



МОЯ КРЕПОСТЬ!

О ТСЖ ГОВОРЯТ:

глава МО Кировское городское поселение Вадим НЕКРАСОВ

- Я убежден, что создание товариществ собственников жилья (ТСЖ) необходимо. Прежде всего, люди начинают активнее заниматься общественной работой. За небольшим исключением мы все являемся собственниками жилья. Каждый живет по отдельности, а имущество - общее. Для того, чтобы планировать ремонтные работы в доме, необходимо объединить людей, чтобы у них был общий интерес. Немаловажный момент - это возможность дать людям управление своим домом. Объединившись и создав ТСЖ, жители дома получают расчетный счет, где аккумулируются деньги, которыми оплачиваются только реально получаемые услуги. Многие люди получили квартиры в собственность бесплатно. Но эту собственность надо поддерживать в хорошем состоянии. Необходимо создавать такую организацию, чтобы люди всегда могли договориться о проведении ремонтных работ в доме и благоустройства придомовой территории. Люди создают союзы для того, чтобы вести собственное хозяйство - домохозяйство. Это и есть первичная экономическая ячейка общества, а вторая ячейка - это ТСЖ (общность домохозяйств). Организация и создание ТСЖ - один из факторов миграции людей из дома в дом. Если ТСЖ будет работать качественно и эффективно, то постепенно из него будут «вымываться» те, кто не платит за коммунальные услуги. Вы знаете, что существуют федеральные, региональные, муниципаль-

ные адресные программы реформирования ЖКХ. Отдельному человеку - квартиросъемщику - помочь очень трудно, а юридическому лицу (каким является ТСЖ) гораздо проще. Муниципалитету выгодно работать с некоммерческой организацией, помогать ей в решении общегородских задач. Например, замену дверей в подъезде можно осуществить, допустим, за 50 % средств муниципалитета, и 50 % - за счет товарищества собственников жилья. Процентное соотношение тут может быть разным. Главное, что проблема решается совместно. Многие считают, что вступив в ТСЖ, они навечно к нему «привязаны», не понимая, что из него можно так же быстро выйти, как и создать. Люди собирают собрание, принимают решение о ликвидации ТСЖ, распределяют деньги, если они есть на расчетном счете, согласно тому, кто сколько туда вложил, уплачивают задолженность, если она есть, и мирно расстаются. Надо отметить, что все субсидии на услуги ЖКХ, которые получали собственники жилья при образовании ТСЖ, остаются, в этом вопросе ничего не меняется. Кроме того, при образовании ТСЖ в небольших домах, технические компании будут брать на себя вопросы поддержки в банковском деле и вопросы, связанные с ведением бухгалтерии. Домууправ - тот же самый председатель, но он нанятый человек. Председатель - избранный человек, авторитетный, ему больше доверяют. Считаю, что отрицательных сторон у ТСЖ нет, есть просто сложные моменты, нужно суметь собраться и договориться, да еще свыкнуться с мыслью, что кроме коммунальных услуг, нужно будет платить хоть небольшую, но заработную плату председателю и бухгалтеру. Мы сейчас думаем о более комплексной помощи ТСЖ.

глава администрации МО Кировское городское поселение Алексей КОЛЬЦОВ

- Что же выбрать? ТСЖ, УК или непосредственный способ управления домом? С 2005 года действует Жилищный Кодекс и органам местного самоуправления, и жителям приходится думать над этими вопросами. Но если внимательно изучить все варианты способов управления, то можно прийти к выводу, что способ управления с помощью ТСЖ является универсальным, потому что в нем присутствуют все плюсовые и выгодные моменты любого способа управления. Например, люди говорят: «Управляющая компания нас не устраивает, мы хотим ее сменить!» ТСЖ собирает правление, разрывает договор с одной компанией и привлекает другую компанию. Если же жильцы вообще не хотят оплачивать услуги Управляющей компании, то ТСЖ - это юридическое лицо, которое может самостоятельно оказывать населению услуги по содержанию жилья. Таким образом, ТСЖ является наиболее удобным в плане гибкости способом управления домом. Гибкость - это реакция на различные негативные факторы внешней среды. Исходя из этого, я, как глава администрации МО Кировское городское поселение, конечно же, предлагал бы жителям в массовом порядке создавать ТСЖ, отказываясь от услуг управляющих компаний. Дом - это наше жилище, оно нам дано не на год, не на два, а на всю жизнь. И в первую очередь, мы должны беречь наше жилище, следить за его состоянием. Жителям каждого дома самим необходимо определить тех инициативных, добросовестных квартиросъемщиков, и доверить им управление домом. ТСЖ - это союз собственников. Так давайте начнем жить, как в свое время жили в кооперативах: крыша никогда не протекала, кран никогда не тек, люди сами заботились о собственном хозяйстве. У меня часто

спрашивают: «Все это великолепно. Но где найти тех жителей, которые будут этим заниматься, которые готовы отдать дому свое время, свои силы?». Думаю, что это не проблема. Конечно, в доме, в котором живет 20-30 человек, трудно найти такого человека. Но если мы будем говорить об объединении нескольких домов в одно ТСЖ, где проживает уже 500-1000 человек, то обязательно найдется среди них нужный человек. Есть и другие плюсы, например, есть такое понятие, как финансовая помощь ТСЖ. У нас есть бюджет МО, в котором каждый год указывается сумма финансовой помощи ТСЖ. Соответственно, дом, в котором услуги оказывает управляющая компания, не может воспользоваться этой помощью, а ТСЖ - может. То есть это дополнительная возможность привлечения денежных средств. Закон «О фонде реформирования», который будет еще несколько лет действовать, больше внимания обращает на дома ТСЖ, так как там, где люди объединились, вложения будут не потерянными. Это дает нам возможность, говорить о том, что в ближайшей перспективе именно ТСЖ будут являться наиболее выгодными союзами для жителей, в первую очередь, не для администрации, не для совета депутатов, не для губернатора, а для оптимального управления своим домом. Несколько лет назад можно было спорить создавать или нет ТСЖ. Сейчас у нас в городе их уже девять, и практически все они зарекомендовали себя, как успешные и удачные организации. С каждым годом люди признают, что качество жизни и управление в этих домах улучшается, и это еще раз доказывает, что когда люди организуются в союзы, то есть в товарищества собственников жилья, разрозненные усилия отдельных квартиросъемщиков становятся ощутимой, весомой силой, которая способна преодолеть многие трудности. Таким образом, получается, что преимуществ в самостоятельности все же больше, чем сложностей, с которыми всегда можно справиться. Было бы желание. Так что смело решайте общедомовые проблемы и ничего не бойтесь!..

Материалы подготовила
Анна СЕМЕНОВА, пресс-секретарь
администрации МО Кировское
городское поселение



Сравним?

ДОМ БЕЗ ТСЖ

*Все платежи поступают через городской вычислительный центр и распределяются на выполнение работ и оказание услуг по всем домам в городе.
*Обслуживающая организация назначается без учета мнения жильцов.

*Очередность и объем работ по содержанию дома, а так же стоимость работ, устанавливается без участия жильцов.

*Проконтролировать расходование средств на содержание конкретного дома практически невозможно.

*Жители не заинтересованы поддерживать чистоту и порядок, так как это не влияет на объем услуг и качество обслуживания.

*Дом не является юридическим лицом. Жильцы дома, в частности, инициативная группа, не могут заключать сделки от имени дома и жильцов.

ДОМ В УПРАВЛЕНИИ ТСЖ

*Все платежи могут поступать на расчетный счет дома и распределяются по решению членов ТСЖ.
*Обслуживающую организацию или управляющую компанию, теоретически, выбирают сами жильцы.

*Очередность и объемы работ по содержанию дома могут устанавливать жители дома, или выбранная ими управляющая компания.

*Расходование средств контролирует ревизионная комиссия, созданная из членов ТСЖ.

*Члены ТСЖ берегут свое имущество, сознавая, что дом содержится и ремонтируется за их счет.

*Дом является юридическим лицом. Правление ТСЖ может самостоятельно заключать сделки в интересах дома и жильцов.

Неплательщики не мешали

щиеся в ремонте.

- Проблемы в работе ТСЖ наверняка возникают. Расскажите о них?

- Проблема у нас одна - неплательщики. Общая задолженность квартиросъемщиков по ЖКУ - около 400 тысяч рублей. Есть те, кто не платит регулярно и те, кто на несколько месяцев задерживает оплату счетов. В результате выросла такая сумма.

Понимаю, у всех жизненные ситуации могут быть разными. Но об этом можно сказать нам, объяснить. Никто не подходит. Встречаю должника на улице, говорю о долге, он отвечает: «Ну и что!».

На двух злостных неплательщиков нам пришлось подать в суд. Сначала мы писали им письма, потом обратились к мировому судье, который в марте вынес решение о взыскании с них долга в пользу ТСЖ. С мая 2010 года решение суда находится в службе судебных приставов.

- И что же, ТСЖ удалось вернуть долг?
- Пока судебные приставы никаких дей-

ствий не предприняли, говорят: «Ждите, у нас таких дел много!». А квартиросъемщики, на которых мы подали в суд, не оплачивают ЖКУ уже около 2-х лет. Одна из должников в своей квартире не живет, а живет в Оренбургской области. Я лично написал ей официальное письмо о том, что за квартиру в Кировске у нее долг 50 тысяч. Реакции не последовало. Сейчас долг достиг почти 90 тысяч.

Если бы все платили вовремя, мы могли бы делать ремонт, благоустраивать придомовую территорию, отремонтировать и оборудовать офис для приема жителей. Конечно, ремонт мы все равно делаем, но не уверены, что на все хватит денег. Поэтому наша основная задача сегодня - чтобы люди платили за ЖКУ.

Виктория ВОЛКОВА
Фото автора



На снимке: Александр Шальнев показывает на список неплательщиков, который вывешен на всеобщее обозрение