

№ 7
ИЮЛЬ
2012

www.gkh.ru

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



- Рынок ■
- Контроль ■
- Стратегия ■
- Карьера ■
- Мой опыт ■
- Образование ■
- Менеджмент ■
- Технологии ■
- Финансы ■
- Практика ■
- Комментарии ■
экспертов

 **ПРОМ
ПРИБОР**



ЗА 20 ЛЕТ РАБОТЫ НАШИ ПРИБОРЫ ПОДТВЕРДИЛИ СВОЮ НАДЕЖНОСТЬ

НАМ ДОВЕРЯЮТ ТЕПЛО



Расходомеры: Мастерфлоу, ВПС, КСР
Тепловычислители: ТМК-Н
Теплосчетчики: ТС.ТМК-Н
Поверочные переносные установки КАСКАД

тел./факс: **8 (4842) 723-753, 551-037**
www.prompribor-kaluga.ru

РЕКЛАМА
 **ТЕПЛОКОМ**

МОЙ ОПЫТ

Масленников В.В.

39 Совет дома: куда идти и как развиваться*Рекомендации по созданию и работе совета МКД*

Румянцев А.В.

48 Вместе – мы сила!*Достижения кандалакшских объединений собственников жилья*

ФИНАНСЫ

Попова Е.Б.

52 Налогообложение операций по передаче прав требования*Различия в порядке признания доходов и расходов в налоговом и бухгалтерском учете*

ТЕХНОЛОГИИ

Вихтюк О.В.

56 “Пилотная” эра для нас давно закончилась

ПРАКТИКА

Шерешовец Е.В.

60 Содержание и ремонт лифтов*Практическое и законодательное решение*

Картузова Т.В.

64 Информационная политика ГЖИ*Повышение правовой и жилищной культуры участников жилищных отношений в сфере управления многоквартирным домом***69 Ответ на вопрос**

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ:

“Роспечать” – 36408, 36409
 “Почта России” – 99339, 99340
 “Пресса России” – 88024, 88025

ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ:

Охримец П.В. – ведущий бренд-менеджер
 rokhrimets@mcfcr.ru
 Амеркаева А.Р. – бренд-менеджер
 aamerkaeva@mcfcr.ru

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ:

Захарова М.Э. – руководитель
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02
 mzaharova@mcfcr.ru
 Оводова О.Н. – менеджер по работе с клиентами
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16
 ovodova@mcfcr.ru
 Левшиц Н.Д. – менеджер по работе с клиентами
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 27-62
 nlevshic@mcfcr.ru
 Журавлева Е.А. – менеджер по работе с клиентами
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14
 ezhuravleva@mcfcr.ru

ОТДЕЛ ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ:

Тел.: 8 (495) 937-90-82 (многоканальный), 933-63-17.
 Факс: 8 (495) 933-52-62.
 E-mail: ap@mcfcr.ru

Претензии по доставке направляйте по факсу: 8 (495) 933-52-62.
 E-mail: pressa@mcfcr.ru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов.
 Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Перепечатка материалов допускается только с письменного согласия редакции.

Свидетельство о регистрации СМИ № ФС77-24618 от 13.06.2006.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Цена свободная.

Подписано в печать 26.06.2012.

Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.

Печать офсетная. Бумага офсетная.

Усл. печ. л. 7,56.

Изд. № 3378. Заказ № 777-ОП.

ЗАО “МЦФЭР”

Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

Отпечатано в ООО “Чебоксарская типография № 1”.

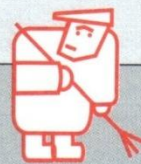
428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 15.
 Тел.: +7 (8352) 28-77-98, 57-01-87
 www.volga-print.ru

© ЗАО “МЦФЭР”, 2012

ISSN 1992-6332



9 771992 633125



Совет дома: куда идти и как развиваться

В ИЮНЕ 2011 Г. БЫЛ УЧРЕЖДЕН ИНСТИТУТ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ТЕМА СОВЕТА ДОМА СТАЛА ДЛЯ МЕНЯ ЗНАЧИМОЙ НЕ ТОЛЬКО КАК ДЛЯ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, НО И КАК ОБЩЕСТВЕННИКА – ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ (ТОС “ЦЕНТР-11”). НА СТРАНИЦАХ ЖУРНАЛА МНЕ БЫ ХОТЕЛОСЬ ПОДЕЛИТЬСЯ ОПЫТОМ ПО ИЗБРАНИЮ СОВЕТА ДОМА, А ТАКЖЕ ПРЕДСТАВИТЬ СВОИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДАННОГО ИНСТИТУТА.



В.В. Масленников,
председатель
Комитета
территориального
общественного
самоуправления
городского округа
Балашиха “Центр-11”

Преодоление путаницы в головах

ТОС является формой непосредственного осуществления населением местного самоуправления. Поэтому для решения задач самоорганизации граждан и коммунальных проблем я оказываю им информационную поддержку в избрании и работе совета МКД.

На собрании собственников я стараюсь прежде всего показать значимость совета дома, экономический и практический эффект от его работы. Но для того чтобы граждане в полной мере поняли актуальность своего участия в работе совета дома, осознали его функции и механизм работы, я разъясняю им выдержки из жилищного законодательства и практический опыт своей работы.

Очень важно донести до людей, что совет дома нужен им самим, а не кому-либо еще. Немаловажна однозначная позиция Жилищного кодекса – собственники обязаны избрать совет, если в доме “не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры”.

Вопрос избрания и работы совета дома не так прост, как кажется. Мало зачитать ст. 161.1 ЖК РФ, в которой идет речь о совете. Надо рассказать о многом – начиная от форм проведения собрания до того, кто является собственником. Необходимо раскрыть стандартные ситуации на конкретных примерах, чтобы



 ПРИМЕР

Наиболее активные советы домов функционируют в домах № 22 и 30, расположенных на проспекте Ленина. Например, председатель совета дома № 22 Е.А. Пойгонкова создала сайт дома, на котором жители могут посмотреть новости дома и принять участие в обсуждении текущих задач, а председатель совета дома № 30 Л.А. Зверева организовала благоустройство придомовой территории.

присутствующие если и не разрешили все свои вопросы, то во всяком случае поняли большинство сказанного. Информацию, которую я довожу до собственников на их собрании (с их согласия), я всегда начинаю с главного – с предотвращения путаницы у людей, в значительной мере далеких от законодательства либо знающих его безнадежно устаревшие отрывки еще с советского времени или же в весьма своеобразном восприятии, где причудливым образом переплелись понятия “ЖЭК”, “приватизация” и “прописка”. Я начинаю со структуры, рассказывая собственникам о способах управления многоквартирным домом (МКД).

Как известно, Жилищный кодекс закрепляет три возможных способа управления МКД:

- непосредственное управление собственниками помещений в МКД;
- управление ТСЖ, ЖК или ЖСК;
- управление управляющей организацией.

Учитывая, что управление большинства МКД, расположенных на территории ТОС “Центр-11”, осуществляется управляющей организацией, собственники помещений в них обязаны избрать совет дома.

Далее по ходу собрания я перехожу к самому интересному для значительной части присутствующих – разъяснению механизма и правил избрания совета. Так, для участия в собрании регистрация (“прописка”) не играет никакой роли, а голоса собственников пропорциональны количеству метров, которые им принадлежат. Причем собственниками могут быть как физические, так и юридические лица. Например, магазин на первом этаже дома может быть в собственности коммерческой организации, а непричастная квартира – в собственности городского округа.

Кроме того, немаловажна и легитимность собрания, на котором собственники избирают совет. Для того чтобы собрание было легитимным, в нем должны принять участие собственники, владеющие не менее 50% площади дома. К сожалению, понимание среди собственников важности избрания совета дома еще не вышло на тот уровень, когда совет можно избрать на их общем собрании в форме совместного присутствия (очное собрание). Поэтому приходится проводить собрание в форме заочного голосования, которое, кстати, возможно только в том случае, если очное собрание собственников не имело необходимого кворума.

Организация деятельности совета МКД

Собственники самостоятельно определяют число членов совета дома. На собрании я предлагаю им следующий механизм формирования совета. Если в доме больше одного подъезда (как в большинстве домов), то в совет дома целесообразно из-



брать представителя от каждого подъезда, если дом одноподъездный, то желательно, чтобы члены совета дома проживали на разных этажах. Актуально соблюсти еще один принцип – комплектовать совет людьми разных специальностей. По возможности в нем должны быть собственники, имеющие максимум познаний в правовой, технической и финансовой сферах. И наконец, должно быть не менее двух собственников, которые обладают основным ресурсом – свободным временем.

Неправильен подход, при котором все делает председатель совета. Его отличает от остальных членов совета то, что он координирует их работу, исполняя круг своих полномочий. Ведь если замыкать все вопросы управления и принятия решений на одном человеке, то в случае его ухода перестанет работать весь совет, не сумевший самостоятельно справиться с текучкой. По сути, именно такая “архитектура” взаимоотношений и организации внутри совета дома заложена в его названии, смыслом которого является совещание, обсуждение и, как говорил Сократ, поиск истины в споре. Оптимальное количество членов совета – это 5–7 человек. Большим числом, как свидетельствует корпоративный опыт, управлять сложно. Естественно, что совет дома должен чувствовать поддержку со стороны других жителей дома. По своему опыту “собственника с активной жизненной позицией” скажу, что руки начинают опускаться не от того, что определенная проблема не решается, например, на уровне управляющей организации, а от того, что большинству жителей дома все безразлично.

Однако здесь иногда бывает и другая крайность – “активные” собственники, проживающие в доме, предлагают свой механизм решения определенной задачи, возлагая ее решение на инициатора собрания и в некоторых случаях сводя на нет всю работу. Несколько таких случаев были в микрорайоне во время проведения собраний по поводу капитального ремонта жилого фонда.

→ ПРИМЕР

Для включения в программу по проведению капитального ремонта необходимо соответствующее решение собственников. Придя по приглашению инициативной группы собственников на собрание около одного из домов, я столкнулся с принципом “я вам укажу, но делать особо не буду (или вообще не буду) из-за отсутствия времени”. Двумя-тремя гражданами были перечислены десятки примеров “негативного” проведения капремонта в известных им домах: у кого-то капает в ванной, где-то разбили одну кафельную плитку, где-то довольно длительное время после капремонта были перебои с теплом. В итоге инициативная группа, заваленная “стандартами” по проведению ремонта и негативом со стороны значительной части граждан, мало-помалу отошла от дел, и заявка на проведение ремонта так и не была подана.

Оптимальное количество членов совета – 5–7 человек. Совет дома должен иметь поддержку со стороны других жителей дома.



Задачи совета МКД

Важность совета дома заключается в том, что он является органом, который ведет постоянную работу по решению определенной проблемы, не эпизодическую, а именно системную. Естественно, что, проводя каждодневную работу, совет приобретает необходимый опыт: вникает в нормативные акты, регулирующие коммунальную сферу и управление МКД, сметы, категории работ, права и обязанности собственников и лица, осуществляющие управление домом.

На собрании я стараюсь довести до его участников еще одну очень важную мысль: избрав совет дома, собственники и члены совета должны помнить, что в случае неудовлетворительной работы совет дома может быть в любой момент переизбран. Кроме того, естественно, избранный совет ни в коем случае не окажется в информационном вакууме, не зная, с чего начать работу и действуя вслепую. Советы, избранные на территории ТОС "Центр-11", могут всегда обратиться в комитет ТОС за информационной и иной поддержкой.

Фактически совет дома является хозяином в своем доме, знающим каждую его проблему, каждый угол и готовым прилагать силы к ее решению. Из этого можно извлечь и определенный доход, который собственники большинства домов в настоящее время не получают. Источниками дохода могут быть реклама, размещенная на стенах домов, являющихся общим имуществом дома, а также интернет-коммуникации, проходящие в его общих коридорах.

Функционирование совета дома решает еще одну важную задачу. Нет сомнения, что в основе развития добрососедских отношений между жителями в первую очередь лежит их знакомство. В моей работе (ТОС "Центр-11" функционирует с 2009 г.) было множество случаев, когда граждане, прожив немало лет в одном доме, не знали своего соседа из другого подъезда. Познакомившись, соседи начали работать вместе. Таким образом, совету дома наряду с принятием самостоятельных решений по текущей работе целесообразно не менее одного раза в 1,5–2 месяца организовывать собрания собственников для поддержания и повышения уровня межличностной коммуникации между ними.

Однако здесь существует одна значительная проблема, ставящая под вопрос развитие института совета МКД: в соответствии с нормами Жилищного кодекса принимать участие в избрании совета дома и соответственно быть избранными в его состав могут только собственники. Таким образом, граждане, проживающие в муниципальных квартирах, в работе совета дома участво-



вать не могут. С формальной, теоретической точки зрения все верно: все собственники – и физические, и юридические лица равны и едины в избрании совета. Однако итогом этого является следующий парадокс, значительно усложняющий работу совета дома. В некоторых домах, расположенных в нашем микрорайоне, площадь муниципального имущества доходит до 30–35%, и люди, часть из которых прожили не один десяток лет в этих квартирах, оказались отстранены от участия в управлении домом. Конечно, порой это порождает определенное, если не значительное напряжение в доме, а также потерю активных граждан для совета дома. При этом собственник – орган местного самоуправления, а точнее, структурное подразделение его исполнительно-распорядительного органа – администрации, даже при наличии огромного желания, целиком посвящая себя данной работе, не сможет участвовать в работе совета дома и решать поставленные задачи.

Гражданская активность человека зависит не от возрастных рамок и занятости, а от его жизненной позиции.

Самоорганизация граждан

Институт совета дома находится только в начале своего пути. При этом, как показывает практика, наиболее эффективные советы домов работают там, где до них уже существовала высокая степень организации и взаимодействия граждан. Предвестниками советов домов были старшие по домам и подъездам, статус которых в некоторых муниципальных образованиях был определен, в некоторых – нет.

Для инициатора или инициативной группы по избранию совета дома необходим определенный кредит доверия и известности в доме. Достичь этого можно только реальными делами, например, посадив цветы около дома, добившись каких-либо улучшений в доме от управляющей организации. Фактически это теория “малых дел” в действии. Логика ее проста: да, мы не можем привести в порядок все здание, но мы можем здесь и сейчас заменить один из множества его старых кирпичей на новый. И это движение вперед, это прогресс, вселяющий уверенность в своих силах и дающий надежду на будущее.

Активную роль в городском округе Балашиха в избрании старших по домам и подъездам и работе с ними играли ТОС. В частности, мной в качестве председателя комитета ТОС “Центр-11” летом 2010 г. были инициированы и проведены первые за долгое время выборы старших по домам, подъездам, а в некоторых домах – домовых комитетов. Сформированный актив стал основной базой для комплектования совета дома, ведь для его возникновения нужно приложить значительные усилия и иметь большую выдержку. Попутно в ходе этих собраний был развенчан миф, что



старшие по домам и подъездам – одни пенсионеры, которым нечего делать, и они занимаются этой работой от избытка времени.

В ходе своей работы я заметил интересную закономерность: редко доля активных жителей дома в среднем превышает 10–12% от числа проживающих граждан. Думаю, что это наглядно демонстрирует общую картину отношения к общему имуществу, частью которого фактически является квартира. Тут вполне можно сказать, перефразировав актуальную поговорку: “не пили сук, на котором сидишь”, а “поливай и ухаживай за деревом, на ветке которого живешь”.

Выборы старших по домам и подъездам показали, что больше половины из них – это люди среднего возраста – 35–45 лет, у которых, естественно, довольно загруженный день. Вывод прост и очевиден: гражданская активность человека зависит не от возрастных рамок и занятости, а от его жизненной позиции. Наконец, непосредственное доказательство – я сам. Мне сейчас 23 года, ТОС я возглавил в 20 лет. Почему я это сделал? Оглядываясь назад, я могу сказать: потому что для меня это интересно и значимо. Значимо, поскольку я могу помочь другим и решить многие проблемы дома и микрорайона самостоятельно при поддержке моих единомышленников. Интересно, потому что я постоянно знакомлюсь с новыми людьми, вникаю в неизвестные ранее сферы, узнаю что-то новое.

Не скрою, что я и сейчас стараюсь создать условия для самоорганизации граждан, помогая сделать первый шаг, который порой самый сложный. Например, перед проведением собраний по избранию старших по подъездам и домам в 2010 г. мной была проведена подготовительная работа: при спонсорской поддержке отпечатаны листки с информацией о ТОС, его задачах и функциях, предприятиях коммунального комплекса и службах жизнеобеспечения города. Осенью 2011 г. я провел лекции по правовым вопросам для актива граждан, проживающих в микрорайоне. При этом материальную поддержку ТОС в их проведении оказал депутат Совета депутатов городского округа Балашиха по избирательному округу № 1 И.В. Усольцев, конструктивная работа с которым стала основой решения множества вопросов. Задача передо мной стояла довольно сложная: надо было учесть разный возраст и образовательный уровень участников лекции.

Лекции, которые были прочитаны мной для жителей, можно разделить на две части: теория и практика. В теоретической части кратко озвучена и разъяснена структура правовой системы страны, перечислены основные нормативно-правовые акты федерального и регионального уровня. В практической части занятий до граждан была доведена информация о путях решения жилищно-коммунальных проблем и организации общего собрания собственников.

Большая часть лекционного времени строилась на конкретных примерах с точки зрения нормативно-правового регулирования.

Оценкой моей работы и работы всего ТОС стало признание меня в 2011 г. по итогам организованного Советом муниципальных образований Московской области конкурса “Лучший специалист в сфере местного самоуправления Московской области” лучшим руководителем органа территориального общественного самоуправления (первое место в номинации).



Совет дома не стоит рассматривать с точки зрения формального права, но он должен работать по похожим принципам, представляя собой единый и дружный коллектив, где все достижения и неудачи являются делом каждого его участника. Ведь многое зависит от того, какими глазами и с какой точки зрения мы смотрим на вещи. Это чрезвычайно важно, потому что человеческие, добрососедские отношения невозможно установить и регулировать правом. Если эти главные условия будут соблюдены, то общими усилиями рано или поздно можно решить любую проблему. Остальное – задачи коммунального комплекса, благоустройство, наконец, построение гражданского общества – станет логическим итогом, вершиной здания, в основе которого лежат сплоченность, желание, вера в свои силы и свою правоту.

В добрый путь!

Из каталога бухгалтерских программ **БОНУС**

Программа для расчета квартплаты

Предлагаем Вам свой 14-летний опыт работы с предприятиями ЖКХ, УК, ТСЖ, ЖК.

Основные функции программы:

- расчет начислений по оплате жилья и коммунальных услуг по ставкам и тарифам с учетом льгот, социальных норм и субсидий;
- учет электроэнергии по одно и двухтарифным счетчикам, а также без счетчиков по нормативам;
- печать квитанций по начислениям, согласно действующего законодательства;
- перерасчет начислений за предыдущие месяцы с занесением результатов в текущий месяц;
- учет оплат с возможностью использования кассового аппарата либо технологии штрихкодирования;
- расчет компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг;
- расчет начислений и учет оплаты по договорам аренды;
- поквартирный учет воды, газа и тепла;
- расчет начислений по общедомовым счетчикам;
- расчет пени;
- возможность формирования отчетов по льготникам на магнитных носителях.

Нормативы, тарифы и период их действия доступны для редактирования. По результатам работы бухгалтер может получить полный набор отчетных документов.

Для расчета первых 10 лицевого счетов регистрации программы не требуется.

Программу можно взять на страничке нашего сайта www.bonusMe.ru. Задать вопросы и получить дополнительную информацию Вы можете по E-mail: zav@bonusMe.ru или по телефону.



ООО «ЦЕНТР БОНУС» г. Екатеринбург, тел.: (343) 290-11-89, 290-12-89
г. Пермь, тел.: (342) 204-10-99

Реклама

