, не взаимодействуя друг с другом в вопросах управления, содержания, бережного сохранения общего имущества. «Моя квартира (или нежилое помещение), – что хочу, то и делаю, и меня не интересует чужое мнение», – такое часто можно услышать. А то, что собственник разрушает единое целое, он об этом не знает, не догадывается, либо притворяется, в надежде «не пойман не вор», и проблема «рассосется» как-нибудь сама.

И как вы себе представляете человека, в организме которого каждый орган считает себя важным, и перестает выполнять возложенные на него общие функции? Другой вопрос, что даже желающие совместно управлять домом, часто не знают, как это сделать. Вот говорят, что красота спасет мир. А что же спасёт наше ЖКХ?

Я считаю - знания. Для этого и создана Школа грамотного собственника. Те, кто у нас учился, подтверждают это отзывами и благодарностями. Они получили инструмент, а уж как они им распорядятся, зависит от них самих.

Пока чувства и знания собственника помещения в многоквартирном доме не поселятся в душе каждого гражданина (когда он сначала будет думать как грамотный собственник, и только потом как грамотный потребитель), никакой реформы в ЖКХ не будет.

Но в настоящее время грамотный собственник никому не нужен, включая и его самого. Свои деньги в образование он вкладывать не хочет, а бесплатное образование не в его пользу. И до тех пор, пока он не будет понимать, как совместно проживать в многоквартирном доме, формировать бюджет дома, определять первоочередные задачи, утверждать статьи расходов до конца текущего года, на следующий год, в пределах утвержденных ими тари-

фов, – так и будут все жить, как лебедь, рак и щука из басни Крылова.

Страх и безграмотность разрушают наши многоквартирные дома. Страх сказать правду собственникам, которую, тем не менее, необходимо знать, чтобы понимать, что, на самом деле, происходит в сфере управления домов, и что с этим делать.

Экспресс-семинар по управлению многоквартирным домом

Первый урок. Существует два вида собраний, которым присущи свои вопросы, и поэтому требуется много времени для подготовки и проведения этих совместных мероприятий собственников помещений многоквартирного дома и членов ТСЖ, ЖСК, ЖК. Нужно печатать, разносить, потом собирать документы, оформлять разные протоколы счетных комиссий и собраний. А собственники саботируют процесс и не приходят на собрания, не понимая, как это важно. Этим пользуются организации, желающие получить средства граждан. Например, договор аренды подписан не выбранным всеми собственниками лицом, а председателем ТСЖ и т.д.

Второй урок.

Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливают не председатели или члены правления ТСЖ, а Региональная комиссия по тарифам Пермского края (РСТ ПК), которая утверждает их по предложению монополистов. И чтобы размер совокупного платежа граждан за услуги ЖКХ укладывался в предельный индекс, тарифы стали утверждаться с 1 июля текущего года на календарный год, т.е. до 30 июня последующего года.

Третий урок.

Тарифы на текущий ремонт, содержание и управление общим имуществом многоквартирного дома очень малы, их нужно увеличить. Только собственники не утверждают расходы по каждой статье, наивно полагая, что эти затраты должны быть произведены за счет ТСЖ, не понимая, что средств в ТСЖ нет, и никто бесплатно работать не будет. И если часть собственников не будет своевременно оплачивать даже те неболь-

шие тарифы, которые есть, то выполнить работы качественно невозможно.

При этом представители государственных органов и аффилированные средства массовой информации дезинформируют население, утверждая, что все ремонты должны производиться за счет ТСЖ, но не договаривают, что для этого нужно повысить тариф. Вследствие таких недомолвок не совсем грамотные собственники начинают писать жалобы и заявления на бездействие ТСЖ, менять председателя или членов правления, менять способ управления, избирая новых руководителей-управленцев, выращивать безответственных собственников-недоимщиков, которые накопив очень существенную сумму долга, начинают инициировать смену власти, чтобы уйти от оплаты.

Четвертый урок.

Собственники помещений обязаны оплачивать все ресурсы, поступающие к границе МКД по тарифу, утвержденному РСТ, независимо от того, качественные они или нет. И если часть собственников обманывает бухгалтера ТСЖ, сообщая заниженное количество ресурса, то все реально потребленное попадает в ОДН, увеличивая его в разы. Бухгалтера начинают занижать ОДН, чтобы

не раздражать граждан, тем самым, оказывая медвежью услугу. Поставщики все равно взыскивают свои средства, но уже через суд, включая проценты. Деньги на штрафы идут расчетного счета ТСЖ, т.е. за счет текущего ремонта и содержания.

Пятый урок.

За последние 20 лет, в течение которых продолжается реформа ЖКХ, внесены многочисленные изменения в работу контролирующих органов (Роспотребнадзор, Инспекция государственного жилищного надзора, Ростехнадзор, Госпожнадзор и т.д.). Согласно этим изменениям, всю ответственность за действия или бездействия собственников несёт юридическое лицо ТСЖ или УК, которое контролирующие органы по жалобам и заявлениям граждан штрафуют, несмотря на то, что по формальному признаку ТСЖ и УК не виноваты. Они по общедомовым трубам транспортируют в квартиры то, что им поставили на границу многоквартирного дома, а собственники производят перепланировки в квартирах, меняют общедомовые стояки, не спрашивая разрешения и не согласовывая свои действия с ТСЖ, ЖСК или УК. Вот несколько примеров причин жалоб и последующих штрафов: отсутствует давление, и на



верхних этажах холодная и горячая вода бежит очень плохо; горячая вода не горячая, а чуть теплая; батареи чуть теплые в холодные дни или очень горячие в теплые дни; перегородки на лестничных площадках – так называемые «карманы»; складирование на балконах; обустройство в подвалах хранилищ граждан; хранение вещей гражданами на лестничных площадках; переоборудование балконов в теплые комнаты без соответствующих документов и т.д.

Бизнес объединяется под флагами различных партий, вкладывает средства в содержание некоммерческих организаций и сообществ, тем самым, лоббирует изменения в законах в свою пользу, чтобы в будущем зарабатывать, а доверчивым гражданам это преподносится как благо.

Каков итог этого страха и неправды?

Наш многоквартирный дом постоянно натывается на подводные камни-рифы, получает «ссадины», «переломы», которые надо лечить, и на это нужны средства, вследствие чего увеличиваются либо тарифы, либо разовые сборы-поборы. Денег становится всё меньше. И что делают в этом случае собственники? Они меняют управляющий орган, при этом руководствуются не знаниями и опытом, а только ценой вопроса, выбирая самый дешёвый вариант. Хотя на первом месте должны стоять знания, практический опыт, положительные отзывы собственников других многоквартирных домов. Но собственники меняют команду управления, влезают в долги и начинают повторять те же ошибки. Снова экономят на органах управления, своевременном текущем и капитальном ремонте.

При этом подводных камней становится всё больше по причине некомпетентности тех, кто пишет новые и вносит изменения в существующие многочисленные нормативно-правовые акты в сфере содержания и управления домами, так как жизнь не стоит на месте и создаёт совместно с человеком новые препятствия (например, разрушение МКД, взрывы газа в квартирах, устройство саун и бассейнов и т.д.).

Я вижу идеальный вариант управления ТСЖ+УК. ТСЖ как контролер и заказчик услуг, а управляющие должны быть менеджерами, организаторами.

Собственники должны помнить, что имуществом и денежными средствами должна управлять грамотная команда, которую нужно выучить или нанять специалистов, имеющих не только практический опыт в ЖКХ, но специальное стандартное образование в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома. 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 теоретическим, но и практическим материалом по всем вопросам.

К сожалению, у нас до сих пор в стране в сфере высшего образования нет профильных факультетов по обучению специалистов отрасли ЖКХ. Образование в отрасли ЖКХ начинает развиваться в сфере дополнительного образования через курсы повышения квалификации, переподготовки кадров.

Знания – дощечка для латания дырки в финансовом заборе МКД. Это финансовая защита для безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме.

Для сохранения жилого фонда и финансовых средств граждан-собственников помещений многоквартирных домов г. Перми и Пермского края нашей кафедрой были разработаны и утверждены Научным Советом следующие образовательные программы:

Для граждан

1. «Место и роль граждан при совместном пользовании общедомовым имуществом и придомовой территорией в создании благоприятной, комфортной и безопасной среды проживания» (30 часов).

2. «Бухгалтер ТСЖ» (108 часов).

Для ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК

3. «Экономика и управление на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства» (255 часов).

4. «Экономика и управление многоквартирного дома» (72 часа).

5. Бухгалтерский учет при управлении многоквартирным домом (72 часа).