



ООО "Центр дистанционного обучения "АКАТО"  
197374, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.12  
Бесплатный звонок по России: 8-800-700-60-58  
[www.acato.ru](http://www.acato.ru), e-mail: [acato@acato.ru](mailto:acato@acato.ru)

Центр дистанционного обучения "АКАТО" (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

---

## 18.10.2015 | Как строить эффективное ТСЖ?







Неоднократно в адрес «АКАТО» высказывались мнения, якобы наши рекомендации направлены на уклонение недобросовестных управляющих организаций от ответственности. Необходимо отметить, что на самом деле «АКАТО» ставит своей целью разъяснения особенностей действующего законодательства, направленные на повышение компетентности всех участников жилищных отношений, на использование ими исключительно законных инструментов отстаивания своих прав и интересов. Разумеется, статьи, разъяснения, рекомендации «АКАТО» направлены именно в адрес добросовестных участников жилищных отношений, поскольку наши эксперты убеждены, во-первых, в необходимости честного ведения бизнеса по управлению МКД, во-вторых, в необходимости реализации «**Концепции взаимодействия**», которая может быть основана исключительно на принципах открытости и верховенства закона. Реализацию таких принципов затруднительно предполагать для недобросовестных организаций.

Разумеется, нельзя сказать, что, например, все управляющие компании являются добросовестными, и что в 100% случаев их персонал самоотверженно бьется за улучшение условий проживания управляемых домов. Нередки случаи, когда претензии к УК вполне обоснованны, и жильцы дома, не желая жить в условиях борьбы с выбранной (или навязанной) УК, решают создать ТСЖ и управлять домом самостоятельно.

Однако, очень часто первоначальный «подъем», улучшение условий обслуживания дома, могут сменяться периодами «застоя», снижения качества услуг, и даже сопровождаться обветшанием и разрушением отдельных элементов многоквартирного дома. Причина чаще всего в безграмотности самих жильцов, и в их подверженности внешним и внутренним информационным атакам.

В приведенной ниже статье эксперт по юридическим вопросам ЖКХ Ольга Евгеньевна Яндыева проанализировала причины и стадии возможного превращения успешного ТСЖ в неэффективную организацию, раздираемую внутренними противоречиями и распрями.

## Как создают и рушат ТСЖ?

Очень часто при управлении домом управляющей компанией, которой жильцы этого дома недовольны, наблюдается одна и та же картина.

Некоторое время дом управляется УК. В какой-то момент люди просыпаются и понимают, что их обманывают совершенно нескромно, оплаченные средства не соответствуют объему и качеству оказанных услуг со стороны УК. Задумываются. Создают ТСЖ с процентом «ЗА» не более 60%. Эти 60% в дальнейшем и составляют актив дома. Остальные собственники не меняются – как не интересовались, так и не интересуются жизнью дома, думая, что кто-то за них все равно все решит, или кто-то им непременно должен.

Председатель ТСЖ с головой окунается в рутину дел: приводит в порядок дом, не спит, не ест, своей жизнью не живет, от проверки инспекций до аварий на сетях нет ни минуты. Правление (а вот здесь собака-то и зарыта) никак не ощущает свою значимость, живет, как и прежде, при УК, особо председателю не помогает, да председатель и не просит. В итоге – царство единоличной беготни председателя. Через 3-4 года такой жизни дом, конечно, «конфетка», председатель – матерый волк, его ничем не удивить, не пронять. Однако! Просыпается правление, а чаще всего собственники, у которых проблемы с деньгами или появилось желание заработать легко! Чего ж ему не проснуться, когда все уже убрано, все в порядке, бюджет с профицитом, должники как солдаты построены в шеренги и «отдают председателю честь»?

Правление вдруг просит председателя дать отчет о своей многолетней деятельности. Отчет предоставляется (хотя его каждый год утверждало собрание, но люди, конечно же, не помнят и вчерашний день). В отчете видят суммы 100, 200, 300 тысяч, миллион рублей и выше. Никто не разбирается в деталях, что куда и по какой причине потрачено (ведь разобраться сложно и нужно время). Такие большие суммы расходов совокупно по итогам года суммы просто «отшибают мозг» (ведь никто из нас не мыслит в масштабах целого дома, мы привыкли мыслить размерами не больше, чем наша квартира).

Председатель тут же без причин объявляется вором. Дескать, в каждой сумме сидит откат, а они (правление) вообще про такие работы на доме слышать не слыхивали (ведь многие работы сразу не видно, подвал, например, почти под

землей, и там редко кто бывает). И тут начинается самое интересное! По дому листовки: «Председатель – вор»! Тут же просыпается спавший все это время народ. Председателя переизбирают молниеносно! На его место встает дилетант, который хоть и дилетант, но он вовремя смекнул, что можно получать зарплату 20-30 тысяч рублей, и ничего не делать, ведь все уже налажено как часы!

На прежнего председателя, конечно, льются реки гнева, никто не вспомнит, что именно он достал дом из пепла, бегал, отбивался от УК, ресурсников, должников и т.п. На председателя, разумеется, пытаются завести уголовное дело, и председателю, в общем, теперь некогда – он еще года 1,5-2 бегаёт по ОБЭП, прокуратуре, судам и т.п. Отстаивает, так сказать, свою честь.

Дальше история уже не становится такой типичной. То есть, что происходит дальше – индивидуально для каждого дома, тут предугадать вихри судьбы сложно (есть случаи, когда через годы бывшего председателя умоляют вернуться, поняв, что он был бесценен для дома, а люди, затеявшие бучу, просто «ошиблись»). Но обычно для председателя эта новая жизнь уже не в радость, ему просто по-человечески обидно, больно смотреть на свое покалеченное детище (ведь сколько сил затрачено на ТСЖ, впоследствии так бездарно разрушенное дилетантами), да и жить в этом доме уже не хочется.

### **Что делать?**

Ответ – не повторять ошибки этих ТСЖ.

Рецепт есть. Он отработан у довольно-таки незначительного процента ТСЖ, но он на 100% эффективен. Всем ТСЖ с самого начала своей деятельности предлагается соблюдать ряд рекомендаций:

1. На первом же заседании правления утвердить регламент (положение) о работе правления. Положение определяет порядок заседаний, их количество, частоту, порядок уведомления о заседании, порядок голосования, принятия решения и т.п.

2. Собрать ревизионную комиссию (отдельно от правления) и также на их заседании избрать председателя рев.комиссии, дать им на утверждение положение о рев.комиссии. Пусть знают свой функционал.
3. Строго соблюдать положение о правлении, независимо от того, что об этом думает правление. То есть независимо от того, будут они активно себя проявлять в делах дома или нет. Например, регулярно как часы их собирать в условленное время (раз в месяц, хотя бы, можно и чаще). Собирать их независимо от того, хотят они или нет. По принципу: мое дело предложить, ваше – отказаться.
4. Все заседания правления фиксировать протоколом, в котором расписываться всем присутствующим.
5. Никогда не заключать договоры (любые) без решения (под протокол) правления. В протоколе фиксировать не только название подрядчика, но и сумму, условия сотрудничества и другие важные условия. На правлении обсуждать разные предложения. Давать правлению возможность эти предложения найти на рынке самостоятельно.
6. По возможности, в особо важных случаях проводить анкетирование собственников (перед тем, как проводить собрание), чтобы понять вообще настроение дома и что хотят собственники. Или вместо анкетирования проводить информационные собрания (просто для обсуждения вопросов жизни дома, не для голосования, без протокола).
7. В важных случаях делать открытыми заседания правления, с приглашением всех желающих собственников (без права голоса) для обсуждения.
8. Отчитываться о финансовых результатах ТСЖ, о собранных и потраченных средствах своевременно по итогам года, не позднее чем в феврале-марте.
9. Не скрывать информацию от собственников. Предоставлять по запросу то, что положено по закону. Публиковать на специальных сайтах. Лучше делать промежуточные отчеты о деятельности ТСЖ раз в квартал, вывешивая отчеты на досках объявлений. Также очень хорошо работает

система изготовления домашней газеты, «вестник с полей». В этой мини-газете вашего дома описывается жизнь дома с наиболее яркими и интересными моментами, фотографиями.

10. Не конфликтовать с собственниками открыто. На любую претензию, требование, обвинение и т.п. молча давать листок бумаги (или если разговор телефонный – предлагать взять листок бумаги) и просить написать требование/заявление/жалобу в письменном виде с обещанием на него ответить в положенный срок. И обязательно, разумеется, отвечать полно и в срок, не скрывая правду.

11. Очень важно, хоть и стоит 11-ым пунктом, внимательно ежемесячно следить за целевым расходованием средств постатейно. То есть контролировать (запрашивать у бухгалтера) информацию о том, сколько денежных средств по каждой статье начислено, сколько пришло, сколько потрачено. Лично контролировать движение по р/с, не полагаться на бухгалтера, поскольку у бухгалтера нет цели заниматься аналитикой расходования средств (это не его функция).

Это не исчерпывающий перечень правил эффективного управления, но основной, при соблюдении хотя бы которого можно предотвратить войну внутри дома.

Читатель, возможно, в описанном примере жизни одного из ТСЖ, найдет нечто схожее с жизнью своего ТСЖ, возможно, удивится, что такое бывает. И, конечно же, это не повод не создавать ТСЖ, ведь ТСЖ – это объединение собственников своего же дома, некоммерческая организация, которая не имеет цели извлечения прибыли (всегда проще самому распоряжаться своим имуществом и деньгами – например, зарплату мы ведь не отдаем соседу).

Что бы ни происходило, каждое ТСЖ рискует оказаться в похожей ситуации. Понятно, что со своими нюансами, действующими лицами, поводами и обстоятельствами, но по тем же самым причинам – пассивность и бездействие собственников. И не важно, почему председатель в какой-то момент стал решать все один – то ли из-за личного желания, то ли вследствие бездействия правления – значения не имеет, поскольку последствия одинаково печальны.

Всем председателям и членам правлений ТСЖ хочется порекомендовать соблюдать 11 вышеперечисленных нехитрых принципов, чтобы ваше молодое (или уже не совсем молодое) ТСЖ не стало неэффективным в результате внутренней «гражданской войны» своих против своих же, а наоборот – все жили бы максимально честно и открыто друг с другом. Ведь создание ТСЖ – это объединение соседей для решения одной общей и важной задачи: качественного обслуживания довольно-таки дорогой недвижимости – вашего родного дома.

Автор: Яндыева О.Е.