

Есть в Томске родниковое Белое озеро, с которым связана красивая местная легенда.

Когда-то правящий городом князь Тоян, надеясь объединиться против общих врагов-степняков, с сильным соседом Басандаем, пообещал тому отдать за него свою дочь. Но Тома любила бедного воина хана Басандая - Ушая.

Тоян и дочь обидеть не хотел, и потерять поддержку соседа страшился. Нерешительность князя возмутила Басандая, и он переметнулся к врагам. Узнав про измену, храбрый Ушай один вышел на поединок с войском своего повелителя, много могучих воинов положил, но был убит.

Басандай обрушил свои войска на городок Тояна. Жители мужественно сдерживали атаку, но неожиданно напали на них злые духи и принесли страшные болезни. Чтобы остановить это бедствие, кто-то должен был оросить городское озеро своей кровью.

И тогда Тома ударила себя кинжалом в грудь. Вода у ее ног закипела и стала белой. Припали к воде изможденные болезнями люди и тут же исцелились, воспряли духом и победили врагов. С тех пор озеро и называется Белым.

Томичи всегда любили свой город. Преданность родной земле стала заветной традицией поколений, и современные томичане, как их легендарные предки, доказывают свою любовь не словами, а делами. Примером тому может служить уже знакомое нам ТСЖ «Северняин-2», о славных делах которого регулярно сообщает редакции его председатель Виктор Карельский.

Своей страны патриот

Наш дом - типичная 9-этажка 75-й серии общей площадью 12 тыс. м². Таких в нашем городе немало. Собственники, получившие право собственности «даром», т.е. в процессе приватизации, мало заботятся о своих домах. А мы, вложившие в строительство «свои кровные», свой дом всегда любили и берегли.

Председательствую в своем доме уже девятый год. Сначала возглавлял кооператив «Северянин-2», затем, в 2010 г., когда ЖСК превратилось в ТСЖ, возглавил товарищество. Решение перерегистрироваться было принято в связи с необходимостью подать заявку на участие в программе 185-ФЗ. На полученные средства заменили 6 лифтов.

Шесть лет назад мы установили систему видеонаблюдения. Любое ЧП, зафиксированное видеокameraми, я тут же пересылаю на местные телеканалы. Наши «занимательные сюжеты» о подростках, устроивших танцы на крыше автомобилей, и провайдерах, пытавшихся подпалить оборудование конкурентов, имели успех у зрителей утренних программ, и принесли «героям» «славу», которой они не обрадовались. Таким образом, мы наладили стабильную связь с двумя телеканалами, и

теперь они с завидной регулярностью освещают жизнь нашего ТСЖ.

Наша система видеонаблюдения также помогла правоохранительным органам раскрыть ряд серьезных правонарушений. Все случаи связаны с лицами, в нашем доме не проживающими. А наш дом - образцовый. В 2008 г. нам присвоили звание «Дом образцового содержания». Добиться этого можно только благодаря профессиональному управлению и «погоде в доме». Как профессионал в сфере управления многоквартирными домами, надеюсь, я состоялся. Во всяком случае, в 2007 и 2012 гг. распоряжением главы Октябрьского района г. Томска занесен на доску почета, являюсь также помощником депутата городской думы. Полная открытость расходования денежных средств, праздники для детей, ветеранов создают благоприятную «погоду в доме».

СЕКРЕТОВ НЕТ

Очень важное правило: никаких секретов от собственников управления ТСЖ быть не должно. Я первым разместил свою информацию на сайте муниципального учреждения ЕРКЦ. Сейчас мы перешли на систему «Клиент-Банк» и любой собственник может посмотреть все



Виктор КАРЕЛЬСКИЙ

движения денежных средств с нашего счета. Знаю, что всех, в том числе читателей журнала, интересует зарплата председателя и штатных сотрудников ТСЖ. Извольте:

председатель - 15 тыс. руб.;
диспетчер - 6 тыс. руб.;
сантехник - 10 тыс. руб.;
уборщица, обслуживающая
6 подъездов - 9 тыс. руб.;
дворник - 6 тыс. руб.;
электрик - 2 тыс. руб.;
паспортист - 2 тыс. руб.

Раньше у нас был свой бухгалтер, но с переходом на прямые расчеты между собственниками и РСО, мы посчитали выгодным отменить бухгалтерскую ставку и за небольшую плату воспользоваться услугами аутсорсинговой службы ЕРКЦ.

ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ С РСО

Система прямых расчетов собственников с РСО является вожделенной мечтой большинства председателей. Но РСО не идут на это - переваливают все хлопоты по сбору платежей на посредника в лице УК или ТСЖ.

С местным «Водоканалом» добиться такого соглашения оказалось проще: сейчас им занимается французская компания, выигравшая тендер, и, в большинстве случаев, они стараются придерживаться современного подхода к решению этого вопроса.

Теплоснабжающая организация ТГК-11 - сторонник консервативных методов, и из сотен томских ТСЖ оспорила прямыми договорами пока только три. За почти 30 лет у «Северянин-2» никогда не возникало долгов по оплате коммунальных услуг. Это стало главным аргументом, убедившим партнеров поддержать



нашу инициативу. С должниками они стараются не связываться, и, хотя по закону жилищные объединения могут понудить РСО к заключению договоров, реально сделать это сложно. Председателям, столкнувшимся с проблемой, когда РСО отказывается заключать прямые договоры, я бы посоветовал

проявлять больше стараний и настойчивости не только в переговорах с организацией, но и в процессе «воспитательной работы» с жителями, из-за которых у ТСЖ возникают подобные проблемы. Помните: любая проблема решается, если вы с ней работаете. Проявите усердие, ведь ваша цель того сто-

Таблица

**Расходы
Товарищество собственников жилья «Северянин-2»**

	Сальдо на 01.01.2011 г.	Всего начислено	Всего уплачено	Долг на 01.01.2012 г.
Раздел № 1: Поставщики коммунальных услуг				
МУП «Томский энергокомплекс»	-2783.97	1,046,037.55	1,043,253.58	0.00
ОАО «ТГК-11»	345341.36	2,963,836.79	2,969,397.00	339,781.15
ОАО «Томская энергосбытовая компания»	4987.32	47,820.75	45,457.54	7,350.53
Итого по Разделу № 1		4,057,695.09	4,058,108.12	347,131.68
Раздел № 2 : Содержание жилья				
УМП «ЕРКЦ г. Томска»	0	21,131.90	22,869.14	-1,737.24
УМП «Спецавтохозяйство г. Томска»	14496.18	239,375.15	232,625.61	21,245.72
ООО «Томская лифтовая компания»	-104.43	402,850.73	366,963.76	35,782.54
ООО ОФ «Барс»		8,000.00	12,000.00	-4,000.00
ООО «Видеосервис»		22,200.00	22,200.00	0.00
ИП Немчинов		205,500.00	205,500.00	0.00
ИП Назаров		24,000.00	24,000.00	0.00
ИП Надымов		5,000.00	5,000.00	0.00

ООО «Фирма Томстелеком»		1,655.00	1,655.00	0.00
ООО «Инженерные системы плюс»		10,800.00	10,800.00	0.00
ООО «Парадный вход»	-24685.26	59,940.38	35,255.12	0.00
ООО «Техноцентр»		1,499.00	1,499.00	0.00
ООО «Эрголайт»		3,180.00	3,180.00	0.00
ТОМСКИЕ НОВОСТИ		2,000.00	2,000.00	0.00
Подписка на журнал		1,000.00	1,000.00	0.00
Заработная плата		280,392.00	280,392.00	0.00
Страховые взносы в ПФР		77,364.00	77,364.00	0.00
Страховые взносы в ФСС		7,711.56	7,711.56	0.00
Расход подотчетных средств		184,546.23	184,546.23	0.00
Услуги банка	16,283.48	16,283.48	0.00	
		54.00	54.00	0.00
Итого по Разделу № 2		1,574,483.43	1,512,898.90	51,291.02
Раздел № 3 : Текущий ремонт				
		181,000.00	181,000.00	0.00
ООО ТД «Источное»		37,101.60	37,101.60	0.00
ООО «Генстрой»		174,275.38	174,275.38	0.00
ООО «Крон.Арт»		120,226.97	120,226.97	0.00
Итого по Разделу № 3		512,603.95	512,603.95	0.00
ВСЕГО		6,144,782.47	6,083,610.97	398,422.70
		Денежные средства	на р/с	8,172.66
			в кассе	49,178.44
		Итого задолженность по затратам		341,071.60



и ремонт общего имущества». В нее включаются все существующие затраты, в том числе обслуживание лифтов и вывоз мусора. В 2011 г. с 1 м². мы собирали по 15,53руб. сверхнижэтажей, и 12,53 руб. с 1 и 2 этажа (жители нижних этажей за лифт не платят). В этом году намерены снизить оплату на 2 руб. с м². Вопрос вынесен на решение общего собрания. Такое предложение было сделано с учетом итогов 2011 г.



ит. Переход на прямую систему расчетов имеет массу преимуществ, и опыт нашего «Северянина-2» это подтверждает.

СОКРАЩАЕМ ПЛАТЕЖИ?

Перейдя на прямые расчеты, мы делаем начисления только по одной строке - «содержание

Возможно, жители примут решение сохранить предыдущую ставку: все понимают, дом надо утеплить. По своим теплоизоляционным свойствам он проигрывает новым домам, что сейчас строят в Сибири, и рассчитан лишь на 30-градусные морозы. Я изучаю строительный рынок на предмет возможных вариантов утепления фасада нашего дома. Рассматриваю варианты покрытия несколькими слоями теплоизолирующей краски, изучаю все их виды. Для начала, хочу покрыть одну торцевую стену двумя разными видами краски, и зимой провести тепловизионное обследование. Тогда и приму решение о полном капитальном ремонте фасада. А в этом году обрабатываем теплоизоляционной краской трубы теплового узла. Эти затраты окупятся. А средства у дома есть. Сейчас на счету скопилось 496 тыс. руб. И это при том, что только за последний год мы установили новые экономичные светильники во дворе, заменили все электросчетчики на новые, высокого класса. Так же заменили старые металлические трубы (246 метров) на ГВС на полипропиленовые, которые прослужат 50 лет. На этой операции, мы существенно сэкономили деньги. Если первый подрядчик за все попросил 360 тыс. руб., то второй снизил до 240 тыс. руб., но рынок позволил нам при том же качестве трубы выполнить всю работу за 120 тыс. руб. Кроме того у нас в подъездах все окна заменены на стеклопластиковые, установлены новые двери в тамбурах.

КОНКУРЕНЦИЯ В ДЕЙСТВИИ

Наблюдая за успехами ТСЖ «Северянин-2», жители 3 соседних домов решили отказаться от услуг управляющей компании. На общем собрании выбрали непосредственный способ управления. Меня пригласили в качестве уполномоченного от лица собственников. Согласно ст. 164 ЖК собственники выдали мне доверенности на право представлять их инте-

ресы в отношениях с третьими лицами. Ранее во всех этих домах хозяйством заведовала УК «Солнечный Сервис». Работала плохо, только деньги собирала хорошо, но расставаться с жителями не хотела. Проводы сильно затянулись, и, сегодня все еще продолжаются конвульсивные попытки изменить ситуацию. Но шансов у нее - ноль. За мной большой опыт и



нотариально заверенные доверенности собственников.

Таким образом, сейчас я в том или ином статусе занимаюсь 4 домами. Другие опытные председатели также готовы протянуть руку помощи соседним домам.

ОБЪЕДИНЯЕМСЯ

В журнале «Председатели ТСЖ» периодически появляется информация об ассоциациях ТСЖ (ЖСК) в различных городах. Ассоциация - дело хорошее, но в Томске почему-то не прижилось. Мы остановились на варианте Координационного совета по взаимодействию с ТСЖ при мэре города Томска. Мэр, Николай Алексеевич Николайчук, однажды, почти три года назад, собрал около сотни председателей (в городе их около 500), и предложил нам выбрать 15 человек для представления в Администрации интересов руководителей всех правлений товариществ. Так образовался

Координационный совет, членом которого я являюсь. Раз в месяц мы собираемся на совещания, которые проводит лично мэр, или, в его отсутствия, его заместитель.

Народ в Совете подобрался боевой и на ковер порой вызываем как РСО, так и чиновников департаментов мэрии. Главы всех четырех районов города, также присутствуют на совеща-

ниях. Продолжительность заседаний составляет около двух часов, в зависимости от сложности вопросов. Координатором совета является Ирина Ивановна Водянова, ведущий специалист комитета местного самоуправления.

В программу заседаний входят отчеты председателей о текущих делах, заботах и успехах. В последнее время у нас стала популярной практика посещения председателями домов своих коллег. А то ведь на словах можно много наговорить все что угодно, а когда посетишь дом и особенно подвал, - опытному глазу сразу открывается картина реального состояния дел в ТСЖ.

Администрация при любом собрании, совещании или семинаре председателей ТСЖ обязательно мне предоставляет трибуну, и я делюсь опытом работы нашего товарищества, а также отвечаю на вопросы слушателей. Всем рекомен-

дую помимо полной открытости перед собственниками помнить, что в нашем деле не стоит конфликтовать с администрацией города (района). Так же необходимо найти пути взаимодействия с депутатами во всех фракциях. Всегда привожу высказывание Дэн Сяопина: «Не важно, какого цвета кошка, лишь бы она ловила мышей».

Обмен опытом позволяет выращивать новые кадры. Так, около трех лет назад в «отстающем» ТСЖ «Бирюкова, 26» сменился председатель правления. Была выбрана Алена Владимировна Шварц. Поначалу она путала задвижку с затвором, а теперь у нее есть чему поучиться.

В нашем городе есть много председателей ТСЖ, у которых дела идут даже лучше чем в ТСЖ «Северянин-2», и я, конечно, радуюсь за них. Назову лишь некоторых, ставших моими друзьями и единомышленниками: Людмила Федоровна Болотова, председатель ТСЖ



«Мира, 35» (избирают ее уже 13 лет), Иван Сергеевич Чепыжев - ТСЖ «Лазо, 27», Наталья Львовна Масальская - ТСЖ «Га-

гарина, 48», Ольга Михайловна Ковалева - ТСЖ «Бирюкова, 10» и другие.

РАСТИМ ДЕТЕЙ

Жаль, найти преемника пока не получается. Как только расскажу молодежи, что необходимо получить сертификат государственного образца по управлению МКД, сдать экзамен по правилам допуска для безаварийной безопасной эксплуатации тепло-, энергоустановок, допуск к лифтам и т.д., - ребята тут же пасуют.

В провинции всегда было сложно, теперь и того тяжелей. И нынешнюю молодежь, рвущуюся в Москву и другие большие города, в общем, можно понять: все хотят «пожить хорошо». А вот бороться за хорошую жизнь на своей родной земле, готов не каждый. Мне близки слова молодежного гимна Томска:

*Пусть кто-то до конца
не поймет,
Но я у своей страны -
патриот,
Тут сотни тысяч таких же
людей,
Этот город - для моих
детей.*

С надеждой смотрю на нашу подрастающую «северянинскую» детвору, развлекающуюся на детской площадке. Сегодня вижу, кто-то сорвал цепочку на качелях. Тут же взял и починил. Потому что нельзя такие дела откладывать ни на завтра, ни на час. Все, что нужно сделать для них, надо делать прямо сейчас. Затянешь - не успеешь. Ведь они так быстро растут!

Заботимся о детях всем домом. Устраиваем праздники, сажаем цветы. Да, цветы, это тоже для них. Чтобы поняли и запомнили навсегда: нет на свете красивее места. Чтоб никогда не захотели расставаться с этой красотой. Чтобы... Да, я почему-то уверен, что среди них, этих веселых «ребят-тэсэжат», есть он - мой будущий преемник или преемница, верные родному городу, как легендарные Ушай и Тома, и, как я, влюбленные в Белое озеро, расположенное в 300 метрах от нашего дома.