

02.08.2011

О трудностях, возникающих в процессе управления многоквартирным домом и путях их решения корреспонденту EstateLine.ru рассказал председатель правления ТСЖ «Озерки - 1» Сергей Николаевич Левицкий.



Сергей Николаевич, как бы вы охарактеризовали реализацию программы ТСЖ в Петербурге сегодня?

Ситуация в сфере жилищно-коммунального хозяйства сложная. Основная проблема на сегодняшний день заключается, на мой взгляд, в том, что государственные чиновники, которые должны блюсти законы и стараться решить вопросы граждан законным способом, почему-то этого не делают. Сегодня с регистрацией ТСЖ нет никаких проблем - это стандартная процедура. Проблемы начинаются дальше - федеральное законодательство, а именно с действием Жилищного кодекса, в который были внесены поправки, часть из которых вызывает недоумение, а именно - трудности с заключением договоров с членами правления. По закону ТСЖ имеет право заключать договора, в том числе и с физическими лицами на выполнение определенных работ.

Предположим, нам необходим специалист для выполнения определенного вида работ. Мы размещаем информацию об этом на бирже труда. Некий гражданин, допустим, Иванов, который в то же время является членом правления, не получая за это никакого денежного вознаграждения, идет на биржу труда в поисках работы и находит предложенную нами вакансию. Он обращается к нам по рекомендации, но мы вынуждены ему отказать, согласно букве закона. То есть, получается, что его гражданские права нарушены. Причем такое положение почему-то действует только в отношении товарищества собственников жилья, в отношении ЖСК - нет.

Кроме того, исходя из тех законопроектов, которые публикуются на сайте Госдумы, видно, что сейчас происходит лоббирование интересов управляющих компаний, которые пытаются отстранить ТСЖ от непосредственного правления. Тогда смысл создания ТСЖ, как одной из трех форм управления многоквартирным домом, теряется вообще. Не проще ли сделать общий регламент для всех - управляющих компаний или частных лиц, которые будут по решению общего собрания собственников управлять многоквартирным домом? Я считаю, необходимо создать единый регламент, по которому будет осуществляться управление многоквартирным домом, независимо от того, какая форма управления принята домом.

Как вы находите подрядчиков для выполнения необходимых вам работ? Неужели все через биржу труда?

Нет, почему же, мы ищем по знакомым, проблема с кадрами есть везде.

А если это касается подбора подрядчиков для проведения работ, например, по благоустройству территории? Есть ли у вас схема для подбора специалистов?

Ищем специалистов в Интернете или любых доступных источниках. Потом делаем выборку из 5-10 компаний, просим их оценить необходимый объем работ, они обозначают стоимость, срок производства работ и гарантии по качеству. После чего мы делаем выбор, оценивая также и готовые объекты компании. Это творческая работа - выбор из того, что имеется на рынке, оптимального соотношения цены-качества.

Возможно, было бы проще, если бы вы размещали объявления о необходимых вам услугах на сайте, а подрядчики, в свою очередь, обращались к вам сами, а наоборот?

У нашего ТСЖ есть свой официальный сайт, на котором, в том числе, публикуются видео-отчеты правления. Мы стараемся работать прогрессивно- у нас есть телевизионный канал для собственников жилья. За две недели до отчета мы информируем жильцов о его проведении. А в день отчета мы подключаем камеру и выходим в эфир, который может посмотреть любой житель нашего дома. Кроме того, во время эфира можно позвонить в студию и задать в режиме реального времени любой интересующий вопрос.

Насколько такое интерактивное общение эффективно по сравнению с традиционными формами собрания?

Мы применяем эту технологию уже довольно давно. Интерактивный отчет не превращается в балаган, как это часто бывает на обычном собрании ТСЖ. Эти выступления вместе со звонками, поступающими в эфир, записываются, и потом целую неделю до голосования 24 часа в сутки запись передачи крутится в эфире нашего канала, где ее в любой момент можно посмотреть.

Что Вы считаете главным в своей работе?

Самое главное - это открытость. Чем грешат управляющие компании - собственнику не понятно, куда и как расходуются его денежные средства. В нашем случае у каждого собственника есть лицевой счет, все средства попадают в единый котел, но собственник может проследить, на что именно они тратятся. Вся информация об этом размещена на сайте нашего ТСЖ в открытом доступе.

Кроме того, я считаю, что собственников нужно поощрять, что мы и делаем. В стоимость коммунальных услуг входит 3% на затраты ТСЖ по обслуживанию банковского счета. Если человек в течении года исправно исполнял свои обязательства и оплачивал все счета вовремя, то мы за счет средств, полученных от своей коммерческой деятельности, возвращаем ему эти 3% в виде поощрения. Так у людей появляется заинтересованность в своевременной оплате счетов.

Насколько сегодня члены ТСЖ удовлетворены созданной вами структурой, и в том числе, вашими методами управления?

Вопрос не совсем по адресу, об этом надо спрашивать самих собственников. Могу сказать, что большинство людей, которые у нас проживают, всем довольны. Мы вложились в благоустройство территории около нашего дома, наняли охранную фирму, поставили ограждения - все для удобства жильцов, но теперь надо это контролировать и сохранять. Класс собственников у нас до сих пор не создан, потому что каждый является собственником своего «скворечника», а не части большого дома. Мы пытаемся людям дать понять, что это все наше общее - двор, скамейка и т.д. Необходимо выработать у людей чувство собственности - это одна из главных проблем.

Давайте поговорим о будущем ТСЖ, председателем правления которого Вы являетесь, расскажите о запланированных работах на ближайший период, будут ли среди них уникальные нововведения?

Планов у нас много, но все упирается в денежные средства. Почти все дома в Петербурге проектируются без учета комплексных программ, которые необходимы для того, чтобы сократить расходы на потребляемые ресурсы (тепло, воду), а доработка дома, разработка проекта и его реализация, требуют очень больших денежных средств, которые сами собственники зачастую не могут позволить себе вложить.

Мы одни из первых перешли на энергосберегающие люминесцентные лампочки. Сейчас нам поступило предложение от одной из компаний, работающих в этой сфере, поменять все светильники, находящиеся в местах общего пользования дома, на еще более экономичное светодиодное оборудование.

Также сейчас есть мысли об интегрировании у нас системы «умный дом», для того, чтобы все системы дома могли работать в полуавтоматическом режиме. Это даст хорошую экономию ресурсов.

Кроме того, мы думаем и об утеплении нашего дома. По этому вопросу мы обращались в ряд компаний, проводили тестовые работы, чтобы оценить эффективность предлагаемых вариантов утепления. Причем одна из компаний, которая предлагала нам свои услуги, была готова одну часть оплаты получить сразу, а вторую часть получать постепенно в процессе эксплуатации, гарантируя, что, благодаря проведенным работам, теплопотери сократятся на 30%. Не смотря на то, что реальные затраты на отопление бы уменьшились, мы бы производили расчет

по тем же нормативам, что и до произведенных работ, и за счет этих 30% экономии на тепле мы бы за несколько лет рассчитывались за произведенные работы. Такой подход очень удобен для собственников.

На мой взгляд, задача ТСЖ и правления, как органа управления товариществом, заключается в том, чтобы найти именно те технологии и организации, которые позволят реально сэкономить на ресурсах.

Строительный портал EstateLine.ru

Казакова Елена