Автор: Administrator
19.05.2011 22:57

- считает председатель ТСЖ «Согласие» Галина Александровна Хасина. И не просто «считает». За плечами этой привлекательной женщины опыт создания товариществ собственников жилья, что называется, «с ноля», за ней опыт десяти(!) лет практической деятельности, ежедневно и ежечасно сопряженной с проблемами, решениями, поиском оптимальной модели развития.

Первое знакомство с председателем ТСЖ «Согласие» у нашей редакции состоялось в заочной форме. Независимо друг от друга несколько руководителей городских ТСЖ привели в пример «работу Хасиной», которой в непростой ситуации сегодняшнего жилищно-коммунального беспредела удалось не просто выстроить в своем ТСЖ систему четко действующего правового поля, но и в экономическом плане создать пример… рентабельного хозрасчетного предприятия.

Сегодня, когда жители хватаются за голову после знакомства с отчетами отдельных управляющих компаний, когда 20 тысяч в год на текущий ремонт считается «благом», когда с них дельцы-управленцы «трясут» все новые и новые платежи, когда сфера ЖКХ почти официально признается дотационной и инвестиционно мало привлекательной, в Омске благополучно действуют и развиваются «рентабельные ТСЖ». Наша редакция не могла спокойно пройти мимо такого «безобразия». Решили встретиться с «радивым» председателем, чтобы из первых уст услышать: есть ли такое «чудо» на самом деле, и как, вообще, такое может быть. Хотя нас, конечно, учили, что «оазис» можно построить в отдельно взятой стране, но ход современной истории как-то нагловато опроверг это безапелляционное утверждение «классика». Вот и мы на слово не поверили, решили проверить: так ли это. Сказано – сделано. Созвонились, напросились на встречу. Нам не отказали. Мы и поехали…

Окрайные улицы Советского округа Омска («район Ермака») вызывают двойственное впечатление. Здесь на одном ограниченном жизненном пространстве столкнулись два Омска: один ветхий, но самобытный, другой современный, но обезличенный. ТСЖ «Согласие» расположено немного вдалеке от «столкновения цивилизаций». Первое, что бросилось в глаза, когда мы въехали в компактный микрорайончик высоток, это какое-то комфортное и гармоничное сочетание современного облика и местного самобытного колорита. До неприличия чистые улицы, скамейки у каждого подъезда, урны, цветочные клумбы, добротная хоккейная площадка, подстриженный кустарник, пусть сделанный своими руками, но уютный уголок с ландшафтным дизайном – все это выглядело для нас ужасающим диссонансом с тем, что нам обычно приходится наблюдать во дворах.

«В прошлом году мы выиграли конкурс грантов на благоустройство территории и вот – результат», - этим деловым объяснением нашего невольного удивления встретила нас «хозяйка», председатель ТСЖ «Согласие» Г.А. Хасина. В миловидной, доброжелательной женщине, ну, никак нельзя было признать стандартный облик «советского управдома». «Наличие у ТСЖ самостоятельного юридического лица позволяет нам принимать участие в самых различных проектах: социальных, благотворительных, грантовых, - обозначила первое преимущество товарищества собственников жилья госпожа Хасина. В этом году мы смогли поучаствовать в федеральной программе капремонта и на два наших дома по 185 федеральному закону выделено 915 и 750 тысяч рублей. Мы теперь самостоятельно определяемся с подрядчиками, перечнем работ, их очередностью, сами будем контролировать качество выполнения, сами подписывать акты приемки. Не дай Бог, ремонт будет недобросовестным или материалы «уйдут на сторону» – никто не получит ни копейки пока не выполнит свои обязательства на все 100%. Я бы сказала, что возможность вести себя с поставщиками услуг, подрядчиками по-деловому, по-хозяйски, отстаивая свои интересы и каждый рубль – это второе преимущество ТСЖ и его членов». «А сколько преимуществ ТСЖ вы можете назвать, что называется, «на-гора»? - поинтересовался я, про себя отметив, что все сказанное председателем неоспоримо является преимуществами ТСЖ перед другими способами управления многоквартирным домом. «Специально не считала, но, думаю, могу назвать несколько десятков позиций», - не задумываясь и не обращая внимание на несколько иронично построенную фразу моего вопроса, ответила Галина Александровна. Общение мне стало интересным. Просто имеющийся опыт «встреч» с определенной категорией «бизнес-вумен» меня не впечатлил. Как правило, выглядящие как куклы Барби эти деловые женщины с умным видом произносили штампованные фразы, почти всегда – с чужого языка. А здесь мне сразу почувствовались основательность, глубина и нестандартность собеседницы. «Тогда можно назвать преимущества не по порядку, а по степени важности? Что является главным преимуществом, что, по вашему мнению, должно заставить человека «бросить все» и задаться целью создать в своем доме ТСЖ?», – я перешел в атаку прекрасно, впрочем, осознавая, что обречен на «провал»: председатель с 10-летним стажем, уж наверняка, знала ответ на этот абстрактно-скользкий вопрос. Но я вынужден был спрашивать, ведь ответ желают знать не только избранные, но и тысячи омичей, понимающих, что продолжать жить в условиях тотального латания дыр уже просто невыносимо. Ответ председателя был краток, лаконичен, но предельно содержателен: «ТСЖ на сегодня единственный способ управления, который, с одной стороны, может помочь эффективно защитить собственникам свое жилье от разрухи и упадка, с другой стороны, защитить их кошелек, семейный бюджет от разбазаривания недобросовестных управленцев, поставщиков, подрядчиков. Приведу, может быть, грубоватое сравнение, но оно образное. Представьте себе людей в темном лесу, вокруг которых овраги, коренья, сучья, стаи волков и шайки бандитов. Так вот дома, которые еще не стали «Товариществами» – это вслепую шатающиеся по лесу одиночки. Ломающие руки-ноги на «ровном» месте. Ничем не защищенные от грабежа и разбоя. Обреченные «плыть по течению», ждать «у моря погоды», подчиняться любым капризам стихии. И прямая противоположность - ТСЖ. Во-первых, это всегда группа лиц, группа со-товарищей, группа единомышленников. Активных, способных, знающих. Во-вторых, у такой «компании» всегда найдется чем осветить дорогу, чем отбиться от нападок

недоброжелателей. В-третьих, они всегда найдут правильный путь, они сами создадут вокруг себя приемлемые условия, наведут порядок и выстроят эшелонированную оборону от возможных посягательств на себя и свое имущество».

Мне еще предстояло вникнуть во всю глубину созданного председателем образа, но я уже был согласен с тем, что сравнение очень удачное. Решив поэкспериментировать в пределах заданного образа блуждающего путника, я спросил: «А каковы обязательные объективные условия и шансы на то, что, заблудившись в «темном лесу», ты из него выберешься в целости и сохранности?». Галина Александровна явно уловила суть моего вопроса: «Чтобы создать ТСЖ необходимо несколько обязательных условий. О людях мы уже сказали. Без актива, без инициативной группы, без «паровоза» дело с мертвой точки не сдвинется. Следующее условие – это количественная характеристика жилого помещения. Минимально оптимальная площадь дома, как показывает практика, должна быть не менее 8 тысяч кв.м. Исключения могут составлять лишь дома, стоящие в центре Омска, с нежилыми помещениями, возможностями размещения наружной рекламы, парковки и т.д. Но я исхожу из «среднего арифметического». Если имеется возможность, то лучше в одно ТСЖ объединить несколько домов со смежным земельных участком, инженерными и техническими коммуникациями, элементами благоустройства. Важно знать площадь приватизированных квартир, если она менее 51%, то судьбу способа управления решит собственник неприватизированных квадратных метров – муниципалитет. И последнее условие – это предварительная работа Инициативной группы: строго в рамках правового поля, индивидуально с каждым собственником, с соблюдением равного информирования жильцов о всех предусмотренных способах управления многоквартирным домом».

«Галина Александровна, мне кажется, я начинаю понимать, в чем разница между «старшим по дому» в его классическом «советском» варианте и председателем ТСЖ. Это как физкультурник и Олимпийский чемпион, это как футболист ГазОмскМяс и Марадонна» - попытался я польстить собеседнице и заодно «хлестануться» в образности моего мышления. «Весовые категории представлены верно», - сделала ответный реверанс председатель, - «только я бы не противопоставляла старших по домам и руководителей ТСЖ. Наоборот, у нас очень много общего. Каждый радеет за свой дом, каждый старается, как можно больше сделать хорошего своим жильцам. Вот только возможности для этого разные. Старшие по домам работают на энтузиазме, эмоциях, благих порывах души. Все это хорошо, важно, но времена сегодня не те. На сантиментах и чувствах далеко не уедешь. Требуется каждодневная, каждочасная работа на профессиональной основе. Многие старшие боятся, что, попытавшись превратить свое общественное хобби в профессиональную деятельность, они навлекут на себя упреки скандальных соседей или излишне завистливых умников. Но здесь нужно понять, что волков бояться – в леснее не ходить. Нужно осознать, что, имея статус, имея правовые рычаги и возможности, имея самостоятельность в решении ряда важных в экономическом и финансовом плане вопросов, вы принесете своему дому, каждому

жильцу больше пользы, чем имея «звание» энтузиаста-одиночки».

«Кстати, в популяризации ТСЖ, наверное, важное место может занять именно «экономика проекта». Посчитаем?!», - продолжила общение в актуальном ключе моя собеседница. «Прежде чем озвучить цифры, хотелось бы обозначить последствия «работы» экономической модели ТСЖ. Для нашего ТСЖ это капитальный ремонт кровли за 360 000 рублей без дополнительных сборов! Это замена системы розлива холодной воды – за счет стандартных сборов на текущий ремонт! Это обустройство детской спортивной и игровой площадки, это элементы благоустройства, это цветочные клумбы, это замена мусоросборников. Специально обращаю ваше внимание и внимание омичей: все это мы сделали при уровне платежей в нашем кооперативе ниже общегородских.

Теперь посчитаем экономику «модели ТСЖ». У вас стандартный 4-х подъездный девятиэтажный дом площадью 8 тысяч кв.м. Создав ТСЖ, вы принимаете решение об установке общедомовых приборов учета тепла и водоснабжения. Только в этом случае экономия составит порядка 435 000 рублей в год, которые вы смело можете расходовать на решение важных задач: замена кровли, коммуникаций, электроснабжения, ремонт подъездов. Конечно, какой-то процент съедят должники, но и эту проблему в рамках ТСЖ решать значительно проще. В нашем доме должников практически нет. Есть и более мелкие «нюансы» экономики. Выбор банка с более низкой комиссией за обслуживание счета, работа с договорами и поставщиками (например, мы добились, что тарифы на обслуживание лифтов у нас несколько ниже общегородских, экономия составляет порядка 60 тысяч в год – это деньги, которыми мы можем распоряжаться в рамках уставных целей ТСЖ и направить на решение иных первостепенных задач), это оформление прав собственности на землю и сдача в аренду, это участие в грантах и т.д. и т.п. Возможности ТСЖ в данном вопросе неограниченны. Я просто уверена, что ТСЖ, как модель управления многоквартирным домом, наиболее оптимально». «А как быть с управляющими компаниями?» - вдруг вспомнил я о «болевом» для нашего города вопросе. «Создание ТСЖ никоим образом не исключает и существование Управляющей компании, - просветила меня госпожа Хасина. – Просто, устанавливая отношения между ТСЖ и обслуживающей организацией (УК), мы, жильцы, имеем больше прав и возможностей для ее контроля, для учета запланированного и сделанного, для непосредственного участия в работе УК на нашем доме. А ведь это именно те вопросы, которые и составляют сегодня причины конфликтов между жильцами и УК».

И на этот раз мне оставалось лишь согласиться с моей собеседницей. Мы еще долго обсуждали нюансы создания и работы ТСЖ, и неожиданно пришли к выводу, что в Омске назрела необходимость создания Ассоциации ТСЖ, которая бы позволила методично и системно проводить в жизнь государственную политику «взращивания» в стране ответственного и думающего собственника. Дело – за малым!

Беседовал

Александр Грасс.