

12+

КАК ПРИ НАШЕМ ЖКХ НЕ ОСТАТЬСЯ В ДУРАКАХ



Для многоквартирных
домов, где ещё
не всё хорошо
или всё нехорошо



просто,
понятно,
занято

**ПОЛЕЗНО
И НЕ ЗАИЧДНО**

Коротко и просто о главном

в управлении
многоквартирным домом

Читать не скучно,
почти не страшно,
вам и дому для жизни
полезно

без
заумных
терминов
и непонятных
определений



**БЕЗ
АДМИНИСТРАТИВНОГО
ВОСТОРГА**

В конце концов, всё будет хорошо.
А если не хорошо, значит, ещё не конец,

“

Из фильма «Отель «Мэриголд» лучший из экзотических»

“ Всё будет хорошо,
потому что плохо
уже надоело.

Народная мудрость из Интернета

Информация верна на дату публикации (февраль 2015).



© КУРСИВ, 2015

(3822) 52-67-80, 52-69-97 (факс)

www.coursiv.ru

© Марина Паутова, идея, текст, 2015

© Татьяна Устинова, дизайн, вёрстка, 2015

© ООО «Партнёр», 2015



Реалити-шоу «Дом: чужой, ничейный, мой»,
в котором **вы участвуете** каждый день,
даже если не подозреваете об этом

В программе:

■ Управлять домом. Хочешь не хочешь, а придётся	3
■ Собственник в законе	4
■ Кто управляет многоквартирным домом? Увы – но это вы!	5
■ Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений: в идеале	6
■ Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений: на самом деле	7
■ Одни летят, другие пролетают...	8
■ Все управленцы делают это	9
■ Как выбрать способ управления многоквартирным домом и почему вообще этот способ надо выбирать	10
Кто в доме хозяин	11
Непосредственное управление	12
Управление через ТСЖ, или ЖК, или ЖСК	14
Управление через управляющую компанию	17
Способы управления многоквартирным домом: почувствуйте разницу	20
■ Зачем многоквартирному дому Совет	22
■ А дальше – как в сказке...	23
■ Собственнику в помощь	24

Действующие лица

реалити-шоу «Дом: чужой, ничейный, мой?»



Многоквартирный
дом (МКД)



Собственик жилья
в многоквартирном
доме – **то есть вы,**



Закон – он же Жилищный
кодекс РФ, Гражданский
кодекс РФ и т. п.



Общее собрание
собственников
жилых и нежилых
помещений (ОСС)



Жилищный
кооператив (ЖК)



Товарищество
собственников
жилья (ТСЖ)

Управляющая
компания (УК)



Подрядные
организации (ПО)



Ресурсоснабжающие
организации (РСО)



Жилищно-
коммунальное
хозяйство (ЖКХ)

Управлять домом

Хочешь не хочешь,
а придётся!

Есть в Томске счастливые многоэтажки, где всё прекрасно: и фасад, и подъезды, и крыши с подвалами, и способ управления домом. А в первую очередь – сами жильцы, которые этот способ выбрали, грамотный договор заключили, рай в отдельно взятом здании создали. За что им честь и хвала! Если вы из такого дома, не читайте эту брошюру, она вам не пригодится.

Есть в Томске многоэтажки, которым жилищно-коммунального счастья выпало гораздо меньше. Или совсем не выпало – пока, во всяком случае. И люди здесь – не все, понятно, но хотя бы некоторые – думают, что же делать. Сменить УК на ТСЖ? Наоборот – ТСЖ на УК? Податься в кооператив? Призвать на помощь какие-нибудь власти? Писать в прокуратуру? Плюнуть на всё и двинуть в деревню? Или вообще ничего не делать? Может, само рассосётся?

Нет, и не надейтесь В смысле – не рассосётся. Почему?

Переверните страницу



Собственник в законе

Законы у нас сейчас такие, что хочешь или нет, можешь ли, умеешь ли — никто тебя не спрашивает. Если ты собственник жилья или офиса в многоквартирном доме — считай, добровольно подписался на пожизненное управление. Значит, обязан управлять своим домом, и точка! Чудес на эту тему пока не планируется.

Поэтому, если есть у вас в соседях несколько чудаков, которые пристают со всякими скучными бумагами, зовут на собрания, бегают с какими-то бюллетенями, не смотрите на них как на ненормальных, которым больше заняться нечем.

Просто они уже поняли: если дому будет плохо, ни их квартира, ни ваша в стороне не останется. Не вынешь её, целенькую и прекрасную, не перенесёшь в другое место, если подъезд развалится.

Ну невозможно оградить квартиру от судьбы всего дома, она у них общая! К сожалению.



Так что скажите своим понятливым соседям спасибо и присоединяйтесь.

Без вас тут не обойдётся.

Кто управляет многоквартирным домом?

Увы — но это вы!

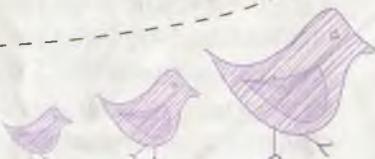
А вы думали, что управляющая компания или ТСЖ? Ничего подобного. Основополагающий правовой принцип неумолим: «Бремя содержания собственности несёт собственник». И это не только про вашу личную квартиру, а про весь дом. Крыша, подвал, стены, подъезды, лифты, тротуары, газоны и прочее — это общая собственность, общее имущество. Оно принадлежит всем жильцам вместе и никому в отдельности.

А где, спрашивается, ваша доля? Тоже везде — и нигде конкретно. Потому что делится на доли не лестничная клетка, не фасад, не крыльце, а только право владеть, пользоваться и распоряжаться ими. Право же — штука не материальная. Вашу долю в праве общей собственности нельзя ни вычленить, ни хотя бы потрогать, ни взять с собой в случае переезда. Но содержать общее имущество, управлять им каждый собственник обязан! !

Как? Для этого придуман специальный орган — общее собрание собственников помещений.

Вот оно-то и есть главный управляющий вашего дома. А вы — потенциальный участник этого собрания.

*Идём
на собрание*



Подробности: статьи 210, 249 Гражданского кодекса РФ;

статья 36, пункт 1 статьи 39, пункт 3 статьи 154, пункт 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ

Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений

В идеале

Это единственный механизм управления многоквартирным домом. Формы общего собрания:

- **очное собрание**, на которое собственники приходят, чтобы обсудить нужные вопросы, проголосовать, принять решение;
- **заочное голосование** – когда бюллетени раздают собственникам, чтобы они заполнили их на досуге, у себя дома, а потом передали по указанному адресу.

У каждого собрания должен быть инициатор – человек или группа людей – обязательно собственники помещений в доме. Ни управляющая компания, ни ТСЖ (ЖК, ЖСК) инициаторами быть не могут – закон не разрешает. Но они могут помочь в организации собрания, сделать жильцам свои предложения.

Инициатор должен: письменно предупредить всех о собрании за 10 дней до его проведения, указать сведения о себе, форму, дату, место, время собрания, очень-очень подробную повестку дня, порядок ознакомления с материалами, которые будут обсуждать, а потом довести до каждого окончательные результаты. И это ещё не всё.

Хотите стать инициатором собрания? Нет? Тогда, будьте добры, уважайте тех, кто это для вас делает.

Общее собрание задумано, чтобы решать буквально все вопросы по дому – начиная с реконструкции и капитального ремонта и заканчивая цветом качелей на детской площадке. Ну, и главное, конечно, – про деньги. Ведь бесплатно никакие работы в доме не делаются, а сколько и за что платить, жильцы определяют как раз на собрании.

Собрание имеет силу, только когда есть кворум: то есть в нём приняли участие собственники, у которых больше 50 процентов голосов. При этом система «один собственник – один голос» не действует.

Чем больше ваша квартира, тем больше ваша доля в праве общей собственности и соответственно весомее ваш голос. У кого-то он ниже единицы, у кого-то выше. Например, 0,83 % у владельца однокомнатной и 1,107 % у владельца трёшки. Как это узнать? Разделите площадь своей квартиры на площадь всех жилых и нежилых помещений в доме, а потом умножьте на 100.

Очередное общее собрание должно проводиться в каждом доме ежегодно. Принятые на общем собрании решения обязательны для всех, и не важно, голосовали вы «за» или «против». Или вообще мимо шли (а вот это очень зря).

Подробности:
статьи 44–48
Жилищного
кодекса РФ

На самом деле

Если в вашей многоэтажке с первого раза на собрание пришло столько собственников, что получился кворум, да ещё приняты нужные решения – срочно пишите заявки во все книги рекордов и готовьтесь мешки для призового фонда. А реальность такова: **приличную явку в большом доме собрать крайне трудно**, если вообще возможно. Разве что пообещать каждому за участие по тысяче евро...

Остается другой дозволяемый законом вариант – заочное голосование. Это когда вывешивают на видных местах объявления, повестку дня, всем жильцам раздают бюллетени, потом их собирают, подсчитывают голоса по каждому вопросу, оформляют итоговый протокол, информируют о решении.

Кто вывешивает, раздаёт, собирает, подсчитывает? Да всё те же беспокойные активисты, которые, спасибо им, есть в вашем доме. Если вы один из них – спасибо вам!

Кстати, в наше цифровое время можно замахнуться и на общее собрание в форме заочного голосования с использованием электронной информационной системы. Если, конечно, собственники в вашем доме готовы встречаться и общаться не в родном дворе, а в виртуальном пространстве. Хотя Интернету, говорят, все возрасты покорны...

Хоть очное голосование, хоть заочное, хоть электронное – это всё равно большая морока и большая ответственность. Почему?

Ответ там →

Одни летят, другие пролетают...



Представьте: вдруг ни с того ни с сего принят закон, по которому управлять самолётом теперь должны пассажиры.

Все вместе. Перед каждым – пульт с тучей всяких непонятных кнопок и штурвал. Вы недоумеваете: но я же не лётчик, я не умею... Робко спрашиваете: «На что тут вообще нажимать, как эта штуковина работает?..», «А если в соседнем кресле какой-нибудь, мягко говоря, неадекватный человек?..», «И куда, в конце концов, делись профессиональные пилоты?!».

Вам объясняют. Возможно, другими словами, но смысл именно такой.

Про пилотов: во-первых, они были плохие, вы же сами на них всё время ругались, помните? Во-вторых, они теперь называются не лётчики, а например, улётчики или налётчики. В-третьих, если захотите, они будут вам немножко помогать, но уже на отдельных условиях и за отдельные деньги. И вам всё равно придётся за ними приглядывать.

Про то, как всё работает: под каждым креслом – килограммов десять инструкций, взлетайте и одновременно читайте. Жить захотите – как-нибудь разберётесь.

Про неадекватных и всяких других соседей: вы сами билет в этот самолёт покупали, мы ни при чём. Не нравится – добро пожаловать с вещами на выход!.. И вообще, другие же вон как-то летят, вроде не разбиваются. Учитесь!

Да, кстати: лайнер ваш может совершать хоть какие-то движения, только если больше половины пассажиров что-то делают одинаково. Например, жмут одну и ту же кнопку и поворачивают штурвал влево. Если полный разнобой или полное бездействие – ничего не выйдет.

И главное не забудьте: самолёт не может не лететь! Иначе он ржавеет и рассыпается.

Абсурдная картинка? Но если по-честному, это и есть иллюстрация работы общего собрания собственников в превеликом большинстве многоэтажек. Понятно, что такое собрание с управлением, а уж тем более с обслуживанием дома не справится. По крайней мере, сразу и в одиночку. Нужны какие-то помощники. И ещё нужно для начала хотя бы чуть-чуть понимать, что это значит – управлять домом.

→ Все управленцы делают это

Управление много квартирным домом – дело, которым собственники помещений должны заниматься, во-первых, непрерывно, а во-вторых, все вместе. Уже впечатляет, правда? Прямо не терпится окунуться в это счастье с головой.

**Управлять домом — значит,
делать так, чтобы:**

- 1** в нём было **безопасно и комфортно** жить (и работать – для тех, у кого в вашем доме салоны, магазины и т. п.);
- 2** крыши, фундаменты, подъезды и всякая другая со-вместная собственность были **под хозяйственным приглядом** и в надёжных руках; ремонты и прочие работы свершались вовремя и с хорошим качеством;
- 3** все свои **берегли общее имущество**, знали, как им владеть, пользоваться и распоряжаться, а чужие без разрешения своих до него и дотрагиваться не смели;
- 4** в доме были **свет, тепло, вода, канализация**; и мусор чтобы вывозили, и снег чистили, и двор подметали, да ещё бы платить за это не втридорога;
- 5** какой-никакой **доход** получать в бюджет дома: стены, подвал и прочее, а также земля вокруг него при умном хозяйствовании могут ведь и деньги приносить.

Чем лучше вы управляете своим домом,
тем он сохраннее, тем дороже в нём квартиры и офисы.
То есть забота обо всём доме — ваша личная выгода.

Но к этой вроде бы очевидной мысли надо ещё как-то привыкнуть...

Как выбрать способ управления домом и почему вообще этот способ надо выбирать

Напомним: на самом деле многоквартирным домом управляет только общее собрание собственников жилых и нежилых помещений. Значит, в том числе лично вы, обычный жилец. Который, как правило, не юрист, не экономист, не строитель, не коммунальщик, вантуз от плинтуса отличает с трудом, а уж опанелку от опалубки — тем более. Но, получается, это и не только это должен уметь.

Есть варианты, с помощью которых можно облегчить (или усложнить, тут уж как повезёт) себе жизнь. Главное — угадать со способом управления домом. Потому что от этого зависит, кто за всё отвечает, кроме вас.

По закону выбор способа управления домом — это не право собственников, а их обязанность!

Дом не может оставаться неуправляемым. Если собственники не выберут способ управления сами, местная власть объявит

конкурс среди управляющих организаций. А потом, уже никого не спрашивая, передаст дом под надзор той УК, которая победит. Вот так. Не хотели думать и делать самостоятельно — получайте.

Всего способов управления МКД придумали три:

- 1 управляют сами собственники (непосредственное управление);
- 2 управляет товарищество собственников жилья, или жилищный кооператив, или жилищно-строительный кооператив;
- 3 управляет управляющая организация.

И не забудьте: в одном доме может быть только один способ управления.

Кто в доме хозяин

Главный и единственный управляющий в многоквартирном доме:

общее собрание собственников помещений



Это самый большой начальник, он всё решает и за всё отвечает

Собрание выбирает себе в помощь способ управления домом:



Управляют
непосредственно
собственники



Управляет
ТСЖ, или ЖК,
или ЖСК



Управляет
управляющая
компания



Это тоже начальники, но поменьше.
В идеале они должны делать то, что скажет самый большой начальник.
А вот делают или нет, у кого на самом деле звёзды на погонах больше
и кто кем в реальной жизни командует —
это уже другие вопросы...



Непосредственное управление

По закону разрешается в домах, где **не больше шестнадцати квартир**. Собственники, которые выбирают этот способ, хотя без УК и ТСЖ, а только сами управлять домом, организовывать жилищные услуги и коммунальные услуги.

Жилищные услуги – это:

- управление многоквартирным домом – то есть организация действий для его содержания и ремонта
- содержание общего имущества МКД
- текущий ремонт общего имущества
- капитальный ремонт общего имущества

Коммунальные услуги – это:

- электроснабжение
- теплоснабжение
- газоснабжение
- водоснабжение
- водоотведение

✓ При непосредственном управлении, по задумке, собственники ни в какие объединения не объединяются, никаких руководящих органов не создают. А делают всё сами, добровольно и бесплатно! (Правда, есть одно «но». Смотрите в «Непонятках»).

При непосредственном управлении каждый сам по себе и в то же время все заодно.

Особенности:

1 Общее собрание собственников решает, с кем заключать договоры на жилищные услуги – с управляющей компанией ли, с какими-нибудь другими подрядчиками. А можно и с дядей Ваней из соседнего дома, который будет, например, дворником.

2 Про договоры на жилищные услуги. Порядок: общее собрание выбирает поставщика, а договор с ним заключают все собственники вместе (их большинство). Поставщик услуг – это одна сторона договора, все собственники или их большинство – другая сторона договора.

3 Про договоры на коммунальные услуги. Порядок: каждый собственник самостоятельно, от своего имени заключает договор с Томскводоканалом, Томскэнергосбытом и другими ресурсоснабжающими организациями. Коллективно действовать здесь не разрешается – только единолично.



Плюсы:

- Собственники – сами себе хозяева, всё решают, за всё отвечают.
- Не платят денег управленцам со стороны, потому что этих управленцев у них нет.
- Если захотят, сами будут, например, мыть подъезды, чистить снег, подметать тротуары – так экономнее.
- Сами собирают деньги на все нужды дома.
- Могут работать с подрядчиками без договора, могут не платить им до тех пор, пока работы не сделаны так, как надо.



Минусы:

- За всё отвечают все, значит – никто.
- Соседские добрые отношения хороши до первой ссоры. Например, собрали деньги на ремонт, положили в кубышку, а потом этих денег недосчитались – разбираитесь между собой, никто вам не судья и не помощник.
- Выбрали плохого подрядчика, он работал без договора, сделал как попало – опять сами расхлебывайте.
- Не заключили договоры на жилищные и коммунальные услуги – значит в доме нет никакого непосредственного управления. Власти могут объявить конкурс среди управляющих организаций, а победитель – прибрать дом к рукам.

Непонятки:

? Если в доме больше четырёх квартир, то по закону в нём должен быть Совет много квартирного дома. Получается противоречие: ведь при непосредственном управлении, по идеи, никаких специальных управляюще-руководящих органов нет. А Совет тогда – это что?..

? Допустим, собственники – они же сами себе управленцы – науправлялись так, что окончательно опротивели друг другу и пустили все дела на самотёк. Кто будет мирить их и спасать дом от разрухи?

Непосредственное управление

подходит маленьким домам, в которых все знакомы друг с другом, при этом очень сознательные, честные – платят на общие нужды вовремя и полностью, живут мирно, готовы договариваться, умеют управлять домом, его содержать и обслуживать. И где обязательно есть несколько активистов, чтобы всех поднимать на труд и вдохновлять на подвиг.

Непосредственное управление

не подходит домам, где ничего этого нет. А домам, где больше шестнадцати квартир, запрещено по закону.



Управление через ТСЖ, или ЖК, или ЖСК

Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив – всё это некоммерческие объединения собственников и юридические лица. В этих случаях образование юридического лица – обязательное условие.

Чаще всего в домах создают не кооперативы, а ТСЖ. Суть в целом та же, что и при непосредственном управлении: «Сам себе хозяин», «Всё в моих руках». Только там руки единоличные, а здесь, можно сказать, коллективно-хозяйственные, «колхозные».

Особенности:

1 В одном доме может быть только одно ТСЖ, а в одном ТСЖ может быть и один дом, и несколько домов.

2 Для создания ТСЖ нужно больше половины голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме. Кто не хочет вступать в ТСЖ, должен заключить с ним договор.

3 Высший орган управления в ТСЖ – общее собрание членов товарищества. На собрании принимают устав, выбирают правление ТСЖ – для текущего руководства.

Могут создать ещё и ревизионную комиссию – уже для контроля над правлением. Но не забываем, что никуда не делясь и высший орган управления в многоквартирном доме – общее собрание собственников.

4 Правление выбирает председателя. А потом справляется со всеми делами собственными силами или приглашает со стороны профессионального управляющего, который работает за деньги.

5

Правление ежегодно отчитывается перед общим собранием членов ТСЖ.

6

ТСЖ от имени своих членов может заключать договоры на поставку жилищно-коммунальных услуг.

7

Члены ТСЖ платят товариществу за жилищно-коммунальные услуги, а также на зарплату наёмным служащим и рабочим. Возможны и другие взносы – по решению общего собрания.



Плюсы:

- ТСЖ – юридическое лицо, у него есть печать, расчётный и другие счета в банке. Деньги от собственников собираются на банковском счёте и расходуются только на нужды дома. Следить за этим – одно из занятий ревизионной комиссии.

- Собственники сами решают, что в доме делать в первую очередь, что – во вторую или пока не делать вообще; с какой управляющей компанией или подрядной организацией заключать договоры. А через правление ТСЖ контролируют все работы.



ТСЖ может создавать накопительные фонды и счета. Например, собственники решили, что нужно подсобрать денег на ремонт полов в подъездах или на новую спортивную площадку. Пожалуйста, ваше право. То же и с капитальным ремонтом – для этого есть специальный счёт.

- ТСЖ может для обслуживания дома нанять управляющую компанию. А если эта УК не оправдывает надежд, сменить её гораздо легче, чем при других способах управления.
- ТСЖ имеет право брать кредиты в банке, а также получать доходы от хозяйственной деятельности.



Минусы:

- Бывает, председатель или всё правление путают общественный карман с собственным.
- А ещё бывает – председатель и правление продавливают только те решения, которые в их личных интересах.
- Члены ТСЖ могут переругаться друг с другом из-за чего угодно, но чаще всего – из-за денег: одни готовы платить столько, сколько решит товарищество, а другие не готовы или не хотят.
- Ещё повод для разногласий: у каждого подъезда, у каждого этажа и даже у каждой чем-то объединённой группы – свой интерес. Например, жители с малыми детьми хотят детскую площадку, а жители с большими машинами – парковку.
- Иногда соседские войны делятся годами. Какое уж тут товарищество?

Непонятки:

- ?** Чересчур многоэтажная структура управления. Ведь в любом доме главный хозяин – общее собрание собственников жилых и нежилых помещений. А в ТСЖ главный хозяин – общее собрание членов товарищества. Ещё и правление есть, про него тоже не забываем. Но ведь бывает так, что не все собственники вступают в ТСЖ. Что тогда – проводить два общих собрания? Одно для всех собственников, а другое – для членов ТСЖ? И которое из собраний тогда главное?

Управление через ТСЖ подходит

домам, где жители реально, а не виртуально готовы «вступать в колхоз» – объединяться в организацию и вести коллективное хозяйство. И где есть несколько умных, порядочных, опытных в юридических и прочих жизненно важных вопросах людей, которые так и просятся в управление.

Управление через ТСЖ

не подходит домам, где никому, кроме нескольких активистов, ни до чего нет дела. Или где одна большая часть жильцов – бедные, а другая большая часть – богатые: они никогда не договорятся друг с другом ни про оплату, ни про что другое.



Управление через управляющую компанию

Управляющая компания – это коммерческая организация, она создана для того, чтобы на обслуживании домов зарабатывать деньги и получать прибыль. А иначе в чём её интерес? Что, кстати, совершенно正常но, как и в любом другом бизнесе.

Управляющая компания – это объединение, в котором работают профессионалы в сфере ЖКХ. Так что, по задумке, суть этого способа управления – как раз **в профессионализме**. Но жизнь показывает: от идеалов до реальности пока не близко...

Особенности:

1 Собственники на общем собрании выбирают управляющую компанию, а потом заключают с ней договор управления многоквартирным домом.

2 Договор управления многоквартирным домом – это соглашение, где заказчик – собственники, а исполнитель – управляющая компания. УК обязуется в течение года (или другого срока) за ваши деньги обеспечивать вашему дому жилищно-коммунальные и другие услуги.

3 В одном доме может быть только одна управляющая компания.

4 Условия договора с УК обсуждает общее собрание собственников, оно же решает – с чем соглашаться, с чем не соглашаться, что убирать, что добавлять и т. п.

5 Чтобы договор был подписан, за него должны проголосовать собственники, у которых больше пятидесяти процентов голосов.

6 Договор с управляющей компанией не означает, что теперь она – самодержец и властитель вашего дома. Нет, он **принадлежит по-прежнему вам**, собственникам, а УК по найму и за плату выполняет ваши обязанности.





Плюсы:

- В идеале УК – это профессионалы, которые могут всё, что нужно для содержания и обслуживания дома.
- С 1 мая 2015 года на рынке услуг останутся только те управляющие компании, которые получат лицензию. Значит, они работают хорошо. А станут работать плохо – могут эту лицензию потерять.
- Некоторые управляющие компании родились от тех самых ЖЭУ и ЖКУ, которые, возможно, обслуживали ваш дом с незапамятных времён. То есть, опять же чисто теоретически, знают в нём каждую ступеньку, помнят все его трещинки.
- В УК, как правило, есть паспортный стол, да и разные справки-бумажки оформлять удобнее – всё в одном месте.
- В УК, как правило, есть круглосуточная аварийно-диспетчерская служба, чтобы очень быстро спасать потерпевших от протечек в трубах, засоров канализации и прочих жилищно-коммунальных бедствий.
- УК обязана ежегодно отчитываться перед собственниками в том, как она выполнила договор управления.



Минусы:

- УК много чего обязана, но совсем не значит, что она это делает вообще и с хорошим качеством в частности.
- Чтобы заключить выгодный для себя договор, собственники сами должны разбираться во всём лучше, чем управляющая компания. Иначе, как показывает жизнь, рисуют быть обвёдёнными вокруг пальца. Народная мудрость: УК дурака видит издалека. **Мораль:** сам не будь дурак, настойчиво овладевай юридическими и хозяйственными знаниями.
- С УК приходится торговаться за каждый рубль, но она умеет это профессионально, а вы если и умеете, то на чисто любительском уровне.
- Даже если вы заключили хороший договор, за управляющей компанией нужен глаз да глаз. Постоянно.
- Отчёты большинства управляющих компаний может понять только сама управляющая компания или очень-очень квалифицированный специалист. А для обычных жильцов это всё равно что инопланетные письмена.
- **Связаться с плохой компанией легко**, а вот развязаться с ней – не тут-то было. Процедура расторжения договора с УК долгая, сложная, нервная. Правда, к нынешней весне, когда закончится лицензирование управляющих организаций, обещают, что и с этим станет легче.





Непонятки:

Все проблемы от названия – управляющая компания. Люди считают: раз она так называется, значит, она и управляет. Ах нет! Большинство УК по сути – обслуживающие организации. Всё их управление часто сводится к сортированию денег по квиткам да к заключению договоров с «прикормленными» или наоборот – с «дешёвыми» подрядчиками.

✓ А реально управлять всё равно приходится самим жильцам: ведь именно они выбирают услуги, которые хотят получить, – или не хотят, но вынуждены.

Именно они должны понять, завышены цены совершенно бессовестно или так, терпимо. Именно они в итоге отвечают за свой выбор, в том числе личными деньгами.

Да, УК даёт собственникам на рассмотрение годовой план управления многоквартирным домом, он же – перечень услуг с их стоимостью. Но происходит всё по принципу «Наше дело – предложить, ваше – отказаться». **А дальше опять – сами, сами, сами...**

Управление через управляющую компанию подходит

домам, где есть хотя бы десяток энтузиастов, способных работать на два фронта. С одной стороны, им придётся пробуждать к жизни соседей, с другой – сражаться с управляющей компанией. Таких людей с удовольствием и облегчением выбирают в Совет дома. Важно знать: просто голосистые и бойкие – не вариант. Против профессионалов могут выстоять только те, кто не хуже их разбирается во всех прелестях ЖКХ.

Управление через управляющую компанию не подходит

домам, собственники в которых не готовы бороться за свои интересы с нанятыми профессиональными управленцами и totally контролировать их работу.

Немного оптимизма: в Томске всё-таки уже есть управляющие компании, чья работа радует.

А теперь, чтобы было удобнее сравнивать, сведём главную информацию о способах управления МКД вот в такую таблицу.

Способы управления многоквартирным домом:

Почувствуйте разницу

	Непосредственное управление	Управление через ТСЖ, или ЖК, или ЖСК	Управление через управляющую организацию
Форма существования	Собственники — «единоличники»	Собственники собрались в «колхоз»	Собственники — «единоличники»
Каждый сам по себе, но все должны быть заодно	Все объединились, получилось ТСЖ (ЖК, ЖСК)	Каждый сам по себе, но все (или большинство) решили нанять управляющую компанию	

Главный орган управления МКД	Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений	Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений, общее собрание членов ТСЖ (ЖК, ЖСК)	Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений
Главная идея	«Всё в моих индивидуальных руках»	«Всё в моих коллективных руках»	«Всё в руках профессионалов»
Суть	Всё делают сами	Всё делают сами — через ТСЖ и через управление ТСЖ. А также могут нанять управляющих — и человека, и организацию (УК)	Всё обязана делать управляющая компания по договору управления многоквартирным домом
Совет многоквартирного дома	Нужен, если в доме больше четырёх квартир	Не нужен	Нужен, если в доме больше четырёх квартир
Кто помогает собственникам в управлении домом	Никто. Они сами себе управленцы	ТСЖ (ЖК, ЖСК)	Управляющая компания
Кто в итоге за всё отвечает	Собственники жилых и нежилых помещений	Собственники жилых и нежилых помещений	Собственники жилых и нежилых помещений

То есть вы!

Зачем многоквартирному дому Совет

Совет многоквартирного дома – это такое **сильное звено**, на котором держится связка между управляющей компанией и общим собранием собственников жилых и нежилых помещений. Обычно оно собирается раз в год. А между собраниями кто будет интересы дома защищать?



Чтобы все жильцы в едином порыве каждодневно и ежечасно контролировали УК – это из области фантастики. Вот тут и нужен Совет дома.

По закону Совет МКД должен быть в каждом доме, где больше четырёх квартир и где не создано ТСЖ, или ЖК, или ЖСК.

Совет и его председателя выбирают на общем собрании собственников. Сколько человек должно быть в Совете и когда делать перевыборы (через два года или позже) – тоже решает собрание.

Совет многоквартирного дома облегчает соседям жизнь, потому что занимается всячими полезными делами:

- изучает, что написала УК в проекте договора управления, и даёт своё заключение, чтобы собственникам на общем собрании было проще определиться;
- контролирует **качество** предоставления жилищных и коммунальных услуг;

- если УК что-то выполнила плохо или не выполнила вообще, добивается перерасчёта;
- планирует, что нужно сделать в доме, и даёт эти планы на всеобщее обсуждение;
- обеспечивает выполнение решений общего собрания.

Совет МКД – это голова, думающая за весь дом. А председатель Совета – это полномочный представитель дома, который:

- ведёт с УК переговоры по всем вопросам;
- по решению общего собрания и по доверенности от собственников заключает договор управления с УК и другие договоры;
- контролирует **выполнение договоров**, подписывает акты приёмки работ, а также акты, подтверждающие, что работы не сделаны или сделаны плохо;
- если нужно, от имени собственников и по их доверенности выступает в суде.

В общем, повезло тому дому, в котором действует по-настоящему крепкий, умелый, боевой Совет во главе с несгибаемым председателем. А жильцам-то какое облегчение! Есть кому пожаловаться, есть у кого про всё спросить и с кого за всё просить.

Берегите людей, которые работают в Совете, — это в буквальном смысле золотой фонд вашего дома.

Дальше – как в сказке...

А там, помнится, было все страньше и страньше, чудесатее и чудесатее... В жизни тоже хватает приключений, скучать некогда. В том смысле, что с выбором способа управления многоквартирным домом всё только начинается.

Ведь сам по себе способ не бывает ни плохим, ни хорошим. Фокус в том, как его реализуют. Это во-первых. Во-вторых, непосредственное управление, равно как и ТСЖ, и УК, может замечательно сработать в одном доме и окончательно развалить другой.

Когда на общем собрании вас агитируют за жилищный кооператив, управляющую компанию или ТСЖ, вам обычно говорят, как это будет здорово. А вы спросите, с какими проблемами придётся столкнуться. Пусть перечислят по пунктам, со всеми подробностями. Не скажут – вникайте сами. Потому что это и есть главная информация для принятия решения.

И не забудьте: Жилищный кодекс постоянно обновляется, дополняется. За десять лет его жизни вышло уже два десятка изменяющих документов. Держите руку на пульсе закона...

Нет способов управления, которые идеально подходят каждому дому. Надо искать способ управления, который в вашем случае не подходит меньше всего, то есть меньше всего навредит.

Что самое главное при любом способе управления? **Люди!**

Активисты. Им не всё равно. Да, они, как и все остальные, сильно не в восторге от нашего ЖКХ, да и от Жилищного кодекса. Они тоже устают от неравной борьбы, ругаются и злятся. Но – берут и делают, тянут воз на себе.

Если есть такие люди в вашем доме, это огромная удача для него и для вас. Ну а нет – никакой способ управления не спасёт.

Парадокс в том, что у каждой квартиры есть собственник, который её любит-холит-лелеет, а у дома такого собственника, такого хозяина – нет. Мы же привыкли: если общее – значит ничье. А законы вынуждают нас заниматься управлением. Законы вынуждают нас становиться юридически и экономически грамотными. Законы вынуждают нас превращаться в профессионалов в сфере ЖКХ. Мы не хотим, упираемся, что по-человечески совершенно понятно. Однако есть как есть, приятных сюрпризов не ожидается.

Так будет ли в доме хозяин? И когда?

Поживём – увидим.

Но если сами не станем хозяевами, где поживём? **23**

Собственнику в помощь

Это вам понадобится:

- **Жилищный кодекс РФ**
- **Гражданский кодекс РФ**
- **Постановление Правительства РФ** от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- **Правила пользования газом** в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению (утв. постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410)
- **Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами** (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416)
- **Правила предоставления коммунальных услуг** собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354)
- **Правила содержания общего имущества** в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491)
- **Правила пользования жилыми помещениями** (утв. постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25)
- **Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции** (утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47)
- **Стандарт раскрытия информации** организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731)
- **Правила и нормы технической эксплуатации** жилищного фонда (утв. постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170)

Добро пожаловаться



Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области	634041, г. Томск, пр. Кирова, 41 т. 90-55-70, 90-55-40, http://zhkh.tomsk.gov.ru
Уполномоченный по правам человека в Томской области Елена Геннадьевна Карташова	634050, г. Томск, пер. Нахановича, 3а т. (3822) 71-48-34 e-mail: ombudsman@ombudsman.tomsk.ru
Прокуратура Томской области	634029, г. Томск, ул. Белинского, 14, т. 53-23-26 Интернет-приёмная: http://prokuratura.tomsk.ru
Администрация Томской области	634050, г. Томск, пл. Ленина, 6, т. 51-05-05 e-mail: ato@tomsk.gov.ru Интернет-приёмная: http://tomsk.gov.ru
Роспотребнадзор по Томской области	г. Томск, пр. Фрунзе, 103а, т. 26-03-90 e-mail: ufs@70.rosпотребnadzor.ru Интернет-приёмная: http://70.rosпотребnadzor.ru

**Здесь посоветуют,
ответят на вопросы:**

**Региональная общественная
организация «Томский союз
собственников жилья»
и Томский региональный
Центр общественного контроля
в сфере ЖКХ**

634050, г. Томск, ул. Кузнецова, 28а
каб. 5, т. 25-08-08

e-mail: kontrolgkh70@gmail.com

**Лаборатория экономико-правовых
исследований в сфере ЖКХ
при Томском государственном
архитектурно-строительном
университете**

634003, г. Томск, пл. Соляная, 2
ЛЭПИ ЖКХ, т. +7 923-423-61-91
e-mail: lab-gkh@yandex.ru

**Горячая линия
и Общественная жилищная
инспекция «ЖКХ-Контроль»**

Звоните: 25-08-08
пн. – пт. с 14:00 до 19:00

**Городская общественная
приёмная по вопросам ЖКХ**

634050, г. Томск, ул. Кузнецова, 28а
Приходите: пн. – с 18:00 до 19:30,
ср. – с 18:30 до 20:00, пт. – с 10:00 до 11:30.
Приём по предварительной записи,
т. 25-80-80

**Региональная общественная
приёмная по вопросам
капитального ремонта
многоквартирных домов**

634050, г. Томск, ул. Кузнецова, 28а.
Приходите по четвергам с 18:00 до 20:00.
Приём по предварительной записи,
т. 25-08-08

**Просветительский проект
«Школа управдома» –
обучение основам управления
многоквартирными домами**

Набор слушателей на обучение:
т.: 25-80-80, 56-22-78

**Интернет-портал
по вопросам ЖКХ города Томска**

томск-жкх.рф или tomsk-gkh.ru
Звоните в редакцию: +7 953-920-9119

При подготовке издания использовались учебно-методические труды и экспертные материалы Цыренжапова Чингиса Дымбрыловича, руководителя лаборатории экономико-правовых исследований в сфере ЖКХ при Томском государственном архитектурно-строительном университете, канд. юрид. наук, председателя Совета РОО «Томский союз собственников жилья». Также благодарим его за консультационную помощь.



Депутат Законодательной
Думы Томской области
А. Шпетер



Депутат Думы
города Томска
В. Носов

Жить хорошо!

Для нас, строителей, дома – такие же живые, как люди. Мы видим их рождение, видим, как они растут. Когда стройка кончается, мы отпускаем свои дома в большую жизнь. Они взрослеют, старятся. А главное, позаботиться сами о себе не могут.

Мы собрали для вас информацию о том, как правильно заботиться о своем доме, как им управлять. Тема ЖКХ волнует многих, она острыя, иногда даже пугающая. Но и об этом можно писать понятно, эмоционально, даже увлекательно. Когда понимаешь, что делать, всё становится не таким уж страшным. Убедитесь сами.

Пусть знакомство с этой брошюрой станет для вас первым шагом в освоении теории и практики хорошей жизни в многоквартирных домах. С азбуки начинать легче. А знания об управлении домом всем пригодятся.

*Ваши депутаты-строители
Александр Шпетер,
Виктор Носов*