

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

относительно проведения общего собрания с целью выбора способа управления нашим домом

Зачем проводится данное собрание?

Согласно Жилищному кодексу собственники помещений в каждом многоквартирном доме обязаны выбрать способ управления своим домом. Такая обязанность предусмотрена законом в силу того, что любой многоквартирный дом является сложным инженерным сооружением и требует надлежащего содержания.

В нашем многоквартирном доме, как и во многих других, есть большой перечень общего имущества: фундамент и крыша, фасад и подвалы, стены и перекрытия, электрощитовая и тепловой пункт, система водоподкачки, километры электрических кабелей и трубопроводов, двери, замки и окна, лестницы, входные группы, лифты, светильники. Все это имущество нужно регулярно проверять, осматривать, тестировать, а при необходимости – ремонтировать. Минимальный перечень работ и услуг, которые обязательно должны выполняться в каждом многоквартирном доме, утвержден федеральным правительством.

Очевидно, что работы по содержанию имущества дома требуют финансирования. Сейчас все мы получаем и оплачиваем квитанции ТСЖ «Эдем», согласно которым 29 руб. с одного квадратного метра (по строке «содержание и ремонт ОДИ») вносится на содержание общего имущества всего поселка, а в части содержания непосредственно нашего дома оплачивается только 10 руб. за лифты, 6 руб. за уборку и 5 руб. в фонд дома.

Соответственно, работы по содержанию дома, даже согласно минимальному перечню, не выполняются и не оплачиваются. Управление нашим домом никем не осуществляется и никто за него не отвечает.

Для того, чтобы перевести ситуацию с нашим домом на легальные рельсы предлагается на общем собрании выбрать способ управления, утвердить разработанный Советом дома и согласованный с Правлением ТСЖ «Эдем» перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома и размер платы за выполнение этих работ.

Почему собрание проводится именно сейчас?

Имеются достаточные основания полагать, что Государственная жилищная инспекция после проверки нашего дома в октябре текущего года по жалобе на неработающие лифты пришла к выводу о том, что способ управления им не избран, и на этом основании направила в администрацию Красногорского района предписание о том, что если до 12.12.2016 способ управления нашим домом избран не будет, то администрация будет обязана провести тендер по выбору для нашего дома управляющей организации.

Мы уверены, что «выбор» способа управления домом таким образом имеет существенные риски, поскольку мы не имеем представления о том, какая организация будет назначена «сверху» на управление нашим домом и какую плату за ее работу нам установит районная администрация.

Поэтому считаем правильным взять инициативу в свои руки и самостоятельно сделать так, как будет удобно большинству жителей дома. Для этого нам нужно начать собрание 10.12.2016, что даст нам основание обратиться в районную администрацию с сообщением о том, что мы самостоятельно определим способ управления нашим домом и утвердим размер платы за его содержание.

Почему невозможно оставить все как есть?

Совет нашего дома совместно с другими заинтересованными жителями по мере сил решает самые насущные проблемы типа запуска лифтов или устранения последствий аварий в системе канализации, но это явно не выход.

Во-первых, члены совета нашего дома работают в совете на общественных началах, и как и большинство жителей дома, имеют основное место работы, которой и вынуждены уделять основное время.

Во-вторых, никто из членов совета дома не является профессионалом в сфере жилищно-коммунального хозяйства и потому даже при наличии желания и времени не в состоянии обеспечивать необходимое содержание дома даже на минимальном уровне.

Также следует понимать, что управление каждым домом предполагает регулярное ведение предусмотренной законодательством отчетности, но этим сейчас никто не занимается.

Единодушная позиция совета дома состоит в том, что заниматься управлением им следует на профессиональной основе. Соответственно, в случае положительного решения жителей дома по вопросу о предлагаемом способе управления нашим домом в штате ТСЖ «Эдем» появятся дополнительные единицы, в обязанности которых будет вменено управление домом в соответствии с установленными стандартами на благо его жителей. Юридически ответственность за управление домом будет нести ТСЖ «Эдем». Совет же дома должен выполнять контрольные функции по отношению к управляющему домом и задавать направления развития дома.

Почему на собрание выносятся только один способ управления без альтернатив?

По закону для того, чтобы внесенное в повестку общего собрания жителей дома решение считалось принятым, за его принятие должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 50% плюс 1 голос от числа собственников, принявших участие в голосовании. Поэтому в случае, если в повестку включить не один, а три варианта решений по вопросу о выборе способа управления, то имеется высокая вероятность того, что ни один из предложенных вариантов не наберет более половины голосов. В этом случае решение о выборе способа управления не будет считаться принятым и все усилия по организации и проведению общего собрания пойдут прахом.

Организация общего собрания – сложная задача, требующая от его инициаторов массу времени и усилий. Поэтому инициаторы собрания, будучи взрослыми и ответственными людьми, не считают правильным ставить решение важнейшего вопроса – о выборе способа управления домом – под угрозу вследствие распыления голосов между альтернативными способами управления.

При этом жители дома, ратующие за выбор иного способа управления или иного управляющего, ущемлены не будут, ибо при выборе общим собранием предлагаемого способа управления они останутся в меньшинстве, и им придется смириться с выбором большинства, а в случае отрицательного решения по данному вопросу у них будет карт-бланш на продвижение своих идей.

Также следует отметить, что для выбора другого способа управления на данном собрании не представлено никаких фактических данных – ни заявлений от кандидатов в члены правления потенциального ТСЖ нашего дома или потенциальной управляющей организации, ни перечня работ и услуг по содержанию дома, ни предложений о размере платы за содержание и ремонт общего имущества.

Принципиально важно, что никто не вправе отнять у жителей дома право выбора собственной судьбы, поскольку они также на общем собрании вправе в дальнейшем выбрать иной способ управления домом или иного управляющего, а общее собрание жителей дома можно будет провести в любое время силами любого заинтересованного жителя или группы жителей.

Почему предлагается утвердить именно такие размеры платежей за содержание и ремонт общего имущества?

На собрание выносится предложение, при принятии которого общий размер платы за содержание и ремонт нашего дома составит 38,5 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.

Эта сумма складывается из таких частей, как:

- 6 руб. за уборку мест общего пользования (взимается сейчас на основании договора управления);
- 10 руб. за содержание и ремонт лифтов (взимается сейчас на основании договора управления);
- 5 руб. в фонд дома (взимается сейчас на основании решения 1-го общего собрания жителей нашего дома);
- 17,5 руб. в виде платы за выполнение прочих работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Последняя часть (17,5 руб.) сейчас не взимается, и потому в случае принятия решения о выборе способа управления нашим домом **именно на 17,5 руб. с 1 кв.м. площади возрастут наши платежи**. В этом случае каждый житель дома будет ежемесячно уплачивать дополнительно 700-1500 руб. в зависимости от площади квартиры.

Предполагается, что из 17,5 руб. одна часть пойдет на содержание дома - текущие расходы (в основном в виде оплаты труда и страховых взносов на оплату труда) новых штатных единиц в ТСЖ «Эдем», а другая часть наряду с платой в фонд дома (5 руб.) будет накапливаться для выполнения работ по ремонту и благоустройству нашего дома.

По истечении некоторого времени, например года или двух, после накопления фактических данных о расходах на содержание и ремонт дома, размер платы может быть пересмотрен соответствующим решением общего собрания жителей дома.

Предлагаемый для выбора способ управления – ТСЖ «Эдем» и размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома (38,5 руб.) является наиболее приемлемым для жителей при сравнении с любыми другим возможными способами.

Для удобства сравнения приведем собранные в ходе подготовки к общему собранию данные о возможных способах управления, их плюсах и минусах:

Способ управления	ТСЖ «Эдем»	Управляющая организация	Собственное ТСЖ дома
Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, дома, руб.	38,5	Не менее 71	Не менее 56
Возможность использования на благоустройство и развитие дома разницы между собранными и израсходованными средствами	Да	Нет	Да
Наличие риска прекращения снабжения дома в целом коммунальными ресурсами при наличии у значительного числа собственников задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг	Нет	Да	Да
Наличие риска неполучения оплаченных жилищных услуг	Нет	Да	Неизвестно
Наличие репутации надежного поставщика коммунальных услуг и управляющего	Да	Неизвестно	Нет
Риск возникновения конфликтных ситуаций с управляющим ЭЖК «ЭДЕМ» (ТСЖ «Эдем»)	Нет	Да	Да
Наличие финансовой «подушки», аварийного резерва на случай возникновения нештатных ситуаций	Да	Неизвестно	Нет
Наличие существующего в поселке расчетно-кассового узла	Да	Нет	Нет
Наличие работающей в поселке аварийно-диспетчерской службы	Да	Нет	Нет
Наличие налаженной системы вывоза ТБО	Да	Неизвестно	Нет
Необходимость для жителей дома создавать новое юридическое лицо, организовывать ведение учета и отчетности	Нет	Нет	Да

Таким образом, представляется вполне очевидным, что оптимальным для большинства жителей нашего дома способом управления им является ТСЖ «Эдем».

Просим вас оценить приведенные аргументы с учетом вашего жизненного опыта и здравого смысла и принять положительное решение по вопросу о выборе способа управления нашим общим домом!

С уважением,

И.В.Дороган
В.П.Киселев
В.А.Мухаметов
А.М.Покрашевский
В.В.Томаров