



и текущий ремонт общедомового имущества, все остальное — по тарифам операторов. Если на собрании дома не решено другое или собрание дома не прошло, по этой статье применяется муниципальный тариф. Тогда суммы платежей за обслуживание, которое ведет ТСН, не отличаются от тех, которые платят жильцы муниципальных домов. «Лазейки для доначислений есть в общедомовых затратах. Недобросовестные УК могут их использовать и получать дополнительный доход», — предупреждает председатель, добавляя, что самый существенный способ сэкономить на общедомовом обслуживании — это поставить общедомовый счетчик. Называть долю расходов на содержание ТСН в тарифе на содержание и текущий ремонт жилья он не стал. Формально, так как ТСН

может тратить собранные деньги только на работы по благоустройству дома, а жильцы, составляющие правление и ревизионную комиссию, обычно заинтересованы в разумной цене, управление через ТСН может если не экономить, то повысить качество предоставляемых услуг по благоустройству.

УК тоже предпочитают не афишировать стоимость своих услуг. В одном из обзоров деятельности УК Екатеринбурга упоминается: «10% сборов мы закладываем на прибыль». «В нашем ТСН до 60% сборов идет на покрытие расходов на содержание товарищества», — поделился собеседник «Денег» в областном ТСН.

По словам Светланы Разворотневой, существенной разницы в стоимости управления домом УК или ТСН нет. «Если на собрании дома не принято

другое решение, действует муниципальный тариф, в ТСН к нему прибавляются расходы на содержание», — говорит она. Можно сравнить муниципальный тариф на содержание жилья — их публикуют городские администрации — с суммой в квитанции на оплату коммунальных услуг. Но разница необязательно указывает на долю управляющего. Возможно, в вашем доме действуют немunicipальные тарифы на содержание.

Другие удобства

Помимо прозрачности расходования средств и возможности влиять на решения, при выборе формы управления важно учитывать ее договороспособность — она пригодится в спорных ситуациях. Собеседник из подмосковного ТСЖ говорит, что в товариществе

легко понять структуру платежей, поэтому несогласие с начислениями возникает редко. Но споры по поводу работ по ремонту и благоустройству — их очередности, необходимости — могут быть. «Если в правлении понимают и хотят решать проблемы дома, все решается быстро. Если жителей воспринимать как источник дохода, то выгодно, чтобы они не знали и не понимали, как работает система. Форма управления тут ни при чем. Но в ТСЖ эту проблему решить проще, сменив правление», — считает он.

Решение любой спорной ситуации, и при управлении УК, и при ТСН, начинается с общего собрания. «Его обычно непросто собрать», — предупреждает Светлана Разворотнева, подтверждая, что в ТСН можно сразу обратиться в правление, таким образом добившись разрешения проблемы без собрания. «Тогда есть риск вызвать недовольство тех, кто не входит в ТСН, но подчиняется его решениям по дому. Добиться правды в таких спорах бывает сложно», — констатирует госпожа Разворотнева. Принятие решения большим количеством собственников всегда затягивается. «Для принятия решения необходим кворум — 50%. Для некоторых решений нужно 2/3 голосов. Даже на выборах нет такого порога явки. Поэтому собрания проходят сложно, в значительном количестве случаев голосования фальсифицируются. Собственники возмущаются, но добиться реализации предложений не могут», — говорит эксперт.

Тем не менее сбор общего собрания — это единственный законный способ разрешить острые конфликтные ситуации. Нужно убеждать соседей в необходимости встречи, рассказывать о нужном решении. «Собственники часто идут более коротким путем и пишут жалобу в жилищную инспекцию. Жилинспекция рассматривает жалобу, встает на сторону того, кто ее подал, и выпускает представление провести необходимые работы», — рассказывает Светлана Разворотнева, добавляя, что УК их проводит, чтобы не лишиться лицензии. И если работы были незапланированными и не первоочередными, могут пострадать другие, запланированные. «На них не хватает сборов», — отмечает она.

Участники рынка отмечают, что формат ТСН работает более эффективно, чем УК, если есть хороший кандидат на должность председателя, который согласен ее занять. Если кандидат не вызывает доверия, но хочет быть председателем, есть риски вывода средств из бюджета на управление домом ●