

Жилищный ликбез

Окончание.

Начало в № 3, 6, 9, 12, 15, 18, 25, 34, 37, 40, 43, 48, 50, 56, 59, 62

Судьба дома – в ваших руках

Сегодня сфера ЖКХ считается одной из проблемных. Но причина этого не только в неэффективности некоторых управляющих организаций, работники которых до сих пор будто бы находятся в 80-х годах прошлого века, но и в низком уровне компетенции отдельных руководителей ТСЖ. Причина и в том, что подавляющее большинство жителей домов относятся к самим зданиям, как к автобусным остановкам: «Это меня не касается, пусть власти сами решают, что и когда ремонтировать». Зачастую жители могут быть уверены, что за их домом «плохо следят», но даже в этом случае они не станут приходить на общее собрание, разбираться в отчётах управляющей компании или предлагать свои идеи по изменению отношений с УК.

Позиция «это не моё дело» и её последствия

Между тем велика вероятность, что за пассивность собственникам помещений придётся платить рублём.

Пример. На общем собрании жильцам нужно было проголосовать за то, чтобы работы в их доме проводила управляющая компания N. Репутация у неё уже тогда была далеко не лучшей, но председатель уговаривал: «Вы только в бюллетенях проголосуйте, это чистая формальность! А ЖЭК у нас хороший будет, они капремонт обещали!» Большинство жильцов поставили свои подписи, даже не читая проект договора. Ремонт в этом доме был. Дому в сорок квартир отремонтировали крышу, затратив на это полтора миллиона рублей. При этом на счету практически не было никаких накоплений на капремонт. Так дом попал «в кабалу» управляющей компании и, когда жители делали попытки избавиться от «опеки» УК, работавшей из рук вон плохо, слышали в ответ: «Расторгнуть договор? Да пожалуйста! Вы только долги нам верните – и уходите на все четыре стороны!» При этом УК регулярно повышала плату за жилищные услуги – и жители вынуждены были платить.

Спор жильцов в вопросах содержания общего имущества тоже оканчивается плохо.

Пример. За право взять на обслуживание один из многоквартирных домов боролись две управляющие компании. Жильцы разделились на два лагеря: половина собственников созывали общий сбор и голосовали за управляющую компанию № 1, вторая половина – за управляющую компанию № 2. Дело дошло до того, что одни жильцы платили за обслуживание первой управляющей компании, другие – второй. Ни та, ни другая УК при этом толком не работали: зачем напрягаться, если ты не уверен, что дом «отойдёт» тебе? Переходный период растянулся на несколько месяцев. В итоге, когда одна из организаций утвердилась в доме, собственникам пришлось заказывать больший объём жилищных услуг, чтобы привести общее имущество в терпимое состояние. Так разногласия жильцов ударили по ним рублём.

Для того чтобы поддерживать дом в нормальном состоянии, соб-

Школа грамотного потребителя

Состояние общего имущества напрямую сказывается на стоимости квартир в доме – при бесхозяйственном отношении жильцы день за днём теряют свои деньги



Общее имущество — это и ваше имущество, принимайте участие в его судьбе. Участвуйте в общих собраниях дома.

ственники должны уяснить для себя следующие уроки.

За общее имущество тоже нужно нести ответственность: никто, кроме собственников, не может принять решение относительно его судьбы, поэтому необходимо, чтобы каждый житель интересовался, чем живёт дом, какие вопросы нужно решать и что по этому поводу собирается предпринять совет дома и организация, предоставляющая ЖКХ-услуги.

Не ленитесь ходить на очные собрания собственников, даже заведомо зная, что на них не будет кворума, ведь только там можно пообщаться и узнать мнение соседей по тем или иным вопросам.

Не допускайте своим поведением перехода очного собрания в хаотичную вакханалию, иначе не услышите мнения других людей и никто не услышит вас.

Частный дом содержит исключительно на средства собственника, а работы в многоквартирном доме также производятся на деньги жильцов, поэтому в наших интересах следить за тем, как они расходуются организациями, предоставляющими ЖКХ-услуги.

Состояние общего имущества напрямую сказывается на стоимости квартир или офисов в доме, поэтому при бесхозяйственном отношении к нему вы день за днём теряете свои деньги.

Необходимо иметь хотя бы базовые знания о сфере ЖКХ, ведь это сфера услуг, касающаяся самой дорогой части имущества граждан – недвижимости. Никто не покупает значительные по стоимости товары, не ознакомившись с характеристиками и документацией, не заключив договор купли-продажи хотя бы в форме чека. Точно так же мы не должны допускать предоставления непонятно каких жилищных услуг непонятно кем.

Потворствуя недобросовестным предпринимателям в вопросах управления общим имуществом за плату, которая для них является чисто символической, в течение нескольких месяцев ненадлежащего содержания дома потеряете в стоимости квартиры значительно больше, чем получили, поэтому хорошо подумайте, прежде чем «пускать козла в огород».

Большое значение в судьбе дома имеет проведение эффективных общих собраний собственников, поэтому нужно помогать совету

многоквартирного дома и его председателю в подготовке данных мероприятий и их проведении.

Эффективное общение на очном собрании

Собрания собственников крайне важны – с этим вряд ли будет спорить мало-мальски разбирающийся в ЖКХ человек. Именно здесь решаются ключевые вопросы о том, с какой УК заключить договор, как распределить средства, накопленные на капремонт. Но в реальности такие собрания нередко превращаются в балаган, где жители соревнуются в громкости крика и яростности эпитетов. Чтобы этого не допустить, совету дома вместе с председателем нужно провести серьёзную подготовительную работу.

Нужно установить правила проведения собрания. Записать чёткий регламент и познакомить с ним всех жителей. Оформить регламент в виде документа – так будет солиднее. Определить в нём: очередь, по которой будут выступать докладчики, кто станет модератором, каковы временные границы выступлений: например, 20 минут на основной доклад, 5 минут на реплики содокладчиков и по 2 минуты на ответы на вопросы жильцов. Обозначить, каким образом будет производиться голосование: поднимать руки, заполнять бюллетени.

Заранее познакомить собственников с сутью вопросов, которые будут обсуждаться на общем сборе. Обычно в уведомлении о собрании пишут, где и когда можно посмотреть материалы по теме, но, как правило, большинство жителей просто «не доходит» до предварительного знакомства. Поэтому лучше сделать краткое резюме того, о чём пойдёт речь, распечатать его и разложить по почтовым ящикам. Люди прочитают, заинтересуются, и в таком случае наверняка явка на собрании будет выше необходимого минимума.

Грамотно определитесь с местом проведения собрания. Если погода ожидается дождливой и холодной, не собирайте людей на улице у подъезда: даже те, кто придёт на сбор, постоят пару минут и уйдут домой греться. В вашем доме нет

подходящего помещения, которое могло бы вместить всех? Договоритесь с соседним детсадом, клубом или школой – вам наверняка пойдут навстречу, дав возможность провести собрание в то время, когда уроков или занятий уже нет. А вот в тёплый летний день лучше собираться во дворе – велика вероятность, что к вам присоединятся жильцы, которые идут домой после работы. Заинтересовавшись общим сбором, они остановятся, прислушаются к обсуждению и вряд ли смогут проигнорировать собрание.

Варианты выхода из конфликта

Итак, обеспечили все условия для того, чтобы собрание прошло успешно. Но расслабляться рано: вопросы ЖКХ всегда вызывают массу эмоций, поэтому велика вероятность, что жильцы дома, увлекшись обсуждением, могут распалиться, перейти на личности, а потом и вовсе затеять драку.

Рассмотрим классический вариант: обсуждая один из жилищно-коммунальных вопросов, к примеру, сколько денег платить за капремонт дома, жильцы разделились на несколько лагерей, каждый из которых не хочет уступать, отстаивая своё мнение. Как действовать?

Вариант 1. Стоять на своём до конца. Это имеет смысл в том случае, когда вопрос крайне принципиален и вы совершенно точно знаете, что правота на вашей стороне. К примеру, если противоборствующий лагерь откровенно действует в интересах недобросовестных компаний, «проталкивая» их в ваш дом.

Минусов у этого варианта немало. Во-первых, противник тоже может «упереться рогом», и ситуация зайдёт в тупик. Во-вторых, даже если вы добьётесь своего, среди недовольных жильцов сформируется устойчивая оппозиция, которая при каждом случае может выступить против ваших решений – что называется, «из принципа».

Вариант 2. Уступить противоположной стороне. Имеет смысл в том случае, если для вас решение непринципиально, например, в

какой цвет красить лавочки у подъезда – в красный или в зелёный, гораздо важнее сохранить добрые отношения с жителями. И, конечно, уступить придётся, если вы окажетесь в абсолютном меньшинстве.

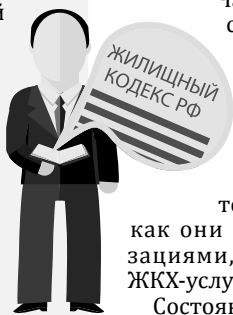
Минусом может стать потеря авторитета у собственников, но только в том случае, если бились за свою точку зрения до конца, но под напором общего собрания уступили. Если же, понимая, что в данный момент выиграть не удастся, согласитесь с жильцами в момент, когда спор ещё только зарождается, – выигрываете, приобретаете репутацию чуткого, прислушивающегося к мнениям жителей председателя или члена совета дома.

Вариант 3. Пойти на компромисс. Имеет смысл практически во всех случаях: идя на взаимные уступки, противоборствующие стороны в итоге обнаруживают, что существует вариант, удовлетворяющий всех. Более того, люди чувствуют, что их мнение уважают, с ними советуются, а это располагает к дальнейшей конструктивной работе. Правда, чем дольше тянется спор, тем меньше шансов найти компромисс. В данном случае в ход идут уже не факты, а эмоции, которыми трудно управлять с помощью доводов рассудка.

Для того чтобы выработать компромиссный вариант, необходимо подготовиться к переговорам, для чего следует определиться с рядом важных моментов. Как воспринимается проблема противной стороной? Что лежит в основе проблемы и её значение для каждой из сторон? Что скрывается за реакциями противоположной группы собственников в доме? Соответствует ли поведение каждого из оппонентов сложившейся ситуации? На какие уступки готовы пойти, чтобы решить проблему? От чего категорически не намерены отказываться? Что можем дополнительно предложить противоположной стороне для того, чтобы найти компромисс? Что будет, если всё-таки не достигнем согласия? Затем переходите к обсуждению с противоположной стороной.

Старайтесь всеми силами разрешить спор. Любый конфликт, если его не победить, приносит участникам лишь минусы, а предмет спора зачастую скрывается за нагромождением эмоций.

Подготовила Ольга Балабанова



Интересуйтесь законами и изучайте ЖК РФ



Контролируйте расходы УК по вашему дому