

ЕЩЕ ОДНА ИСТОРИЯ О ТСЖ В МОНЧЕГОРСКЕ ИЛИ КАК ЖИВЕТСЯ В «ЗОЛОТОМ ДОМЕ»

На тему ТСЖ (или ТСН – товарищество собственников недвижимости, как теперь следует называть всем привычное ТСЖ, но я буду использовать привычную аббревиатуру) я пишу статью не впервые. Некоторые обвиняли меня в том, что я, якобы, из каких-то личных соображений выступаю против самой идеи ТСЖ и стараюсь очернить ее как таковую. Но это не правда. Всесторонне изучая этот вопрос уже несколько лет, пришла к устойчивому выводу: идея ТСЖ, конечно же, имеет право на существование, но скорее как исключение из правил. ТСЖ подходит даже не то, чтобы не всем домам, а скорее избранным единицам. Уж больно много звезд должно сойтись, чтобы все работало как часы, а не как некий разрушительный механизм. Эта система имеет слишком много недостатков. Каждый раз, садясь писать статью о ТСЖ, я преследую одну цель – рассказать жителям города не елейную сказку «Как замечательно будет в ТСЖ» (это ДЕЛАЮТ без меня), а реальные истории. На примерах, объективно существующих в нашем городе, рассказать о подводных камнях, проблемах, несправедливостях, что ждут мончегорцев, решившихся попробовать. Сегодня публикую интервью жителей дома № 15/2 по проспекту Ленина, где полгода назад было организовано ТСН «ТСЖ «Золотой дом». Имена некоторых участников беседы изменены.

СЕРГЕЙ

- Лично я был против создания ТСЖ. Считаю, что такую работу, как обслуживание дома, следует доверять профессионалам. Для эффективного и качественного содержания многоквартирного дома нужно многое: техника, знание законодательной базы, различные службы реагирования на нестандартные ситуации, специально технически обученный персонал. Все это обеспечить отдельно взятое ТСЖ ну никак не сможет.

Притом, если ты недоволен своей управляющей компанией – всегда можешь выбрать другую, положившись на отзывы тех, кто уже видел управляющую организацию в деле. А вот с ТСЖ все не так. Это кот в мешке. Планы планами, но как пойдет, на деле не узнаешь, пока не попробуешь. Да и если останешься недоволен – что дальше? Выбора то ведь нет. На кого потом жаловаться? Это всё равно, что себя по затылку бить.

Меня устраивало, как была налажена работа с нашей управляющей компанией. Есть проблема – позвонил (ну может быть, не один раз), и этого достаточно. Не надо самому погружаться в вопрос, изучать, искать пути решения. Все сделают. Не понравится, так поругаешься и переделают. Ключевые моменты можно решить раз в год путем голосования. Все просто и понятно. Сейчас же в нашем доме совсем другая обстановка. Психологическая атмосфера накалилась. Это ощущается. Есть противостояние сторонников ТСЖ и тех, кто недоволен его созданием и работой. Постоянно проходят общие собрания. Не хочется из-за разных взглядов портить отношения с соседями. Но, похоже, острых моментов не избежать. Ведь подчас приходится поднимать серьезные вопросы.

ТАТЬЯНА

- А вот один из таких – это вопрос справедливого начисления платы за тепло.

В нашем доме есть квартира, собственники которой провели перепланировку и перешли на электрообогрев. Пару лет назад, в связи с изменениями в законодательстве, им наравне со всеми начали выставлять плату за тепло. Лично мое мнение, что это справедливо. Ведь дом – это единая система, нет технической возможности полностью избежать использования тепла в одном из помещений. Ведь даже по такой квартире проходят стояки, в нее попадает тепло от соседних квартир и подъезда, и так далее. Но собственники квартиры с электрообогревом категорически отказывались оплачивать счета за тепло. Даже обращались в суд на управляющую компанию, с

целью отменить эту плату. Суд признал начисление правомерным. Если не начислять плату за тепло, потребляемое этой квартирой, то возрастет плата для всех соседей, ведь общедомовой прибор учета не обманешь, он фиксирует все потребление. И если раньше, сотрудничая с УК, я была уверена, что такой несправедливости не допустят, то как мне проконтролировать этот вопрос сейчас?

Как добывать достоверную информацию о деятельности нашего ТСЖ? Опять же, за работой управляющих компаний тщательно следят компетентные органы. Есть даже система лицензирования, в рамках которой оценивают и уровень подготовки руководства. Если собственник недоволен чем-то – всегда может пожаловаться. А как повлиять на своих соседей, которым, вроде как, большая часть жителей дома доверила принимать все важные решения?

АЛЕКСАНДР

- ТСЖ в нашем доме уже действует, и сразу скажу – квартплата не стала ниже. Напротив, появились дополнительные расходы. Например, оплатить квартплату теперь можно только в определенном банке (до которого еще нужно добраться) и только с комиссией за перевод средств.

АЛЕКСЕЙ

- Уже появились проблемы технического характера. Как выяснилось, в доме разбалансирована система отопления: в некоторых квартирах температура воздуха удовлетворительная, а в некоторых не обойтись без дополнительного электрического обогревателя. Как решить эту проблему? Я вижу решение так: необходимо обратиться в специализированную организацию, которая проведет инструментальное обследование дома и выдаст технические рекомендации по регулировке. А это – дополнительные траты, прежде всего. Во-вторых, мы ведь живем в маленьком городе, где взять специалистов с необходимой квалификацией? Где гарантии, что они не только справятся с поставленной задачей, но и возьмут за это не завышенную плату? Раньше все это было бы головной болью управляющей компании, а теперь – наша. А впереди еще не одна зима, как будем справляться со снегом, чистить кровлю, удалять наледь и сосульки, убирать от снега двор, ну, например, после метели?

С созданием ТСЖ коммунальный рай в нашем доме не наступил.

НАДЕЖДА

- Тема создания ТСЖ в нашем доме была поднята летом. Я, как и многие жители дома, была в отъезде, занималась дачными делами. О предстоящих собраниях слышала, но была уверена, что жители дома не проголосуют за переход на такую форму управления. Причины для этого я не видела и не вижу до сих пор. У нас маленький дом, квартир чуть больше тридцати, соответственно, средств, собираемых на обслуживание и текущий ремонт, совсем не много. И простора для более экономичного использования этих средств нет. Ведь для ведения деятельности ТСЖ нужен бухгалтер, сантехник, электрик, дворник, а также другие сторонние специалисты, если возникнут еще какие-либо необходимые работы по ремонту и обслуживанию. Изначально инициатор собрания говорила, что экономия составит 50%. Но вот прошло полгода работы и, согласно смете, экономии нет вовсе... Но это только одна очевидная причина против ТСЖ.

Мне еще не ясно, зачем отказываться от услуг профессионалов, коллектива, который состоит из специалистов самых разных направлений, ради того, чтобы управлять своим домом самостоятельно?

Сколько нужно знать норм законов, чтобы проводить начисления правильно? А технические задачи? Дом у нас далеко не новый, проблемы возникают постоянно. Например, недавно начали гудеть трубы. Почему? Отчего? К чему это приведет? Вроде бы причину выяснили, а решения по-прежнему нет. А что если возникнет проблема другого масштаба? Я, например, очень опасаясь за состояние кровли нашего дома. Если вдруг что – никто не придет и не поможет! Все сами. Притом, что значительными средствами, как я уже говорила, наш дом не обладает...

В планах правления установить автоматизированный тепловой пункт. Но я слышала от жителей одного из домов, где подобный уже стоит, что он не дает особой экономии (а стоит дорого). Я сомневаюсь, оправданное ли это решение. Прежде можно было бы обратиться в управляющую компанию, и специалисты предоставили бы расчет, обоснование и рекомендации. А теперь кто все посчитает? У членов правления, у ревизионной комиссии вряд ли есть соответствующее образование и опыт работы.

Есть в нашем доме и должники! Раньше поставщики тепла, воды и электроэнергии подавали в суд на управляющую компанию, а теперь кто понесет ответственность за неуплату? Члены правления или все соседи?

Так мы и пришли к еще одному важному вопросу: мотивации инициаторов создания ТСЖ. Для чего они приняли на себя такую ответственность и такой объем работы, забот? Для блага дома? Надо признаться, что мы и прежде не бедствовали. Существующие вопросы вполне можно было решить с нашей управляющей компанией, возможно не сразу, а поэтапно, в течение нескольких лет. Но работа была налажена, особых жалоб у нас не было... Так зачем же столько сил и времени тратить на создание ТСЖ и поддержание его работы? Должна быть какая-то заинтересованность, выгода. Это логично. Но пугает...

Когда я узнала, что ТСЖ было все-таки создано, я искренне удивилась. У нас не особо активные жильцы, на очные собрания ходят единицы, собрать кворум по каким-то важным вопросам очень сложно. А тут такое единодушие – более 60% собственников проголосовали «за!» У меня возникли сомнения. В соответствии со статьей 143 Жилищного кодекса, я и другие сомневающиеся жильцы получили возможность