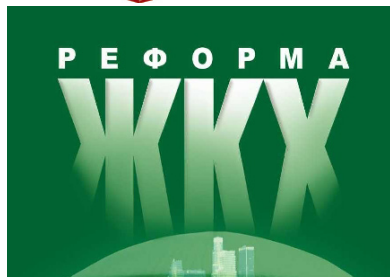




# МОЙ ДОМ –



## ТСЖ?ТСЖ!

После реформы ЖКХ в силу вступил новый Жилищный кодекс РФ, согласно которому жильцы самостоятельно выбирают способ управления своим домом.

ТСЖ - товарищество собственников жилья — это добровольное объединение собственников жилья с целью управления, эксплуатации и повышения благоустройства собственного дома. ТСЖ оформляется как юридическое лицо и является некоммерческой организацией. Органами управления является общее собрание членов ТСЖ и правление, которое избирается членами ТСЖ на срок не более двух лет.

Иными словами, товарищество собственников жилья выполняет функции ЖЭУ, но своими силами. ТСЖ собирает квартплату, занимается удовлетворением жилищных нужд, нанимает электриков, сантехников и т.п. Члены ТСЖ вправе нанять и обслуживающую компанию, точнее, заключить с ней договор как юридическое лицо.

Благодаря такому способу управления члены ТСЖ точно знают, за что платят и насколько качественны предоставляемые дому услуги. Это регулярно проверяется учрежденной ТСЖ комиссией. Кроме того, члены товарищества имеют право основать накопительный фонд ТСЖ, средства из которого можно тратить на благоустройство дома. Вступать в ТСЖ или нет — дело индивидуальное (ст. 143 ЖК РФ). Даже если вы въехали в квартиру в доме с действующим ТСЖ, принудить к членству вас никто не может. Однако многие решения, принимаемые членами ТСЖ, будут обязательны и для вас. Свет и воду вам не отключат, но сдать деньги на установку, например, видеонаблюдения, придется наравне со всеми.



## Проблемы управления многоквартирными домами остаются актуальными

Проблемы организации управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению обсуждены на видеоконференции с главами администраций муниципальных образований Ленинградской области в конце июля.

По словам начальника Государственной жилищной инспекции региона Николая Брусова, в ходе проверок выявлено, что в большинстве городских и сельских поселений выбор собственниками способа управления многоквартирными домами завершен. Вместе с тем, есть примеры невыполнения законодательства в жилищной сфере, когда способ управления не выбран, и органы местного самоуправления не организовали проведение открытых конкурсов по выбору управляющих организаций. Особенно показателен Лужский район, где до сих пор не выбран способ управления в 2/3 многоквартирных домов.

Вторая проблема, которую обозначил Николай Брусов, связана с тем, что выявлены случаи, когда собственники не заключают единого договора с управляющей организацией на обслуживание, а управляющие компании не предпринимают к этому активных действий. Проще говоря, собственники не знакомы с усло-

**«Жилищный фонд страны к 2011 году будет передан собственникам. Без собственников эффективной работы в жилищном фонде быть не может. Эта европейская система управления будет внедрена и у нас, без этого нельзя!»**

**Д. Козак, министр регионального развития РФ**

виями договоров управления, и производят оплату жилищных услуг, не зная, за какие работы и услуги они платят. В жилищную инспекцию в связи с этим поступает большое количество жалоб.

Выявлены также случаи, когда управляющие организации не заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов. Такие нарушения, по словам Николая Брусова, очень характерны.

Что касается договоров на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, большинство управляющих организаций своевременно их заключают и оплачивают выполненные специализированными организациями работы. Вместе с тем есть и исключения, когда управляющие компании не заключают договоры со специализированными организациями, не обеспечивая благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Эти и многие другие проблемы связаны с нарушениями нового жилищного законодательства, которое необходимо знать и выполнять, тогда и проблем в отрасли ЖКХ станет меньше, - считает начальник ГЖИ по Ленинградской области.

**Департамент информационной политики правительства Ленинградской области**

## Работать можно, если бы

*Два года назад в Кировске появилось очередное товарищество собственников жилья «Вымпел», в его состав вошли два дома №12 и 14 по Бульвару Партизанской Славы. За относительно небольшой временной отрезок ТСЖ удалось преодолеть много трудностей и сделать в домах ремонт, которого жители ждали много лет. Об опыте работы молодого товарищества рассказывает председатель ТСЖ «Вымпел» Александр Петрович Шальнев:*

- В 2008 году представители администрации Кировска обратились к жителям наших домов с предложением образовать ТСЖ для участия в адресной программе капитального ремонта по 185-му ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». До этого времени наши дома входили в состав ЖСК. На общем собрании жильцы согласились с предложением админи-

страции и приступили к оформлению документов в апреле 2008 года. Процесс это был длительный и только в августе я официально приступил к обязанностям председателя ТСЖ «Вымпел». Кроме председателя в ТСЖ официально работает дворник, паспортистка, бухгалтер и сантехник.

- Всем известно, что работа председателя ТСЖ – дело нелегкое, отнимающее много времени, сил и нервов. Вы стали председателем по своей инициативе?

- Мне предложили жители наших домов, я согласился. Потом был момент – хотел отказаться, но передумал, решил – смогу. Попробовал, получилось. Иногда, правда, работаешь, стараешься, а некоторые люди возмущаются: «Что ты сделал вообще?». В такие моменты становится немного обидно. А когда работа ладится, удается что-то сделать, приятно.

- Вы создали ТСЖ, чтоб участвовать в адресной программе капитального ре-

монта. Попали в программу?

- Да, после создания ТСЖ по данной программе нам выделили денежные средства в размере одного миллиона рублей. На эти деньги мы провели капитальный ремонт системы горячего и холодного водоснабжения. Работа прошла большая: мы тщательно выбирали компанию-подрядчика, которая будет делать ремонт. Сделали все удачно. На выделенные деньги хотели установить еще узлы учета тепловой энергии, но денег хватило только на трубы.

- Капитальный ремонт помогло сделать государство. А что удалось сделать собственными силами, на средства ТСЖ?

- С помощью администрации мы провели косметический ремонт всех подъездов, установили новые почтовые ящики. Сейчас занимаемся подготовкой к ремонту кровли в обоих домах. В ближайшее время планируем установить узлы учета

тепловой энергии. По закону 2009 года №261-ФЗ с 1 января 2012 года все дома должны быть оборудованы узлами учета тепловой энергии. Если до этого времени мы не успеем установить узлы, то специальная служба установит их принудительно и выставит нам счет. Но есть альтернативное решение - поставить узлы учета в кредит на 5 лет. Мы посчитали это выгодным, собрали документы и со дня на день ждем рабочих.

- В разговоре вы несколько раз упомянули городскую администрацию. ТСЖ тесно взаимодействует с властью?

- Когда образовывали ТСЖ, администрация города активно в этом участвовала. Как только процесс завершился, про нас стали забывать. По 185-му федеральному закону мы уже ничего не получим. Хотя под условия участия подходим и подавали заявку, но ее 2 раза отклонили. Видимо, одного участия в программе для нас хватит, ведь есть и другие дома, нуждаю-