



Новосибирск, Красный проспект,
1980-е годы прошлого столетия.

Председатель ТСЖ

индекс 82301 -
в каталоге агентства «Роспечать»

Город
Новосибирск



Председатель правления ТСЖ «Красный проспект, 13»
Геннадий Ваулин уже почти три года отвоевывает
подвал дома в общедолевою собственность.

Не верьте энергетикам, счета приносящим

Любой председатель товарищества собственников жилья, жилищно-строительного или жилищного кооператива ежедневно сталкивается со множеством проблем. И большинство этих проблем возникает не из-за каких-то внутренних хозяйственных недочетов. Многие товарищества и кооперативы стали настоящими хозяевами в доме и следят за общим имуществом исправно. Большинство проблем возникает при общении с внешним миром.

А это и энергоснабжающие организации, навязывающие грабительские условия договоров, и контролирующие органы, которые готовы оштрафовать за любое, даже незначительное нарушение правил содержания жилья, подрядчики, которые так и норовят «нагреть» руки на ремонте дома. Мы не говорим сейчас об управляющих организациях, для которых деятельность по управлению жильем является коммерческой, они несут риски и получают прибыль. Кроме того, в основном, их защищают юристы, специализирующиеся на нормах жилищного права. В то же время большинство председателей ТСЖ, ЖСК или ЖК остаются один на один с вышеуказанными «монстрами» ЖКХ. Многие председатели приобретают юридический опыт в долгих и затратных боях, после множества решений не в их пользу, и миллионов рублей, переплаченных энергетикам, подрядчикам и другим монстрам, желающим поживиться за счет обычных граждан. Большинство же ТСЖ, ЖСК, ЖК вообще ни с кем не спорят, принимая все на веру. Большинство платят энергетикам, даже не пересчитывая суммы, указанные в счетах-фактурах, или пересчитывая, но не заду-

мываясь о том, как можно эти счета уменьшить. Многие безропотно платят по так называемому «балансовому методу» или «по нагрузке», «по сечению трубы», не пытаясь отстоять показания своего прибора учета. А ведь переплаченные деньги можно было направить на ремонт дома, на улучшение жилищных условий, в общем, на то, ради чего ТСЖ, ЖСК, ЖК создавались, и для чего они существуют. Мы неспроста затронули вопрос энергоснабжения и приборов учета. Сейчас во многих средствах массовой информации муссируется тема огромных задолженностей управляющих организаций перед энергетиками за топливно-энергетические ресурсы. Каждый отопительный сезон энергетиками используются должников как разменные монеты при общении с региональной и муниципальной властью, получая свои выгоды, а потом с видом героев включают «рубильник». На эту проблему обратил внимание Президент Российской Федерации Дмитрий Анатольевич Медведев. По его мнению, решению проблемы способствует повсеместная установка приборов учета. Инициатива абсолютно правильная, если бы она не была испорчена на



Дмитрий МИГУНОВ

местах. Ведь в отношениях с энергетиками, как на рынке: все норовят обмануть. Только они не пытаются вас обвесить, а просто стараются не принимать показания приборов учета под различными предлогами, предлагая свои методы расчетов. Представьте, что вы приобретаете на рынке килограмм яблок. Весы показывают, что вес яблок составляет один килограмм, но продавец говорит, что весы показывают неправильно, так как, например, они не были вовремя проверены. Продавец заявляет вам, что нужно установить вес яблок расчетным методом. Он учитывает общий вес

яблок, который был с утра, в самом начале торговли, вес всех яблок, которые остались, количество покупателей за день, оценивает ваши габариты и аппетит и выдает, что вес яблок составляет два с половиной килограмма. Только на рынке вы можете развернуться и уйти к другому прилавку. Уйти же от энергетиков довольно сложно. Зачастую энергетиками являются монополистами в своей области. Но даже более веской причиной остаться у какой-либо энергоснабжающей организации на обслуживании является тот факт, что внутридомовые сети подключены к сетям именно этой энергоснабжающей организации, и отключить их технологически невозможно, не прекратив подачу энергоресурса в дом. Расторжение договора тоже не поможет, так как суд, руководствуясь разъяснениями Высшего арбитражного суда, заставит вас заплатить за так называемое «фактическое потребление». Перекрыть задвижку и не потреблять энергоресурс - значит, оставить многоквартирный дом без отопления, горячей и холодной воды, электричества. Управляющая организация становится заложником энергетиков и под постоянными угрозами отключения вынуждена следовать их указаниям, и платить столько, сколько потребуют.

Приведенный выше пример с яблоками является грубым описанием балансового метода определения количества потребленного тепла. Он не отражает всего механизма метода, но показывает его суть, то есть то, что мы имеем в результате. А ведь нас интересует именно результат, так как результат этот имеет денежное выражение. По признанию самих энергетиков, применение балансового метода увеличивает сумму, подлежащую уплате, в среднем на тридцать процентов к сумме, которая была бы уплачена по показаниям прибора

учета или на основании расчетов с применением норматива потребления. Возникает резонный вопрос: «Что же делать?» Все просто - не верьте энергетикам. Не принимайте на веру их счета-фактуры, пересчитайте, сколько вы должны в действительности заплатить, отстаивайте показания приборов учета и свои методы расчетов. Спорьте в судах и выигрывайте. У энергетиков своя правда и свои нормативные документы, на которые они ссылаются. Эти документы действительно существуют, но все зависит от способа их прочтения, а также от применения их в совокупности с другими нормативными актами. Вы не убедите в своей правоте энергетиков, но это и не нужно (да, наверное, и невозможно, так как им неинтересно терять сверхприбыли). Главное, не сдавайтесь, и убедите в своей правоте суд. Почему мы завели речь о суде? Да потому, что иски о взыскании задолженности предъявляются к управляющим организациям в девяносто процентов случаев. Ведь непомерные аппетиты энергетиков очень сложно успевать удовлетворять так, чтобы не успевала образовываться задолженность. Особенно это относится к небольшим ТСЖ, ЖСК, ЖК. Причем зачастую эти суммы взыскиваются судом, как на конвейере, из-за большого количества дел и неправильной линии защиты «жертвы» (или отсутствия защиты как таковой). Выиграйте у энергетиков один раз, и вряд ли они попытаются навязать вам свои условия снова.

Есть примеры успешной борьбы между ТСЖ и энергоснабжающей организацией. Так, например, ТСЖ «Юбилейный» чуть не потеряло полтора миллиона рублей при исправных приборах учета и при полной оплате потребленного тепла. Энергоснабжающая организация, которая поставляла в дом ТСЖ «Юбилейный» теп-

ло и горячую воду, под разными предложениями отказывалась принимать показания приборов учета. Ряд поводов не принимать показания счетчиков простирался от отсутствия проверки прибора учета (хотя прибор учета был проверен) до отсутствия акта приемочной комиссии энергетика (хотя эта комиссия не спешила на объект, несмотря на множество писем председателя). Председатель ТСЖ «Юбилейный» старался не спорить с энергетиком и выполнял все требования, подчас абсурдные. И счетчики уже поверенные проверял, и узел учета перемонтировал, и комплектующие счетчика менял по каждому требованию. Однако это не помогло, и, по мнению энергетика, у ТСЖ «Юбилейный» образовалась задолженность в размере полутора миллиона рублей. Задолженность была рассчитана по «балансовому методу». Энергетик продал долги всех своих должников новой энергоснабжающей организации (по договору уступки права требования) и обанкротился. Новый энергетик подает в суд иск о взыскании полутора миллионов рублей с ТСЖ «Юбилейный». И в суде юристы ТСЖ «Юбилейный» совершают роковую ошибку, от которой мы вас хотим предостеречь. Они не спорят о количестве потребленного тепла, не пытаются доказать, что тепла было потреблено меньше, чем на полтора миллиона рублей, не пытаются защитить показания приборов учета. Они придумывают сложные схемы, пытаются оспорить договор уступки права требования, оспорить само право нового энергетика взыскивать задолженность. Такая линия защиты тоже имеет право на жизнь и может быть успешно использована при наличии достаточных оснований. Однако, как показывает практика, суды лучше воспринимают более насущные и «приземленные» факты. ТСЖ является предста-

вителем жильцов дома, и всего лишь передает энергетику деньги, собранные с собственников и нанимателей жилья. Это утверждение справедливо для любой некоммерческой организации, созданной или привлеченной для управления домом. Соответственно, если присудить энергетику сумму, большую, чем тому полагается, то эти деньги будут взяты из карманов простых жителей. Поэтому суды, большей частью, руководствуются принципом справедливости судебного разбирательства и прислушиваются к доводам управляющей организации о том, что уплате энергетику подлежит меньшая сумма, чем заявлено в иске. Естественно, этот факт нужно доказать! Но в этом и состоит задача хорошего юриста или же иного лица, защищающего управляющую организацию в суде. Для ТСЖ «Юбилейный» дело закончилось печально, полтора миллиона с них взыскали. Конечно же, решение суда можно обжаловать, но в последующих инстанциях решение отменить довольно сложно, так как дело заново не рассматривают, а всего лишь ищут ошибки в обжалованном решении суда.

Председатель ТСЖ «Юбилейный» потерял веру как в справедливость, так и в юристов. Новому юристу он решил доверить написать жалобу в вышестоящую инстанцию почти через два месяца (примерно за неделю до истечения срока на обжалование). Дело вышло сложным и долгим, но в результате удалось убедить вышестоящую инстанцию, что вопрос о количестве потребленного тепла является приоритетным, что истец не доказал факт потребления тепла на полтора миллиона, поэтому дело нужно пересмотреть. Дело направили в суд первой инстанции на новое рассмотрение и передали другому судье. Начался новый этап противостояния. Теперь ТСЖ «Юбилейный» и энергоснабжающая организация ломали копыта о количестве потребленного тепла. Энергетик отказывался принимать показания прибора учета, так как в наличии имелся только акт о вводе данного прибора учета в эксплуатацию, подписанный предыдущей энергоснабжающей организацией и составленный в 2007 году, в последующие же годы эксплуатации такие акты не составлялись. Однако

ТСЖ «Юбилейный» удалось убедить суд, что энергоснабжающая организация имеет право не принимать показания приборов учета, только если докажет, что этот прибор неисправен или имела место его неправильная эксплуатация. Энергоснабжающая организация этого доказать не смогла, и, соответственно, количество потребленного тепла было определено по приборам учета. В результате оказалось, что тепла было потреблено не на полтора миллиона, а на шестьсот тысяч, и эти шестьсот тысяч были уплачены ТСЖ «Юбилейный» предыдущей энергоснабжающей организацией. Соответственно, задолженность отсутствовала даже на момент заключения договора уступки права требования, то есть новая энергоснабжающая организация купила у своего предшественника воздух вместо долга. Как следствие, новый энергетик проиграл суд, не взыскав ни копейки с ТСЖ «Юбилейный». Так что пример ТСЖ «Юбилейный» показывает, что с энергетиками можно и нужно бороться. Не бойтесь им возражать, если чувствуете, что на вашей стороне закон и справедливость.

Гражданское общество глазами технаря, или Попытка анализа управления социальной сферой по аналогии с технической системой

Вспомним историю: когда началось движение к цивилизации? Тогда, когда человечество стало использовать машины, и, в первую очередь, паровые. А когда паровые машины перестали быть диковинками, и стали естественной частью прогресса? Да только тогда, когда они стали управляемыми. Заслуга Уатта не в изобретении паровой машины, а в оснащении ее центробежным регулятором, который обеспечивает равномерное вращение главного вала паровой машины. Подобные регуляторы уже давно использовались на ветряных мельницах. Действие их было основано на использовании центробежной силы. При увеличении оборотов грузики начинали подниматься вверх, и механизм уменьшал подачу пара.

Использовать паровую машину стало возможным только тогда, когда ручное управление машиной заменилось на автоматическое, т.е. появилась обратная связь в системе управления. В любом техническом вузе на курсе «Основы автоматического управления» как «Отче наш» постигают простой закон - устойчивость (управляемость) системы зависит от двух параметров:

- скорость реакции обратной связи;
- коэффициент усиления обратной связи.

И этот закон справедлив для любой системы - технической, биологической, социальной.

В том числе это актуально и в системе государственного управления.

Да, это хорошо, когда есть сильная вертикаль власти. Это, по аналогии с техникой, означает, что имеется эффективный исполнительный механизм, мощная паровая машина.

Только какой прок от ее мощности, если она пойдет «вразнос» - один вред. Вот тут сразу хочется мощность уменьшить. А ведь надо не мощность уменьшать, а эффективные регуляторы ставить.

И проектируя систему управления, надо обязательно если уж не просчитывать, то хотя бы просматривать ее на наличие и эффективность обратных связей - не будет конструктивных обратных связей, обязательно возникнут паразитные. Коррупция ведь есть ничто иное, как паразитные обратные связи. Это объективная закономерность - социальная система сама способна стабилизироваться. Нет легитимного регулятора, возникнет криминальный. Вспомните 1990-е годы, бандитские неписанные законы в бизнесе почти вытеснили государственные. Госарбитраж не работал - работали криминальные разборки.

Обязательное правило при проектировании системы государственного управления - это построение каналов для управляющих воздействий не должно совпадать с каналами обратной связи, т.е. исполнительные воздействия (указания, приказы, распоряжения) отдаются по исполнительной линии, а результат надо оценивать совсем по другому каналу. При этом наиболее эффектив-

ный источник для анализа управляющих воздействий - это профессионалы, работающие «на земле», уровень ведущих специалистов и начальников отделов. Именно они «расхлебывают» все ошибки верхнего уровня. Наиболее эффективно это будет при взаимодействии с коллегами-профессионалами из смежных структур. Например, профессиональное взаимодействие налоговых инспекторов с аудиторскими фирмами.

А координация и взаимодействие с верхним уровнем власти - это основная задача публично-профессиональных объединений. Таких, как Торгово-промышленная палата, Союз промышленников и предпринимателей, Центры развития предпринимательства, Дома общественных организаций и т.п. И если задача взаимодействия по системе обратной связи станет для руководителей государственных структур такой же важной, как и исполнение указаний сверху, то тогда и можно говорить о гражданском обществе.

И создание эффективного механизма управления важнее, чем совершенствование политической системы, поскольку политическая система (в нашем понимании) есть просто конкурентная среда за право встать к тому или иному рулю власти. А надо больше думать о совершенствовании рулевого механизма, чтобы эффективность управления не носила субъективный характер.

А.Н. ИВАНОВ

РЕКЛАМА

ЩербинкаЛифтКомплект

Запасные части и комплектующие изделия для всех типов лифтов. Комплекты модернизации.

Самый большой выбор запасных частей к лифтам в России

тел./факс: (495) 712-67-09, 712-89-09, 223-22-89, 223-22-90, (4967) 67-22-37

www.shlk.ru
E-mail: shlk@shlk.ru