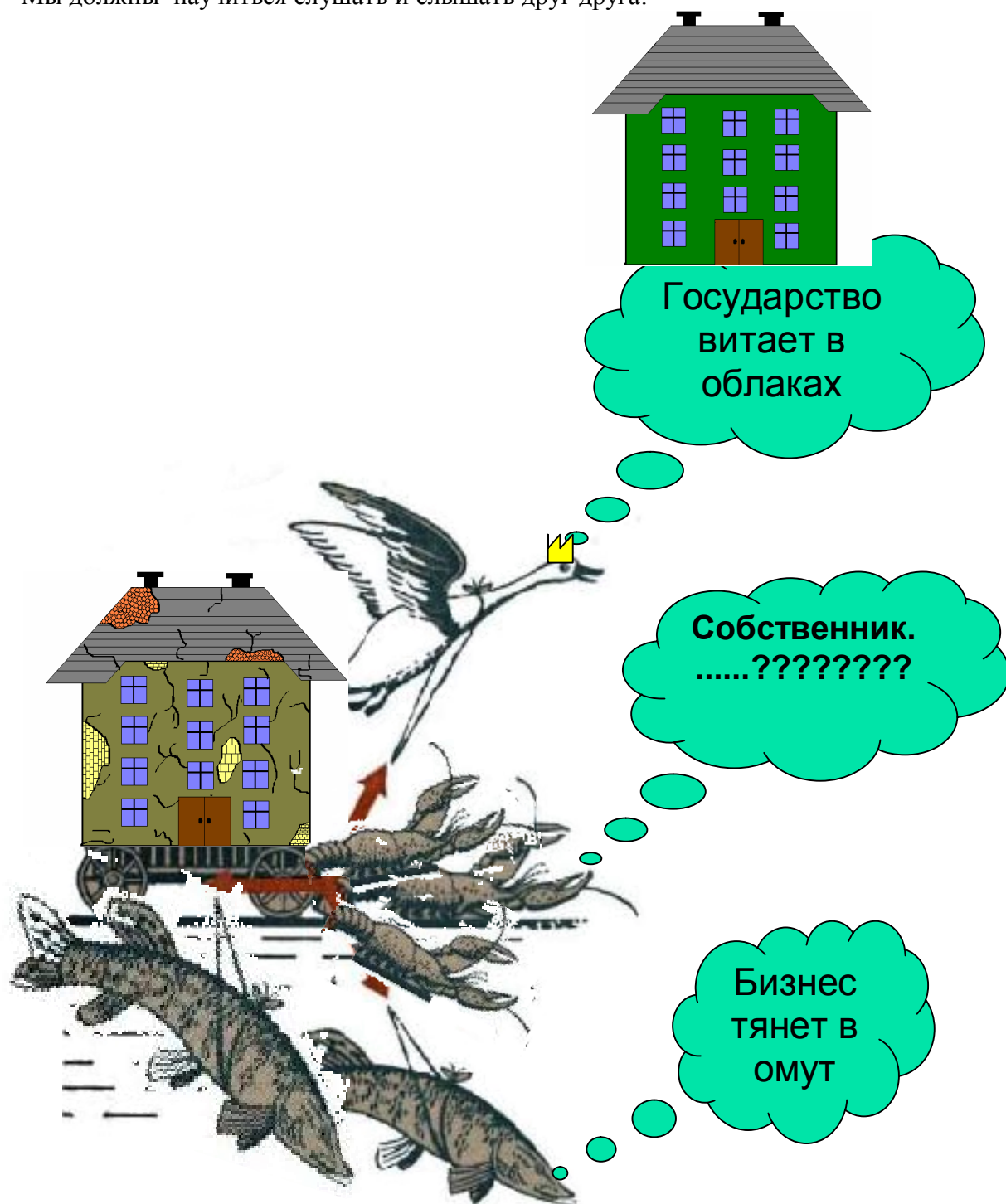


ЦИКЛ СТАТЕЙ КАНДИДАТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК, ЭКСПЕРТА В СФЕРЕ ЖКХ ГАЛИНЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ ВШИВКОВОЙ, ЗАВ.КАФЕДРОЙ ЖКХ ПРИ ГОО ДПО «ИПК-РМЦПК», ПОД ОДНИМ ЗАГОЛОВКОМ «Я НЕ ПОНИМАЮ» ИЛИ «ПОМОГИТЕ СЕБЕ САМИ»

Статьи будут посвящены вопросам, которые не решаются и превращаются в проблемы. Мы все вместе можем быть общественными наблюдателями и просто равнодушными гражданами Пермского края, которые хотят помочь органам власти исправить то, что издаваемые ими нормативно-правовые акты, привели или могут привести к ущемлению прав граждан в сфере ЖКХ.

Мы должны научиться слушать и слышать друг друга.



Давным давно в 2010 году, когда шёл проект по капитальному ремонту многоквартирных домов по Федеральному закону № 185-ФЗ, мой сын, слушая возмущения председателей ТСЖ и ЖСК, нарисовал карикатуру, которая до сих пор актуальна. Так безграмотных собственников сравнили с раками, которые делают один шаг вперед, а затем два назад. И пока чувство и знания собственника помещения в многоквартирном доме не поселятся в душе каждого гражданина, когда он с начало будет думать как грамотный собственник, и только потом как грамотный потребитель - Никакой реформы в ЖКХ не будет. А потому 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. А пока он не станет понимать, как совместно проживать в МКД, формировать бюджет МКД, определять первоочередные задачи, утверждать статьи расходов на следующий год (2017) до конца текущего года (2016) в пределах утвержденных ими тарифов, так и будут они как в басне Крылова на картинке «Лебедь, рак и щука, а телега на одном месте».

Страх и безграмотность разрушают наши многоквартирные дома.

Кафедра Жилищно - коммунального хозяйства и Школа грамотного собственника полностью при ГАОО ДПО «ИМК- РМЦПК» соглашаются с мнением граждан, проживающих в многоквартирных домах и одновременно являющихся собственниками своих квартир и потребителями коммунальных услуг, что их все обманывают.

С помощью наших Слушателей мы провели небольшой опрос до начало занятий и после получения знаний, и кто, по их мнению, их обманывает.

До получения знаний

1. Председатель ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК – если многоквартирный дом (далее МКД) управляется ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК, так как он на сворованные у собственников деньги подкупает всех членов правления и членов ревизионной комиссии.
2. Бухгалтер ТСЖ – так как подкуплена председателем и ничего не делает, только квитанции печатает и то не у всех, и поэтому вместе с председателем не могут объяснить, почему большой ОДН и куда деваются деньги.

После получения знаний

Единственной причиной является **СТРАХ СКАЗАТЬ ПРАВДУ собственникам, так как последствия ПРАВДЫ непредсказуемы.**

Горькая правда заключается в том, что

1. Существуют 2 вида собраний, которым присущи свои вопросы и потому требуется много времени их проводить, или проводить совместные собрания собственников помещений многоквартирного дома и членов ТСЖ, ЖСК, ЖК. Тогда необходимо оформлять кучу бумаг, с начало их печатать, разносить, потом собирать и оформлять разные протоколы счетных комиссий и собраний. А собственники саботируют, не понимают, потому что знаний в голове у собственника ничтожно мало. А эти пользуются организации, желающие получить средства граждан, например: Договор аренды подписан не выбранным всеми собственниками лицом, а председателем ТСЖ; не выбран способ накопления по капремонту и потому деньги практически используются не на благо МКД собственника, а на другие дома и т.д.
2. Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливают не председатели или члены правления ТСЖ, а Региональная комиссия по тарифам Пермского края (РСТ ПК), которая утверждает по предложению монополистов. И чтобы размер платы за ЖКХ укладывался в Предельный индекс, тарифы стали утверждаться с 1 июля текущего года на календарный

год, т.е. до 30 июня последующего года. И потому граждане при утверждении тарифа на содержание не утверждают предложения ТСЖ, а потом ТСЖ за это ещё и штрафуют.

3. Собственники помещений обязаны оплачивать всё, что поступает на границу многоквартирного дома, качественное или некачественное количество по утвержденному тарифу РСТ ПК. И если часть собственников, **обманывает бухгалтера ТСЖ сообщая** заниженное количество по прибору учета или проживающих в квартире граждан, не оборудованных приборами учета. То потребленное количество коммунальных услуг попадает в ОДН, увеличивая его в разы. Как следствие, бухгалтера необоснованно занижают ОДН, что бы не раздражать граждан, тем самым, оказывая медвежью услугу. Но в результате деньги за потребленные, но не предъявленные собственникам ресурсоснабжающие организации взыскивают через суд, включая проценты с расчетного счета ТСЖ, т.е. за счет текущего ремонта и содержание.

4. Тарифы на текущий ремонт, содержание и управление общим имуществом многоквартирного дома очень малы и их нужно увеличивать. Только собственники не обучены утверждать 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 да же те небольшие тарифы, то выполнить качественно работы 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 все ремонты проводятся за счет средств собственников, т.е. надо утвердить повышенный тариф. Вследствие таких недомолвок не совсем грамотные собственники начинают:

- писать жалобы и заявления на бездействие ТСЖ;
- менять либо председателя и членов правления;
- менять способ управления, избирая новых руководителей-управленцев;
- выращивать безответственных собственников-недоимщиков, которые накопив очень существенную сумму долга, начинают менять способ управления общим имуществом.

По этим жалобам-заявлениям ТСЖ получает штрафы, а ситуация не меняется по перечисленным причинам: нет денег и качество поставки КУ зависит от РСО, что она поставит или не поставит на границу МКД.

5. За 20 летнюю реформу ЖКХ внесены многочисленные изменения в обязанности контролирующих органов (Роспотребнадзор, Инспекция жилищного надзора, Ростехнадзор, Госпожнадзор и т.д.) по которым всю ответственность за действия или бездействия собственников несёт ответственность Юридическое лицо ТСЖ или УК, которые 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 МКД, собственники производят перепланировки в квартирах, меняют общедомовые стояки не спрашивая разрешения и согласования с ТСЖ, ЖСК, ЖК, ТСН или УК. В качестве примера:

- 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
- за перегородки на лестничных площадках - так называемые карманы;
- за складирование на балконах;
- за устройство в подвалах хранилищ граждан;
- за начисление КУ в квитанциях за проживающих, но не зарегистрированных граждан, в квартирах которых, нет не индивидуальных приборов учета;
- за хранение вещей гражданами на лестничных площадках;

- переоборудование балконов в теплые комнаты без соответствующих документов;
И т.д.

6. Бизнес вкладывает деньги, **кормит СТРАХ**, что бы получить прибыль. Он зарабатывает на страхе.

7. Бизнес объединяется под флагами различных партий, вкладывает средства в содержание некоммерческих организаций и сообществ, тем самым лоббирует изменения в законы в свою пользу, чтобы в будущем зарабатывать, а доверчивым гражданам это преподносится как благо. В своих статьях я уже не раз об этом писала.

Каков итог ЭТОГО СТРАХА? 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".

Собственник помни, твоим имуществом и твоими денежными средствами должны управлять грамотная команда, которых ты должен выучить или нанять специалистов имеющих не только практический опыт в ЖКХ, но имеющий специальное стандартное образование в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома.

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

К сожалению, у нас до сих пор в стране в сфере высшего образования нет профильных факультетов и специалитетов по обучению специалистов отрасли ЖКХ, этого не было в прошлом столетии ни в СССР, ни в РСФСР, ни в России.

Образование в отрасли ЖКХ начинает развиваться в сфере дополнительного образования через курсы повышения квалификации, переподготовке кадров.

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 территории 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)

Знания нашего института не оплачиваются спонсорами – инвесторами, диктующими свою волю, которую за деньги спонсоров обязаны выполнять получатели таких средств. Девиз нашей Кафедры и Школы грамотного собственника - практические занятия, основанные на законе утром, применение в деятельности слушателя сразу, т.е. вечером.

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

07.11.2016

Вшивкова Галина Александровна, к. э. н. зав. кафедрой ЖКХ при ГАОО ДПО «ИПК-РМЦПК»