

Сегодня сфера ЖКХ считается одной из проблемных. Но причина этого не только в неэффективности некоторых управляющих организаций (работники которых до сих пор будто бы находятся в 80-х годах прошлого века), низкой компетенции отдельных руководителей ТСЖ и т. д. Причина еще и в том, что подавляющее большинство жителей домов относятся к самим зданиям как к автобусным остановкам: «Это меня не касается, пусть власти сами решают, что и когда ремонтировать». Зачастую жители могут быть уверены, что за их домом «плохо следят», но даже в этом случае они не станут приходить на общее собрание, разбираться в отчетах управляющей компании или предлагать свои идеи по изменению отношений с УК.



Для того чтобы поддерживать дом в нормальном состоянии, собственники должны уяснить для себя следующие уроки:

- общее имущество собственников помещений — это тоже имущество, за которое нужно нести ответственность;
- никто, кроме собственников помещений, не может принять решение относительно его судьбы, поэтому необходимо, чтобы каждый собственник интересовался, чем живет дом, какие вопросы нужно решать и что по этому поводу собирается предпринять совет дома и организация, предоставляющая ЖКХ-услуги;
- не ленитесь ходить на очные собрания собственников, даже заведомо зная, что на них не будет кворума, ведь только там можно пообщаться и узнать мнение соседей по тем или иным вопросам;
- частный дом содержится исключительно на средства собственника, работы в многоквартирном доме также производятся на деньги жильцов, поэтому в наших интересах следить за тем, как они расходуются организациями, предоставляющими ЖКХ-услуги;
- состояние общего имущества напрямую сказывается на стоимости квартир или офисов в многоквартирном доме, поэтому при бесхозяйственном отношении к нему вы день за днем теряете свои деньги;
- потворствуя недобросовестным предпринимателям в вопросах управления общим имуществом за плату, которая для них является чисто символической, вы в течение нескольких месяцев ненадлежащего содержания дома потеряете в стоимости квартиры значительно больше, чем получили, поэтому хорошо подумайте, прежде чем «пускать козла в огород»;
- большое значение в судьбе многоквартирного дома имеет проведение эффективных общих собраний собственников помещений, поэтому нужно помогать совету многоквартирного дома и его председателю в подготовке данных мероприятий и их проведении.

Собрание собственников многоквартирного дома



Эффективное общение на очном собрании собственников

- Собрания собственников крайне важны — с этим вряд ли будет спорить даже мало-мальски разбирающийся в ЖКХ человек. Именно здесь решаются ключевые вопросы о том, с какой управляющей компанией заключить договор, как распределить средства, накопленные на капремонт, и т. д.
- Но в реальности такие собрания нередко превращаются в балаган, где жители соревнуются в громкости крика и яростности эпитетов. Чтобы этого не допустить, совету дома вместе с его председателем нужно провести серьезную подготовительную работу.
- 1. Установите правила проведения собрания. Запишите четкий регламент собрания и познакомьте с ним всех жителей. Оформите регламент в виде документа — так его «вес» будет солиднее. Определите в нем:
 - очередь, по которой будут выступать докладчики;
 - кто станет модератором собрания (человеком, который будет вести его и передавать слово следующему оратору);
 - каковы временные границы выступлений: например, 20 минут на основной доклад, 5 минут на реплики содокладчиков и по 2 минуты на ответы на вопросы жильцов;
 - каким образом будет производиться голосование: поднимать руки, заполнять бюллетени и т. д.
- 2. Заранее познакомьте собственников с сутью вопросов, которые будут обсуждаться на общем сборе. Обычно в уведомлении о собрании пишут, где и когда можно посмотреть материалы по теме, но, как правило, большинство жителей просто «не доходит» до предварительного знакомства. Поэтому сделайте краткое резюме того, о чем пойдет речь, распечатайте его и разложите по почтовым ящикам. Люди прочитают, заинтересуются, и в таком случае наверняка явка на собрании будет выше необходимого минимума.
- 3. Грамотно определитесь с местом проведения собрания. Если погода ожидается дождливая и холодная, не собирайте людей на улице у подъезда: даже те, кто придет на сбор, постоят пару минут и уйдут домой греться.

Пойти на компромисс

- Имеет смысл практически во всех случаях: идя на взаимные уступки, противоборствующие стороны в итоге обнаруживают, что существует вариант, удовлетворяющий всех. Более того, люди чувствуют, что их мнение уважают, с ними советуются, а это располагает к дальнейшей конструктивной работе.
- Правда, чем дольше тянется спор (порой он переходит от собрания к собранию), тем меньше шансов найти компромисс. В данном случае в ход идут уже не факты, а эмоции, которыми трудно управлять с помощью доводов рассудка. Для того чтобы выработать компромиссный вариант, необходимо подготовиться к переговорам, для чего определиться с рядом важных моментов:
 - 1 Как воспринимается проблема противной стороной?
 - 2 Что лежит в основе проблемы и ее значение для каждой из сторон?
 - 3 Что скрывается за реакциями противоположной группы собственников в доме?
 - 4 Соответствует ли поведение каждого из оппонентов сложившейся ситуации?
 - 5 На какие уступки я и мои сторонники готовы пойти, чтобы решить проблему?
 - 6 От чего мы категорически не намерены отказываться?
 - 7 Что мы можем дополнительно предложить противоположной стороне для того, чтобы найти компромисс?
 - 8 Что будет, если мы все-таки не достигнем согласия?
- Затем переходите к обсуждению с противоположной стороной. Старайтесь всеми силами разрешить спор. Любой конфликт, если его не победить, приносит его участникам лишь минусы, а предмет спора зачастую скрывается за нагромождением эмоций.