



Геннадий КАЛЕНОВ,
исполнительный директор МАМН



УЧАСТИЕ. ДИАЛОГ. РАЗВИТИЕ

Говорят, сколько людей, столько и мнений. Недавно прочитал в одной уважаемой республиканской газете такую фразу: «Наш закон о совместном домовладении практически точная калька немецкого — уж очень понравился нашим депутатам тамошний опыт». Однако будем объективными.

Начну с того, что закона о совместном домовладении в Германии нет. Есть законы о квартирной собственности, о кооперативах, об арендном жилье, о предоставлении социального жилья и др.

В начале 1990-х годов не совсем точно перевели с немецкого *Wohnigentümergeinschaft* (совместное домовладение) как «товарищество собственников», и с тех пор существует миф о «положительном опыте работы немецких товариществ собственников». Что интересно, некоторые действительно ездили в Германию этот опыт изучать. Увы, там ТС нет и никогда не было.

Немецкий законодатель, в отличие от белорусского, определил один способ управления совместным домовладением — через профессионального управляющего (управляющую и сервисную компанию).

В Беларуси, напротив, есть добровольный выбор из четырех возможных способов управления, один из них через ТС, и это не «точная калька», а, можно так сказать, ноу-хау. Потому что, согласно немецкому законодательству, за все отвечают собственники (члены совместного домовладения), а в соответствии с белорусским — эксплуатирующие организации (УП ЖРЭО, УП ЖЭУ, ТС, ЖСПК).

По немецкому законодательству, кооператив не является совместным домовладением, потому что привати-

зация квартир в кооперативе запрещена законом, принятым еще в XIX веке, и с тех пор ни одна квартира в ЖК (ЖСК) не была продана (приватизирована). В Беларуси практически все ЖСПК являются совместными домовладениями, так как квартиры приватизировать разрешено.

До образования совместного домовладения в Германии есть только один собственник — застройщик (инвестор), так как долевое строительство отсутствует. Обязательное требование к застройщику — до продажи первой квартиры согласовать в соответствующих ведомствах «Декларацию о разделении общего имущества». Этот документ, состоящий из 40–80 листов, содержит сведения о количестве индивидуальной собственности (квартир), а также подробное описание общего имущества совместного домовладения, потребительские характеристики капитального строения, особые права (например, парковочные и места хранения велосипедов, кладовки) и правила, которые каждый новый собственник при покупке квартиры обязан выполнять. Например, платить членские взносы, определенные виды страховок, соблюдать тишину, не курить в местах общего пользования и т. д. При невыполнении этих правил общее собрание собственников (членов совместного домовладения) в дальнейшем может принять решение обязать тако-

го жителя продать квартиру. В Беларуси участники совместного домовладения сначала строят (как дольщики), а потом, после ввода дома в эксплуатацию, пытаются определить общие правила (устав ТС), что в большинстве случаев проблематично из-за разности интересов.

Немецкие законы о жилой собственности отличаются предельной лаконичностью и минимумом демократии. Например, фразу «если иное не установлено законодательством» вы не найдете ни в одном законодательном акте — только так, как написано. Если белорусский законодатель разрешает членам товарищества собственников выбирать любое количество членов правления, то немецкий для совместных домовладений, где выбираются члены совета совместного домовладения, определил количество — три человека. А можно пять? Нет, нельзя, только три! И никто не спрашивает «почему» и не пишет коллективных жалоб.

В Германии ни один собственник квартиры не получит жилищных субсидий, пока является владельцем недвижимого имущества (квартира и дача) и автомобиля. В Беларуси субсидии получают все, независимо от имущественного положения.

Согласно немецкому законодательству, собственник квартиры обязан оплачивать коммунальные расходы авансом за год вперед, но для удобства можно по 1/12, равными

частями (предполагаемые расходы за отопление также делятся на 12 частей) каждый месяц в первых числах оплачиваемого месяца. По результатам года делается перерасчет. В случае если собственник квартиры задолжал за два и более месяца, то суд обяжет его оплатить за весь год авансом. В Беларуси собственники квартир делают платежи до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, и только по фактическим затратам. Для удобства граждан работают тысячи бухгалтеров, эти самые фактические расходы высчитывающие. В Германии бухгалтеров нет совсем — все расчеты для собственников квартир (по результатам года) делают управляющие. Так называемых жировок тоже нет — ежемесячная сумма определена в финплане, р/с известен, платежи с карточек, как правило, автоматически списываются банком по поручению собственника.

Общие собрания в совместных домовладениях Германии организуют

и проводят управляющие, причем их этому специально обучают. Управляющий ведет общее собрание (никаких председателей собраний не выбирают), и имеет право прерывать выступления членов совместного домовладения и удалять их из зала. Мнение о том, что в Германии «собственники сознательные и на все собрания ходят», тоже преувеличено. Так же как и в Беларуси, в каждом совместном домовладении есть около половины «спящих» (как их называют немцы), которые никогда не участвуют в собраниях. Поэтому кворум в 50 % иногда удается собрать, иногда нет. Но если кворума нет, через 20 минут управляющий назначает новое собрание, где кворумом считается двое и более собственников. Не хочешь — не ходи, но решение такого собрания, принятое даже тремя участниками, обязан выполнять.

Или еще пример: спутниковые тарелки на фасадах зданий совместных

домовладений в Германии устанавливать запрещено, и их там действительно нет. Нельзя, потому что фасад не является индивидуальной собственностью (согласно «Декларации о разделении общей собственности», которую все обязуются выполнять при покупке квартиры). И немцы это очень хорошо понимают. В Беларуси демократично разрешено устанавливать, если согласовать, и на всех многоквартирных жилых домах они есть.

Можно приводить много различий, но и вышеописанного достаточно для вывода: белорусское законодательство далеко не «калька с немецкого». Наши граждане (собственники квартир), в отличие от немецких, в большинстве своем пребывают в очень комфортных юридических условиях. В Германии собственник обязан, а в Беларуси собственнику обязаны. Разница существенная, не правда ли?

Продолжение следует

III МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ МАМН

«Управление жильем как бизнес в странах с переходной экономикой»



Минск, 9–11 октября 2013

Место проведения: Круглый зал Национальной библиотеки Беларуси;

Минск, пр-т Независимости, 116

Языки: немецкий, русский (синхронный перевод)

ПЛЕНУМ: «Опыт и проблемы негосударственных компаний в области управления жильем»

СЕКЦИЯ 1: «Как функционируют на рынке управления жильем частные компании. Расчет расходов коммунальных услуг. Хозяйственный план».

СЕКЦИЯ 2: «Развитие местных сообществ. Роль, задачи и ответственность выбранных представителей собственников жилья. Мотивация собственников квартир через управляющего».

СЕКЦИЯ 3: «Обучение специалистов по управлению жильем».

СЕКЦИЯ 4: «Концепция строительства ресурсонезависимых кварталов. Развитие зеленого строительства в Республике Беларусь».

В конференции примут участие ведущие эксперты и представители национальных союзов (ассоциаций) из Беларуси, Германии, Казахстана, Латвии, России, Румынии, Украины, Узбекистана, Эстонии и других стран. Приглашены представители органов государственного управления, депутатского корпуса, союзов и ассоциаций Республики Беларусь.

Для участия в конференции просим заинтересованных отправить заявку на адрес оргкомитета с указанием названия организации, должности и Ф.И.О. специалиста по E-mail: mamn@gogo.by



ПРЕДСТАВЛЯЕМ НОВОГО ЧЛЕНА МАМН

С 2013 года членом МАМН является Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» (Москва). Организация имеет многочисленные филиалы в федеральных округах России.

Членами Партнерства являются юридические лица, осуществляющие деятельность в сферах управления, модернизации в жилищно-коммунальном комплексе и обслуживания жилищного фонда и объектов инженерных инфраструктур; разработки, внедрения и применения современных информационных технологий и средств автоматизации в отрасли жилищно-коммунального хозяйства, а также в сферах, которые напрямую или косвенно связаны с выполнением вышеперечисленных функций. Партнерство издает свой журнал, выдержку из которого предлагаем Вашему вниманию.



Рассказывает
директор
ООО «УК ЖКХ
Октябрьского
района»
Екатеринбурга
Елена
БАЖЕНОВА:

— *В последние годы тема жилищно-коммунального хозяйства очень часто обсуждается в средствах массовой информации. Одним из последних появился вопрос об организации СРО в сфере ЖКХ. Объясните, пожалуйста, с чем это связано? Что это принесет простым жителям?*

— В 2012 году Госдумой в первом чтении приняты дополнения в Жилищный кодекс Российской Федерации, согласно которым вводится институт саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Создание СРО должно стать защитным фильтром от недобросовестных УК. Компании, управляющие многоквартирными домами, сами должны заниматься саморегулированием: следить за добросовестной конкуренцией, качеством работ и услуг. А то, что управляющая компания добровольно подвергает себя контролю со стороны своих коллег по сфере деятельности, может быть даже и конкурентов, говорит о том, что она готова к серьезной работе в сфере ЖКХ.

Так что для жителей членство их УК в СРО должно стать гарантией ка-

чественного предоставления услуг. Сегодня уже многие отрасли работают по принципу саморегулирования. СРО активно функционируют среди строителей, проектировщиков, арбитражных управляющих, аудиторов, оценщиков... Постепенно система саморегулирования приживается и в сфере управления многоквартирными домами.

— *Каким образом СРО может защитить жителей? То тут, то там слышишь, как банкротятся управляющие компании. К каким последствиям может привести безграмотное управление жилфондом?*

— Основной принцип современной СРО — материальная ответственность за каждого субъекта, то есть существует система мер финансово-дисциплинарного и правового воздействия на члена СРО, допустившего ущерб, в частности, предусмотрено создание компенсационного фонда. Все УК будут связаны одной цепью, и за ошибки одного будут отвечать все. Каждая УК при вступлении в СРО должна отвечать определенным требованиям в части технической оснащенности, финансовой устойчивости компании, профессиональной подготовленности ее сотрудников, а также качества и безопасности оказываемых услуг. Таким образом, условия отбора позволят отсеять фирмы-однодневки еще на стадии вступления в СРО. Обязательное саморегулирование снизит риски банкротства управляющих компаний,

а также риски нецелевого использования средств населения.

— *Многие крупные управляющие компании Екатеринбурга вступили в СРО «Национальный жилищный конгресс». Думаю, что это не случайность...*

Конечно не случайность — и я, и другие руководители управляющих компаний считают вступление в федеральное СРО наиболее оптимальным для себя решением, так как более крупным организациям проще доносить свои решения до исполнительной власти. На протяжении последних лет ООО «УК ЖКХ Октябрьского района» Екатеринбурга демонстрирует финансовую устойчивость, соблюдает требования жилищного законодательства, более половины сотрудников управляющей компании имеют профессиональные сертификаты Росстандарта, а это значит, что они подтвердили свою профессиональную компетентность. Все это в целом позволило нашей УК успешно пройти конкурсный отбор и перейти из претендентов в члены СРО «Национальный Жилищный Конгресс». Планы предприятия на 2013 год — увеличение числа домов, обслуживаемых управляющей компанией, повышение качества оказываемых услуг населению, участие в государственных и муниципальных программах по капитальному ремонту жилищного фонда, внедрение энергосберегающих технологий.

Марина АКИМОВА,
руководитель Регионального центра по общественному контролю в сфере ЖКХ,
председатель Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга, член правления МАМН



РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Переход постсоветских стран от плановой экономики к рыночной требовал полной приватизации жилищного фонда.

Но в рыночной экономике собственниками жилья в многоквартирных домах хотят быть не более 30–40 % жителей. Причина — это обременительно! Нужно быть достаточно обеспеченным, собственность мешает мобильности, необходимо решать все вопросы коллективно, что значительно усложняет принятие решений.

В КОНЦЕ 2013 ГОДА ВО ВСЕХ РЕГИОНАХ РФ БУДЕТ ВВЕДЕН ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ЦЕЛЕВОЙ СБОР НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

В постсоветских странах в большинстве случаев в старом жилищном фонде 70–90 % жилья в многоквартирных домах принадлежат гражданам. Причем в зависимости от материального положения собственников и в зависимости от регионов часть из них получает социальную поддержку на оплату ЖКУ. Многие хотели бы **пользоваться и распоряжаться** жильем и при этом **не отвечать за его содержание**. Но пользоваться и распоряжаться и не владеть — невозможно.

Основные направления в реформировании

Закон об энергосбережении требует обязательного приборного учета потребляемых энергоресурсов. До середины 2013 года собственники в многоквартирных домах обязаны были установить общедомовые приборы учета по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, электро-

снабжению, газоснабжению. В настоящее время срок установки приборов учета перенесен до 2015 года. С середины 2013-го установка общедомовых приборов учета входит в обязанность энергоснабжающих организаций. Ассоциация ЖСК, ТС и ТСЖ старается разобраться, как будет происходить оплата приборов учета и работ по их

установке; как и когда приборы будут передаваться в собственность, гарантийные сроки и т. д. Приборы учета в жилых и нежилых помещениях, то есть непосредственно у собственников, также должны быть установлены. Однако, сроки введения «наказания» (увеличение нормативов потребления ресурсов) за отказ от приборного учета отнесены к 2015 году.

В многоквартирных домах много жилья сдается в наем. В последнее время резко выросло число «приезжих» во все крупные населенные пункты Российской Федерации. При отсутствии в помещениях приборов учета оплата жилищно-коммунальных услуг производится по числу зарегистрированных граждан и нормативам потребления. Арендодателям выгодно не регистрировать арендаторов и не оплачивать за них жилищно-коммунальные услуги (потребление холодной и горячей воды). Управляющие органы несут убытки из-за соз-

давшейся ситуации. Правительство России ищет выход.

Главная проблема в жилищно-коммунальном хозяйстве России — раскрытие управляющими органами всей информации о своей деятельности. Какие работы проводились, стоимость этих работ, какие договоры заключались и т. д. Каждая управляющая многоквартирным домом структура обязана разместить всю информацию о своей деятельности на двух официальных сайтах в сети Интернет (региональном и общероссийском). Собственник может потребовать любую информацию от управляющего органа. Ассоциация ЖСК, ЖК и ТСЖ помогает председателям освоить эту обязательную процедуру.

В конце 2013 года во всех регионах страны будет введен обязательный целевой сбор на капитальный ремонт. Собственники должны срочно решить — где они будут хранить средства, собранные на капитальный ремонт: на специальном (своем) счете или на счете регионального оператора («общий котел»). Способы хранения и использования денежных средств должны быть утверждены не только общероссийским, но и в обязательном порядке региональным законом.

В России должны быть оформлены электронные технические паспорта на все многоквартирные дома. В настоящее время идет подготовительная работа.



ЖИЛИЩНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО В ПОЛЬШЕ

Збигнев ДУБЕЛЬ

Жилищное товарищество (ЖТ) здесь не имеет статуса юридического лица. ЖТ с точки зрения права есть частное лицо — является товариществом владельцев, которые друг перед другом ответственны за свое поведение согласно Гражданскому кодексу. Не существует каких-либо определенных отношений между жилищным товариществом и единицами территориального самоуправления, публичной администрацией или иными органами самоуправления. Нет также надзорных или контролирующих органов, которым жилищное товарищество должно подчиняться. Существуют органы надзора за строительством, которые могут проконтролировать техническое состояние здания и наказать товарищество за его неудовлетворительное техническое состояние, а также выдать предписание об устранении недостатков; органы финансового контроля, которые проверяют правильность ведения бухгалтерского учета и оплаты налогов. Однако ни одна организация не имеет прав контроля товарищества. Поэтому всякие проблемы, споры и недоразумения должны быть решены частным способом. Если это невозможно, разрешить проблемы товарищества и его членов может только суд.

Функционирование ЖТ опирается на Устав о собственности на помещения, а также Гражданский кодекс и Кодекс гражданского делопроизводства. Это основные юридические акты. Есть и другие документы, подробно определяющие вопросы, связанные с жизнью жилищного товарищества. Следует упомянуть уставы, связанные непосредственно с недвижимостью: Устав об управлении объектами недвижимости и Устав о планировании и территориальном хозяйствовании, Устав об охране прав нанимателей жилья, жилищном фонде гмины (орган местного

управления) и изменении Гражданского кодекса; юридические акты, касающиеся зданий и помещений: Устав Строительный закон и Распоряжение Министра Инфраструктуры в вопросе технических условий, которым должны соответствовать здания; отраслевые юридические акты, связанные с инженерными системами: электрическими, газовыми, водными, тепловыми; финансовые: Устав о счетоводстве, Налоговый кодекс, Устав о подоходном налоге с юридических лиц, Устав о подоходном налоге с физических лиц, Устав о налоге на товары и услуги и др.

БОЛЬШИНСТВО ЖИЛИЩНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ В ПОЛЬШЕ ПОРУЧИЛО УПРАВЛЕНИЕ ЛИЦЕНЗИРОВАННЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ

Поскольку управление зданием требует профессионализма и знания множества предписаний, орган домоуправления не всегда гарантирует товариществу, что будет обо всем помнить, что проведет в срок требуемые по закону осмотры или правильно выберет исполнителей ремонта, не подвергая товарищество риску слишком высоких затрат на ремонт, а ремонт будет выполнен добросовестно. Чтобы избежать таких проблем, товарищество может поручить функции управления (администрирования) специализированной фирме. Устав об управлении объектами недвижимости вызвал к жизни профессию управляющего недвижимостью. Это профессиональная деятельность, которой занимаются специально обученные лица. Управляющим недвижимостью является лицо, имеющее профессиональную лицензию, выданную в порядке, прописанном в уставе. Предприниматели могут осуществлять деятельность в области управления недвижимостью, если работа в этой области будет выполняться управляю-

щими недвижимостью, или при условии приема на работу лицензированного управляющего.

Профессиональное управление недвижимостью основано на принятии решений и выполнении действий, имеющих целью обеспечить компетентное экономико-финансовое хозяйствование недвижимостью, а также обеспечить безопасность использования и правильную эксплуатацию недвижимости, в том числе текущего администрирования, также как и действий, направленных на содержание недвижимости в хорошем состоянии в соответ-

ствии с ее предназначением, а также обоснованного инвестирования в нее.

Управляющий или предприниматель действуют на основе соглашения об управлении недвижимостью, заключенного с ее владельцем — жилищным товариществом. Соглашение заключается в письменной форме под угрозой недействительности. В нем указывается управляющий недвижимостью, профессионально ответственный за его выполнение, а также номер его профессиональной лицензии; обязательно помещается свидетельство о страховании гражданской ответственности от ущерба.

Большинство жилищных товариществ в Польше поручило управление лицензированным управляющим. Расходы, которые несут такие товарищества, обычно ниже, чем квартплата, выплачиваемая нанимателями в коммунальных зданиях, а собственники помещений чувствуют себя довольными. Также существует возможность смены управляющего на лучшего, соглашение с ним всегда можно расторгнуть.



КАЗАХСТАН: РОЛЬ АССОЦИАЦИЙ КСК ВОЗРАСТАЕТ

Обязанности обеспечивать как можно длительное сохранение жилого дома от разрушения, поддержание его эстетического вида, содержание его коммуникаций, надлежащее сохранение тепла и комфорта в нем — лежат на собственниках квартир (жилых домов). И для того, чтобы это осуществлялось грамотно и своевременно, после того как государство передало ранее принадлежавший ему жилищный фонд в руки владельцев квартир, последними были организованы КСК — Кооперативы Собственников Квартир (помещений).

Несмотря на то что члены органов управления и контроля (Правление, Председатель правления, Ревизионная Комиссия) названных кооперативов избирались, как правило, из числа уважаемых жителей, необходимых специалистов в них оказывалось недостаточно. И поэтому в кооперативах возникает потребность в том, чтобы кто-то помог их органам управления приобрести необходимые знания и навыки для организации надлежащего исполнения обязанностей коллектива собственников жилья. Выполнять эту роль призваны Ассоциации КСК.

Одна из них, объединение юридических лиц «Алматинская Городская Ассоциация Кооперативов Собственников Квартир (помещений)» — это учреждаемое группой кооперативов собственников квартир (помещений) открытое добровольное объединение КСК, ПКСК, ЖК, КСД, ТОО и других юридических лиц, связанных по роду деятельности с обслуживанием жилища, многоквартирных жилых до-

мов, создаваемое с целью оказания взаимной помощи, организации сотрудничества, содействия в развитии их деятельности.

Ассоциация является некоммерческой общественной организацией,

действует на принципах самоуправления, в своей деятельности руководствуется Конституцией, действующим законодательством, нормативно-правовыми актами Республики Казахстан и Уставом ассоциации.



➤ ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АССОЦИАЦИИ:

1. Организация обмена опытом между кооперативами.
2. Разработка и внедрение стандартов деятельности кооперативов, обеспечивающих долгосрочное и эффективное их функционирование.
3. Участие в разработке и представлении в центральные государственные и исполнительные местные органы проектов нормативно-правовых документов, правил, инструкций, касающихся деятельности кооперативов собственников помещений, их взаимоотношений с другими хозяйствующими субъектами.
4. Содействие в организации курсов повышения квалификации председателей, заместителей председателей, членов Правления, бухгалтеров и Ревизионных Комиссий КСК.
5. Оказание практической помощи в деятельности членов ассоциации.
6. Взаимодействие с районными Ассоциациями, КСК (КСП), органами государственной власти, поставщиками коммунальных услуг и общественными объединениями, деятельность которых непосредственно связана с деятельностью собственников помещений.
7. Издательская и пропагандистская деятельность.
8. Разрешение конфликтов, возникающих между работниками КСК, членами КСК (собственниками квартир и помещений) и его органами управления, между собственниками квартир и помещений (соседями), между одним и другим КСК, КСК и поставщиками коммунальных услуг, КСК и чиновниками государственных органов и т. п.

Ассоциация издает Республиканскую информационно-публицистическую газету — «Кондоминиум», имеет свой сайт и разрабатывает десятки брошюр и методических пособий для председателей КСК.

**Андрес ЯАДЛА, председатель
правления Союза Квартирных
Товариществ Эстонии.**



ВЕНТИЛЯЦИЯ – ЭТО СЕРЬЕЗНО

Опыт Эстонии

На сегодняшний день в Эстонии примерно 9 тыс. действующих квартирных товариществ, в которых проживает три четверти жителей страны. Учредителями товариществ были люди, ставшие собственниками квартир в ходе реформы собственности, а не в новостройках, как в Беларуси. Товарищество в Эстонии работает в соответствии с лучшими принципами совместной деятельности, поскольку именно общими усилиями дома приводятся в порядок. А пример Эстонии, где практически все многоквартирные дома добровольно объединились в товарищества, является исключительным. Но в каждом доме работал принцип — из малого, если все складываются, получается много. Поэтому общими усилиями в каждом доме было много сделано, и всем стало лучше жить.

К примеру, приведение квартирными товариществами в порядок систем вентиляции в принадлежащих им многоквартирных жилых домах.

Бытует мнение, это связано с большими расходами и при проведении работ, и в процессе дальнейшей эксплуатации. А поскольку вентиляция жилых помещений, как правило, не достаточ-

ная, то для ее улучшения необходимо и больше прогревать воздух.

Это все было бы правильно, если бы весь воздухообмен квартир шел через вентиляционные шахты.

Увы, воздухообмен многих квартир через вентиляционные шахты практически отсутствует (причиной чего являются засоренные временем или человеком шахты). Чувствуя, что нахождение в комнате становится некомфортным, люди открывают окна или двери. И мало кто знает, насколько изменяется воздухообмен в результате такого проветривания. А окна и двери закрывают тогда, когда температура в помещении понизится и человек почувствует прохладу.

Зная, что частым проветриваниям сопутствуют и большие счета за отопление, экономные жители стараются делать это как можно реже. Но хочется спросить, а сколько стоит здоровье? К сожалению, зачастую люди не понимают, почему они или их дети становятся нервными, аллергиками, быстро устают, почему их чаще мучает головная боль, депрессия, бронхиальная астма и другие болезни.

Нездоровая ситуация в доме также влияет на само строение — из-за не-

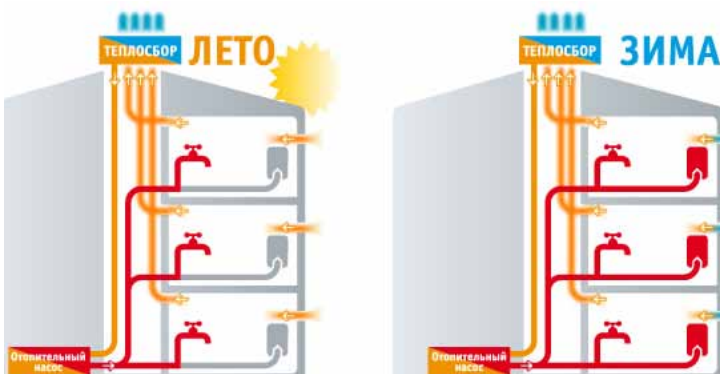
достаточной вентиляции появляются влажностные повреждения: коррозия (ржавеет арматура, что впоследствии может привести к обвалу), плесень (грибок повреждает материалы, отделку и мебель).

Системное решение

Для старых многоквартирных домов наиболее простым решением была бы установка вентиляции с возвратом тепла, что позволит снизить расходы на отопление. В случае с контролируемой системой вентиляции счета за отопление не вырастут, но будет обеспечен воздухообмен в помещениях.

Так, например, эстонские инженеры придумали и запатентовали «Теплосбор» — систему улучшения вентиляции в доме при использовании тепла, выбрасываемого через вентиляционные шахты. Система уже установлена в многоквартирных жилых домах в нескольких городах Эстонии, причем заказчиками выступили квартирные товарищества, состоящие, кстати, преимущественно из пенсионеров.

Устанавливаемые на концах вентиляционных труб устройства «Теплосбор» состоят из вентиляторов, за-



движек и теплообменников системы «воздух-вода». Теплоноситель (то-сол), циркулирующий в трубопроводе теплообменников, круглогодично равномерно питает тепловой насос, который в таких благоприятных условиях может вырабатывать тепло с коэффициентом полезного действия 1/4–1/6.

Соединяя тепловой насос с системой центрального отопления с целью повышения температуры циркулируемой воды, можно тепло от вентиляции использовать для удовлетворения потребностей здания в отоплении. Если мощности, производимой системой, не будет хватать для выработки необходимого количества тепла, то система получит недостающее тепло посредством центрального отопления.

В ветреную и холодную погоду естественная вентиляция выделяет много тепла, комнаты охлаждаются. В безветренный день, напротив, в комнатах становится душно и жарко. «Теплосбор» препятствует таким перепадам, так как он вытягивает воздух постоянно в контролируемом количестве, принимает от него тепло и направляет его обратно — в отопительную систему. В квартирах обеспечивается равномерное отопление и улучшенный воздухообмен, так как система рассчитана на круглогодичное использование в полную силу. Холодной зимой система работает на обогрев радиаторов, а в летнюю жару — на подогрев воды.

Установленные в домах системы доказали, что таким образом можно производить приблизительно 30–50 % от потребностей дома в отоплении (в условиях холодного климата Эстонии), к которым прибавляется экономия от регулирования, автоматики и от исключения излишней вентиляции в отопительный период — в пределах около 10 %. Время окупаемости системы составляет приблизительно 10 лет, причем оно постоянно уменьшается, учитывая постоянно повышающиеся цены на центральное отопление.

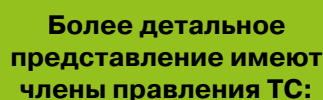
ЧТО ДЕЛАЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ?

Как и в случае айсберга, лишь маленькая часть которого видна из воды, собственники квартир видят только малую часть деятельности руководителя товарищества.



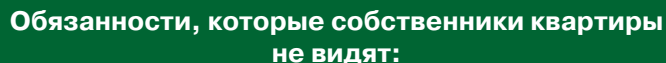
Это видят все члены товарищества:

хозяйственный план — финансовый отчет — созыв и проведение общего собрания — оповещения о работе, обмен информацией — написание справок, руководство и контроль выполнения работы — прием жителей, разъяснительная работа, организация субботников



Более детальное представление имеют члены правления ТС:

организация, заказ ремонтных работ — запрос ценовых предложений, общение с поставщиками услуг и материалов — сравнение и оценка предложений — формулировка рабочих заданий — контроль счетов — подготовка общих собраний и заседаний правления — участие в совещаниях в местных исполнительных органах — подготовка и заключение договоров — контроль над соблюдением устава, платежной дисциплины, при необходимости принятие мер — общение с должниками, направление предписаний, применение мер по ликвидации задолженностей и пени



Обязанности, которые собственники квартиры не видят:

Управленческие умения: отслеживание оплаты хозяйственных расходов, отправка напоминаний и предупреждений — подача заявлений в суд по долгосрочным задолженностям — управление финансами товарищества — контроль учета — распоряжения по осуществлению платежей поставщикам — учет зарплат и контроль исполнения договоров, учет налогов и зарплат персонала — составление годовых хозяйственных планов и планирование бюджета — составление отчета и организация аудита — исправление выявленных ошибок ведения бухгалтерского учета — подбор персонала и издание приказов, распоряжений, формирование личных дел персонала — составление должностных инструкций и контроль за их исполнением — организация охраны труда, инструктаж работников — ведение делопроизводства и составление протоколов правлений и общих собраний.

Технические умения: знание необходимых законов и их соблюдение, периодическое повышение квалификации — оценка стоимости работ — контроль соблюдения сроков, контроль качества, требования исправления брака — получение необходимых общественно-правовых разрешений (например, паспорт готовности к отопительному сезону) — организация страхования здания и устранения ущерба — организация обслуживания средств пожаротушения и дымоудаления — организация обслуживания лифтов, систем газоснабжения и др. — организация контроля за ремонтными работами собственников квартир — соблюдение предписаний местных органов власти — общение с собственниками квартир при мелких авариях — ведение переговоров с собственниками квартир и нанимателями, составление договоров найма — рассмотрение жалоб — сбор информации по вопросам, обсуждаемым на собраниях, подготовка решений, поиск помещений для проведения собраний — контроль за содержанием домашних животных и их регистрация. В общем, председатель отвечает за все и вынужден крутиться без остановки все 24 часа в сутки. Если он этого делать не умеет, то все считают, что он вообще ничего не делает.