

Государство, провозгласив всеобщую ТСЖ-зацию, как бы со стороны наблюдает за робкими попытками жильцов выплыть в бушующем море жилищно-коммунальной реформы. И тому есть простое объяснение – сегодня ТСЖ это самостоятельные юридические лица, ведущие свою финансово-хозяйственную деятельность... на свой страх и риск.

О проблемах, которые волнуют руководителей Товариществ собственников жилья, мы попросили рассказать председателя ТСЖ «Перспектива-2» Ларису Игоревну. Это ТСЖ недавно «отличилось» в городском масштабе. «Перспективе-2» удалось в суде заставить главного монополиста – ТГК-11 произвести перерасчет по оплате тепловой энергии, исходя из показаний приборов учета, а не «договорных нагрузок», на чем изначально настаивала генерирующая компания.

Корреспондент: Лариса Игоревна, как бы Вы лаконично обозначили «ахиллесову пяту» наших ТСЖ. Количество их растет, как, впрочем, и ком сопряженных с этой тенденцией проблем...

Лариса Игоревна: Нам когда-то вдолбили с молоком матери, что каждая кухарка может управлять государством, но вот я опытным путем пришла к другому важному выводу. Наверное, государством, действительно, может заниматься каждый, а вот спуститься в подвал и принять ремонт системы того же теплоснабжения может далеко не каждая домохозяйка. Поэтому сегодня ключевая проблема – это нехватка профессиональных кадров в руководящем звене наших ТСЖ, это отсутствие элементарных правовых знаний и умения оперировать нормами действующих законов, норм, правил, предписаний. К сожалению, сегодня без этого невозможно всерьез рассчитывать на какой-то положительный прорыв, кардинальное улучшение ситуации в жилищно-коммунальной сфере.

Корр.: Вы имеете в виду, что эпоха суперактивистов-общественников, умеющих брать горлом и популизмом уходит в прошлое?

Л.И.: Через горло сегодня можно получить разве что ангину или другую вирусную инфекцию. Положительный же результат достигается совершенно иными методами. Во-первых, необходимо четко представлять характер отношений поставщика услуг и

потребителя. Здесь нужно меньше говорить, а больше делать. Все общение сводится к безукоризненному выполнению потребителем (ТСЖ) предписаний организаций-поставщиков, с одной стороны, и контролю над выполнением этими поставщиками своих договорных обязательств, с другой стороны. Во-вторых, сегодня необходимо демонстрировать иной уровень отношений внутри самого ТСЖ. Если раньше деньги с должников приходилось выбивать годами, да еще с поклонами, извинениями, то сегодня у нас запущен отработанный судебный механизм. Не хочешь платить по-хорошему, заставим по-плохому, но с оплатой судебных издержек, затрат на юриста, пеня и ставки рефинансирования за пользование чужими средствами. В-третьих, необходимо досконально знать свои права. Незначительный пробел в знаниях, неубедительность аргументации, ненастойчивость в отстаивании своей позиции, своего интереса могут привести к плачевному результату.

Корр.: А если конкретизировать эти постулаты? Звучит, конечно, красиво...

Л.И.: Пожалуйста. Например, в прошлом году наш дом впервые за многие годы не отключался от горячего водоснабжения. Мы доказали в судебном порядке, что по нормам Гражданского кодекса РФ монополистам запрещено отключать ТСЖ от водоснабжения из-за долгов. А то ведь устроились хорошо: сначала сами же «нарисуют» долг, а затем сами же и отключат. Теперь такой «номер» не проходит! Другой пример. Сейчас занимаемся оформлением земли под домом и вокруг него в собственность. Внесли 100-процентную предоплату в ЦентрТИЗ. Договор пролежал без движения полгода – результата никакого. Официально потребовали вернуть деньги и проценты за пользование чужими средствами – чиновники зашевелились, началась работа. Мелочь, а приятно! Сейчас решаем еще одну сложную ситуацию. Я, конечно, не склонна к преувеличению, но, мне кажется, что эта проблема в ближайшие годы затмит вопрос выстраивания отношений с ЖКХ-монополистами. Речь идет о маленьких монополистах, которые подкрались к ТСЖ незаметно, но уже потирают руки в предвкушении вкусного обеда.

Корр.: Это же закономерно: маленькие они намного кровожаднее...

Л.И.: Приведу пример из нашей практики, чтобы не быть голословной. Ежегодно мы проходим переосвидетельствование работы лифтов. Если лифт не получит разрешения на эксплуатацию мы не вправе его в дальнейшем использовать ни дня. Переосвидетельствованием лифтов занимают в городе несколько организаций. Мы традиционно эту процедуру проходили в компании «Полисервис». В прошлом году за переосвидетельствование всех шести лифтов мы отдали чуть больше 6 тысяч рублей.

Сегодня цена для нас поднялась в три раза – просят уже более 18 000 рублей! Но и это еще не все. Попыталась пригласить специалистов из другой фирмы, нам вежливо отказали и пояснили, что «территория города неофициально поделена на несколько зон влияния, и никто не хочет ссориться, нарушать установившееся перемирие». Впрочем, и цена у других мини-монополистов ничуть не меньше, а у некоторых и выше (22 000 рублей). И таких надзирающе-обслуживающих организаций не одна и не две!

Корр.: Наверное, я склонен считать, что такое обилие проблем – это, прежде всего, знак Вашего равнодушного отношения к своей работе. Но ведь изначально ТСЖ создавали для того, чтобы жить стало нашим людям лучше. А здесь, что получается?! Плюсы-то хоть есть?

Л.И.: Главный плюс в том, что разрушается старая психология. В течение десятилетий нас тупо приучали к полной несамостоятельности. За нас решали все и вся: когда, сколько, где, почем. Сегодня мы, при желании, конечно, все эти вопросы может решать сами. Так, как хотим. Насколько хватает наших сил, знаний, опыта. В принципе, если правильно использовать правовые рычаги, сегодняшние возможности государства, то можно добиться хорошего результата. Для своих жильцов, для города, для души.

Корр.: Психологический результат это хорошо, а как с материальным, практическим?

Л.И.: Буквально недавно выиграли в арбитраже суд у ТГК-11. Мы совместно с компанией «Юрконсалтэнерго» добились того, чтобы оплачивать полученное тепло не по кабальным «договорным нагрузкам», а по приборам учета, которые не были своевременно приняты и проверены специалистами ТГК. В результате нам предъявили к оплате сверх нормативов, зафиксированных приборами учета, более 450 тысяч рублей. За два с половиной месяца!

Считаю достижением для ТСЖ выравнивание ситуации с выплатой компенсаций за льготников. Система работает четко, без сбоев.

Решаются внутренние проблемы: сейчас на нашем доме работает дневной слесарь. Заявки в большинстве случаев подаем ему напрямую, так и проще и оперативнее. Есть у нас и три дежурных ночных слесаря. Впервые за последние годы у нас отмечается

## На смену монополии идут... минимонополисты

Автор: Administrator  
19.05.2011 21:52

---

улучшение в системе водоснабжения, центрального отопления, канализации. Аварии носят единичный локализованный характер. Еще несколько лет назад ситуация была прямо противоположной. Сейчас уже со знанием дела присматриваемся к возможности ремонта системы электроснабжения всего дома. Хотелось бы в дальнейшем исключить энергопотери, повысить эксплуатационные качества и безопасность системы.

Корр.: Что ж, успехов Вам и вашим жильцам.

Л.И.: Спасибо!