

# ТСЖ И ТОС, ИЛИ ИНИЦИАТИВА НЕ НАКАЗУЕМА

**Почти трёхчасовая встреча представителей муниципалитета и Думы округа с председателями уличных, квартальных комитетов, старшими по дому или подъезду стала продолжением разговора, начатого депутатами округа год назад. Тогда активистам рассказали о нормативно-правовой базе их деятельности, выслушали и взяли на заметку первоочередные проблемы горожан.**

Теперь пришла пора обсудить вопросы создания в Заводоуковске товариществ собственников жилья (ТСЖ) и органов территориального общественного самоуправления (ТОС).

Начали с наболевшего – с ТСЖ. По действующему законодательству только создание товариществ собственников жилья гарантирует сегодня проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Об этом условии собравшимся напомнил глава администрации округа Александр Анохин. Он заметил, что, несмотря на начатую ещё год назад активную агитацию за этот оптимальный и уже зарекомендовавший себя способ управления домами, ни одного ТСЖ на нашей территории так и не появилось. Глава предположил, что в немалой степени способствовала этому негативная информация о товариществах, с избытком поставляемая телевидением.

– И недоедание к власти, – добавили из зала.

О взаимных обязательствах и доверии разговор состоялся отдельный, но завязанный опять-таки на главную тему встречи. Возвращаясь к ней, А. Анохин заметил:

– Мне не важно, какой дом первым вступит в ТСЖ. Сегодня вы примете решение, завтра же у вас будут специалисты, которые прояснят все нюансы и помогут оформить документы. Уверен, что следом пойдёт финансирование на капремонт.

## НЕТ УЗ СВЯТЯЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Затем слово взяла председатель комитета по жилищно-коммунальной политике Татьяна Ашихмина.

Она сослалась на Положение Жилищного кодекса РФ, Федерального закона 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», распоряжение правительства Тюменской области и постановление администрации округа, принятое в марте 2011 года. В последнем были прописаны все мероприятия, благоприятствующие образованию и деятельности ТСЖ.

По её словам, чтобы самоуправление заработало, нужны инициативные люди, которые сумели бы объединить собственников жилья общей целью – созданием условий для достойной жизни в доме, убедить соседей в том, что пора самостоятельно решать ключевые вопросы по обеспечению жизнедеятельности своего дома. Поскольку у жильцов будут общие финансы, можно определить, сколько, на что и кому платить. Поскольку и общее имущество (крыша, подъезды, подвалы, инженерные коммуникации и т.д.), жители вправе установить очередность ремонта этого имущества и возможность его эффективного использования. Поскольку у собственников общая территория (земля под домом и вокруг него), они могут заняться её благоустройством.

Т. Ашихмина напомнила, что по действующему законодательству собственниками помещений в многоквартирном доме являются собственники квартир (физические и юридические лица, в т.ч. муниципальное образование), а также собственники нежилых помещений (офисов, магазинов и т.д.). Многоквартирные считаются жилые дома, начиная с двухквартирных.

## ХОЧЕШЬ В ДОМЕ ЖИТЬ ПО-РАЙСКИ – УПРАВЛЯЙСЯ ПО-ХОЗЯЙСКИ

В ТСЖ могут объединяться жильцы домов, которые расположены на земельных участках, имеющих общие границы и инженерно-технические сети.

Товарищество должно обеспечить эффективное совместное управление и использование общего имущества многоквартирного дома, поддержание требуемого технического и санитарного состояния, минимизацию затрат на обслуживание и коммунальные

услуги, предоставление домовладельцам условий для безопасного и удобного проживания, получение дополнительного финансирования за счёт хозяйственной деятельности, оказание жильцам дополнительных услуг, совместный контроль над соблюдением норм общежития.

Товарищество вправе самостоятельно решать, каким способом будет осуществляться управление недвижимостью. Можно поручить эту задачу правлению или специалистам-профессионалам, снять управляющего или управляющую компанию или заключать договоры с предприятиями любой организационно-правовой формы на предоставление услуг по обслуживанию и эксплуатации здания.

ТСЖ имеет возможность привлекать подрядчиков на любые виды работ, контролировать их выполнение и применять санкции за невыполнение или плохое качество.

Все вопросы собственники помещений решают лично на общем собрании членов товарищества. К примеру, они сами устанавливают размер обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт своего дома (денежные средства поступают на расчётный счёт ТСЖ). Текущей работой занимается правление ТСЖ. Финансовую деятельность его и председателя контролирует ревизионная комиссия, сформированная из собственников помещений. Проверки проводят не реже одного раза в год.

– Для обращения муниципалитета в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за финансовой помощью на капитальный ремонт жилых домов необходимо, чтобы 10% от общего количества многоквартирных домов в округе были объединены в ТСЖ, – подчеркнула Татьяна Ашихмина. – Поэтому без участия жителей и их решения о создании и регистрации товариществ финансовую помощь на ремонт домов нашему муниципальному образованию не выделят. Администрация округа разработала и утвердила программу по ремонту жилых домов. Чтобы она получила финансовое сопровождение, жители не менее 20 домов должны объединиться в ТСЖ. В первую очередь выделенные средства направляются на ремонт их жилья.

Председатель комитета рассказала также об изменениях, внесённых в законодательство. К примеру, отныне по закону одно ТСЖ на несколько многоквартирных домов можно создать при условии, если общее число квартир в них не превышает 30. Понятно, что один большой дом – одно ТСЖ.

В случае если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не было кворума, в дальнейшем решения этого собрания могут быть приняты по результатам заочного голосования (через оформленные письменно решения собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Вся нормативная документация по созданию ТСЖ имеется в администрации округа (обращаться в кабинеты № № 215, 218) и будет предоставлена по первой просьбе.

## ТСЖ. ДРУГИЕ-ТО УЖЕ...

По данным Главного управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства, в Тюмени созданы 337 ТСЖ, объединившие жильцов 683 домов (это более 17% от общего числа многоквартирных домов (МКД), в Тобольске соответственно – 127/127 (более 15%), в Ишиме – 80/80 (16,5%), Ишимском районе – 5/32 (11,5%). За время сотрудничества с Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на капитальный ремонт 447 МКД на этих территориях плюс к собственным средствам было выделено из областного бюджета более одного миллиарда рублей, из средств Фонда – более двух миллиардов.

– Предоставьте государству воз-

можность помочь вам, – подытожил информацию глава администрации округа. – У нас ведь как в анекдоте, когда 40 лет молившийся об удаче в лотерее услышал от потерявшего терпение Бога: «Дай мне шанс. Купи хотя бы один билет!».

Пока этот материал готовился к печати, лёд тронулся и в Заводоуковске: о желании создать ТСЖ заявили жители улицы Теплякова.

## ЗОВЁТЕ В ТОСЫ? А У НАС ВОПРОСЫ!

– Встречаясь осенью прошлого и весной нынешнего года, мы говорили с вами о том, что для более оперативного и качественного решения вопросов местного значения необходимо ваше участие, – обратился к активу общественников Александр Анохин. – Одна из форм участия людей в местном самоуправлении – ТОСы. Сейчас на сельских территориях созданы 12 органов территориального общественного самоуправления, причём один из них с правом юридического лица. К сожалению, мы немного затянули эту работу в Заводоуковске, поэтому взаимодействие власти и горожан остаётся игрой в одни ворота. Если не поменять её правила, население будет по-прежнему засыпать нас жалобами и обвинять в бездеятельности, а мы – отговариваться и оправдываться. Как нам услышать друг друга, если сегодня из 113 оповещённых о встрече общественников собрались 25? Чем объясняется такая низкая явка? Если самым равнодушным всё равно, что говорить об остальных? Народ не безмолствовал.

– Мы живём в центре города, сообщили из зала. – Как только начинается лето, с 18.00 до полуночи на пятых этажах в домах по улице Первомайской воды нет. И в выходные та же история. Обращались в управляющую компанию и ЖКХ. Бесполезно!

– Сегодня в центре города давление в трубах держится не ниже пяти-пяти с половиной атмосфер (это норма), а в часы пик оно падает до трёх, – тут же взялся пояснять директор ЖКХ Владимир Кирич. – Разбор воды большей (её используют и на полив). Сети здесь отработали больше 30 лет и требуют капитального ремонта и замены.

– Так что, нам и дальше придётся стирать и мыться ночью? – следует реплика с места и остаётся вопросом риторическим.

– Многие квартиры сданы внаём или пустуют, и квартплату никто не вносит. Что делать с должниками, у которых по 70-90 тысяч долга? К примеру, в нашем подъезде бабушка умерла два года назад, родственников нет, а счета на её приватизированную квартиру приходят регулярно. Кто их оплатит? – спрашивают из зала.

– Сбором задолженностей занимаются юристы службы заказчика, – замечает Т. Ашихмина. – Работает комиссия по регулированию задолженности при администрации округа. В прошлом году по нашим искам выселены две семьи должников. Из 1,4 миллиона рублей, подлежащих возмещению, возвращено более трети. Но люди, выплачивая старый долг, умудряются накопить новый.

– Первому заместителю Игорю Денисову дано поручение: часть жилья отремонтировать и перевести в статус общежития, – комментирует ситуацию Александр Анохин. – А по новым законам в них полагается шесть квадратных метров на человека. Вот на эти квадраты и будем по суду выселять должников.

– Не получится так, что мы вступим в ТСЖ, а нам скажут: вот и ремонтируйте сами. У нас теплотрасса старая. Которую зиму парит, и никто её не меняет. Что мы, пенсионеры, сделаем? – сомневаются в зале.

– Мне очень жаль, что вы остались при таком мнении, – замечает глава. – Выходит, весь наш разговор впустую.

– А по тому, что веры нет никому, – парируют из зала. А кто-то ещё детализирует: «Вот пообещали вы мне на приёме, что решите вопрос с логгерами. Полгода прошло, а ничего не изменилось».

– В прошлом году мы 107 квартир для служебного жилья предоставили, около тридцати из них – врачам. Вы хотите, чтобы я за полгода решил все проблемы, накопившиеся в городе?

Мы будем работать по утверждённым программам. Я весной рассказывал вам, где и что мы планируем делать. Осенью я отчитаюсь по факту. Согласитесь, бюджет не резиновый. За эти полгода дополнительные 800 миллионов по разным программам у губернатора выпросили. С логгером пока не решили. Извините! Будем решать!

По мнению главы, эффективная работа органов территориального общественного самоуправления снимет кучу вопросов, поможет определить очередность решения местных проблем, повысит взаимную ответственность власти и людей.

## ИШИМСКИЙ ОПЫТ ПРИГОДИТСЯ

Поделиться опытом организации ТОСов в Ишиме приехал председатель совета по местному самоуправлению при председателе Госдумы РФ Виктор Рейн:

– В продолжение разговора несколько слов о ТСЖ. Это одна из форм управления собственным жильём, под которую государство даёт деньги для приведения дома в нормативное состояние и возможность самим решать внутренние вопросы. Не следует путать товарищество с управляющей компанией, которой можно поручить часть функций и только. Полтора года мы пробовали идею ТСЖ в Ишиме. Создали инициативную группу, оформили товарищество, составили смету и провели ремонт. Людям осталось только поддерживать порядок в доме. Первое ТСЖ позволило оценить все плюсы (их оказалось больше) и минусы. Потом нам было проще разговаривать с остальными.

Теперь о ТОСах. Поверьте, когда они заработают, снимется часть вопросов, которые были заданы сегодня. Глава будет знать в деталях проблемы каждой территории и вместе с вами определит очередность их решения. Вы её власти подскажете.

В Ишиме мы создали девять ТОСов. Избрали председателей (я оформил их как общественных наблюдателей и доплачивал, потому что была такая возможность). Каждому выделили помещение, создали возможность для совместной работы председателя органа территориального общественного самоуправления и участкового, тогда ещё милиции. Актив ТОСов стал надёжным помощником муниципалитету. Мы могли посоветоваться с активом, как снизить бюджетные расходы и при этом улучшить качество жизни на территории. Знаю, что в Тюмени председатели ТОСов участвуют в совещаниях комиссий Думы и успешно пользуются правом совещательного голоса.

ТОС – это территория реальных дел. Иногда было достаточно завести стройматериалы, и люди собирались и приводили в порядок свои дворы. У нас была практика грантов на благоустройство. Выигравший ТОС тут же осваивал деньги по своему усмотрению. Но самое главное – людям понравилось самостоятельно решать свои проблемы. Они становились самыми всерьёзными контролёрами при строительстве дорог или водопроводов. Были случаи, когда горожане сами поправляли тротуары (я договоривался с дорожниками о шебёнке и т.д.). Так бабушки с вилами стояли, когда некоторые деятели заезжали на их пешеходную дорожку. Я не просто агитатор за ТОСы, но и ваш советчик. Пробуйте! Вдруг и вам понравится!

Продолжая тему, Александр Анохин представил своего заместителя Георгия Шемякина, которому поручено заниматься ТОСами. В ходе обсуждения Александру Николаевичу ещё не раз приходилось отвечать на вопросы из зала. Спрашивали, принимаются ли меры по устранению запаха нечистот от свинарника на бывшем пятом отделении ОПХ, когда включат горячую воду, как бороться со стихийно возникающей свалкой мусора поблизости от медцентра, когда все дворы будут обустроены детскими площадками?

Кстати о последних. Глава пояснил, что все они сегодня тщательно обследованы и только на приведение существующих площадок в нормативное состояние округу необходимо потратить более пяти миллионов рублей. Так что о строительстве новых речь пока не идёт.

Заместителю главы администрации округа Светлане Касеновой, познакомившей собравшихся с предполагаемыми границами шести ТОСов, тоже пришлось отвечать на вопросы. Договорились, что организация ТОСов начнётся с линейной части города. В муниципалитете будут рады заявкам и готовы выслушать все предложения по этому поводу. Пришло время, когда жизнь вынуждает людей к добровольным действиям.

Вместо резюме замечу, можно выбрать правильную дорогу и просидеть на ней полжизни, но, только шагнув вперёд, достигнешь заветной цели. Никто не даст гарантии, что в пути будет легко, но ты обязательно чему-то научишься и перестанешь бояться перемен.

**Лилия НАЗАРЕНКО**  
Фото Андрея Коростелёва

