

Президенту РФ
В.В.Путину

Уважаемый Владимир Владимирович!

В апреле этого года исполнилось 25 лет, как я управляю большим многоквартирным домом, являясь председателем Правления ТСЖ. Это, я думаю, дает мне право высказать ряд соображений, касательно нормативов, определяющих указанную деятельность.

Совсем недавно от Президента РФ и Председателя Совфеда прозвучали предложения, связанные с пересмотром ряда старых нормативных актов. В связи с этим хотелось бы предложить расширить этот список и включить в него и ряд вполне современных новаций, которые, по моему глубокому убеждению, не только мешают позитивному развитию сферы ЖКХ, но и значительно вредят ей.

Приведу несколько примеров. Начну с самого главного и определяющего фактора в сфере, где судьба каждого МКД зависит от решений собственников помещений в этом МКД, т.е. с порядка проведения общих собраний.

Первое. Сегодня, в связи с необходимостью голосовать с помощью заранее подготовленных бюллетеней - решений и излишне жесткой регламентацией порядка подготовки и проведения собраний, исчезает возможность живого общения людей на собрании, обсуждения подготовленных предложений и их изменений.

Второе. Проведение собраний стало весьма затратным занятием. В среднем каждое решение занимает до 5-ти страниц бумаги, значит для 700 собственников надо купить 3500 листов, а с учетом изготовления копий для себя (оригиналы уходят в ГЖИ) то 7000. Плюс к этому картриджи для компьютера и ксерокса, изготовление списков с персональными данными (что не всем нравится), аренда помещения и пр. Так, за два собрания мы исчерпали технические возможности нашего ксерокса, заплатив за замену расходных узлов более 20000 рублей. Таким образом, каждое собрание, на котором нет возможности общаться с людьми, обходится собственникам в 50 тыс. рублей и более.

Третье. У собственников помещений отсутствует понятие о его обязанности участвовать в содержании и управлении домом, обеспечивая свое участие в собраниях. Тем более, что это не закреплено законодательно. Ранее возможно было получить с собственника доверенность, которая заверялась его личной подписью или подписью председателя Правления ЖСК или ТСЖ. Сегодня такой возможности нет. Доверить автомобиль можно, а участие в собрании только через нотариуса или место работы. Любому нормальному человеку понятно, что никто к нотариусу или в отдел кадров не пойдет. Пусть собрание будет сорвано. И они срываются. Уверен, что только в ряде продвинутых, хорошо управляемых ТСЖ и ЖСК проходят кворумные собрания. Что касается других управляющих организаций, включая ГБУ «Жилищник», там участие собственников из сферы управления домом практически исключено, т.к. собрания приходится фальсифицировать.

Предложение. Чтобы исправить положение, по моему мнению, необходимо:

1. Возложить на собственников помещений обязанность обеспечить свое участие в управлении общим имуществом путем обязательного участия в общих собраниях (лично или через представителя). Лиц, не исполняющих данную обязанность штрафовать, или лишать права собственности на помещение путем принудительной продажи.
2. Вернуть собственникам помещений право заверять доверенности собственной подписью.
3. Предоставить собственникам помещений право самим принимать решения о порядке голосования на собраниях.
4. Повторное очное собрание после сорванного по причине отсутствия кворума, считать кворумным при любом количестве представленных на нем собственников.

Пример №2: начисление платежей за потребленную тепловую энергию. Нельзя доводить решение данного вопроса до применения сложной, многозвенной математической формулы.

Основания:

1. Расчет должен быть понятен собственнику, не владеющему основами высшей математики.
2. Никакая формула не даст истинной картины, т.к. не учит тепловое влияние соседей, открытой форточки, сломанной вентиляции и пр.

Предложение: считать потребление тепловой энергии только как произведение тарифа на площадь квартиры.

Также весьма сомнительным представляется предложение усложнить имеющиеся формулы коэффициентом этажности МКД. Мы уже проходили подобные новации на исчислении платежа за пользование лифтом. Тогда обсуждалось предложение учитывать этажность и количество проживающих в квартире. Это могло привести к необходимости сажать в каждом лифте билетера, который бы продавал каждому билеты на нужный этаж. То же произойдет и с расчетом отопления, в случае принятия указанной новации.

Пример № 3: предоставление информации в ГИС ЖКХ.

Как выпускник МИФИ по кафедре кибернетики я не могу быть против автоматизированных информационных систем, способствующих принятию управляющих воздействий. Но из теории АСУ также известно, что формирование таких систем не должно занимать время, соразмерное с самой деятельностью на управление. Кстати ГИС ЖКХ и не направлена на помощь в выработке управляющих воздействий на объект управления. Сегодня она направлена только на сбор информации для наложения на управляющие организации (УО) санкций. На последнем собрании я спросил участников собрания: кто за истекший год воспользовался ГИС ЖКХ? Из 150 присутствующих руки не поднял никто. Сегодня ГИС ЖКХ никакой полезной функции не несет, а является только финансовой обузой для УО. Мы, к примеру, тратим 26000 рублей в год на оплату подрядчика, заполняющего ГИС, и 450 рабочих часов управленческого персонала на формирование сведений для этого подрядчика.

Предложение: исключить из ГИС ЖКХ представление платежных документов, копий актов выполненных работ, решений собственников на общем собрании и др. Согласитесь, что представлять по каждому квартирному прибору учета 14 никому не нужных показателей – безумие.

Пример №4: система прямых договоров с РСО. Уже сегодня можно констатировать, что данная новация не решила проблему большой задолженности в сфере ЖКХ, да и вряд ли решит, т.к. основной причиной упомянутой беды является неоперативная работа судов по взысканию долгов неплательщиков и откровенное бездействие службы судебных приставов в данном направлении. Так, чтобы получить решение суда первой инстанции по взысканию задолженности по квартирным и коммунальным платежам, требуется не менее полугода, а хотелось бы не более месяца. Что касается исполнения судебных решений, то они не исполняются годами и это общеизвестный факт.

Предложение: обеспечим нормальное функционирование судебной и исполнительной систем – проблем с долгами не будет. И тарифы на коммунальные услуги не возрастут из-за необходимости РСО создавать специальные подразделение в обеспечение прямых договоров с собственниками (абонентские и другие службы).

Это только 4 примера из многих действующих сегодня в сфере ЖКХ правил, применение которых никакой пользы, кроме излишних трудозатрат не приносят. Причины возникновения таких новаций в теории управления известны и являются очевидными. К ним относятся низкая эффективность системы обучения, подбора и расстановки управленческих кадров высшего звена, действующих в сфере ЖКХ, и их желание сохранить за собой свои рабочие места путем изобретения такого рода «новаций».

Предложение: необходима более действенная система оценки предлагаемых новшеств, с включением в нее практикующих управленцев, которым предстоит эти новшества использовать.

С уважением

Председатель Правления ТСЖ «Чертаново-17»

04.07.19.

А.В.Иванов