

Комелев Алексей Юрьевич

ИСКУССТВО ДОМОУПРАВЛЕНИЯ

*Практический курс
для успешных и начинающих руководителей
и сотрудников ТСН(ТСЖ)*

27—29 июня 2019

Идентификация проблемы

**Не существует демократического
или республиканского способа уборки мусора с улиц.**
Фиорелло Ла Гардиа (1882—1947), американский политик

Состояние сферы управления МКД (многоквартирными домами) в РФ можно охарактеризовать как весьма плачевное. Наплевательское отношение большинства УК (управляющих компаний) к населению и жилому фонду, в ответ – задержки коммунальных платежей, как следствие – возросшая аварийность, общее недовольство собственников жилых и нежилых помещений политикой в области управления жилым фондом. Муниципальная власть по традиции реагирует при возникновении глобальных проблем или ЧП введением ручного управления на период стабилизации ситуации. Одним из способов решения данной проблемы должно стать местное самоуправление жилым фондом, в виде создания ТСН, советов МКД, объединения городских некоммерческих сообществ собственников жилой и коммерческой недвижимости на уровне «двор-квартал-микрорайон» и отказа от «прокладок» в виде УК.

Цели и задачи проекта

Целью проекта является создание негосударственного образовательного партнерства, направленного на популяризацию и развитие внутримunicipальных сообществ самоуправления МКД(многоквартирными домами), в том числе и кварталами с малоэтажной застройкой, путем создания товариществ собственников недвижимости, советов многоквартирных домов(как альтернативного способа управления, при выборе способа «присоединение к иному, соседнему ТСН в рамках наличия общих коммуникаций и граничащих земельных участков»), а также переход на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями, отказавшись от недобросовестных УК. SMART – критерием, определяющим успешность проекта, является ежегодный переход на самоуправление жилым фондом от 5 до 7% жилого фонда в муниципальном образовании(от момента запуска проекта).

Задачами проекта являются:

1. Создание в партнерстве с муниципальной или региональной исполнительной властью(ответственной за ЖКХ) НКО, бюджетирование, набор команды.
2. Освещение программы в СМИ, соцсетях, важно показать развитие: «Захотели – научились – смогли», мониторинг выпускников и их проектов.
3. Привлечение РСО, как заинтересованных сторон проекта, с точки зрения прямых расчетов с потребителями.
4. Вовлечение городских сообществ.
5. Коррекция программы, учитывая цикличность, по истечении каждого года анализ эффективности(руководствуясь smart – критерием), формирование бюджета и учебного плана следующего года.

Главная идея и миссия

Добрый день, мы представители местного самоуправления, ТСН, из соседнего дома, мы по поводу оврага на улице Солнечной. Как вы отнесётесь к тому, что на его месте будет разбит сквер?

— Класная идея.

— Отлично, мы так же считаем. Придёте завтра на собрание к школе поддержать эту идею?

— О нет, у меня дела, до свидания.

Основной миссией своего проекта вижу минимизацию таких диалогов в реальном времени, максимальное вовлечение в горизонтально – связанные сообщества горожан. Гражданские объединения могут возникать спонтанно, под давлением внешних факторов, и распадаться после их изменения в пользу объединившихся. Образ ситуации должен измениться от «Мой дом – моя крепость» к «Мой дом – часть нашей крепости».

«Людам не всё равно, где они живут. А своими воплями они показывают, что они хотели бы изменить».

Не нужно обещать изменить ситуацию. Нужно прийти и помочь, тем, кто хочет изменить ситуацию своими руками. Мы знаем, как нужно, мы готовы помогать, но мы не можем изменить вашу ситуацию без вас.

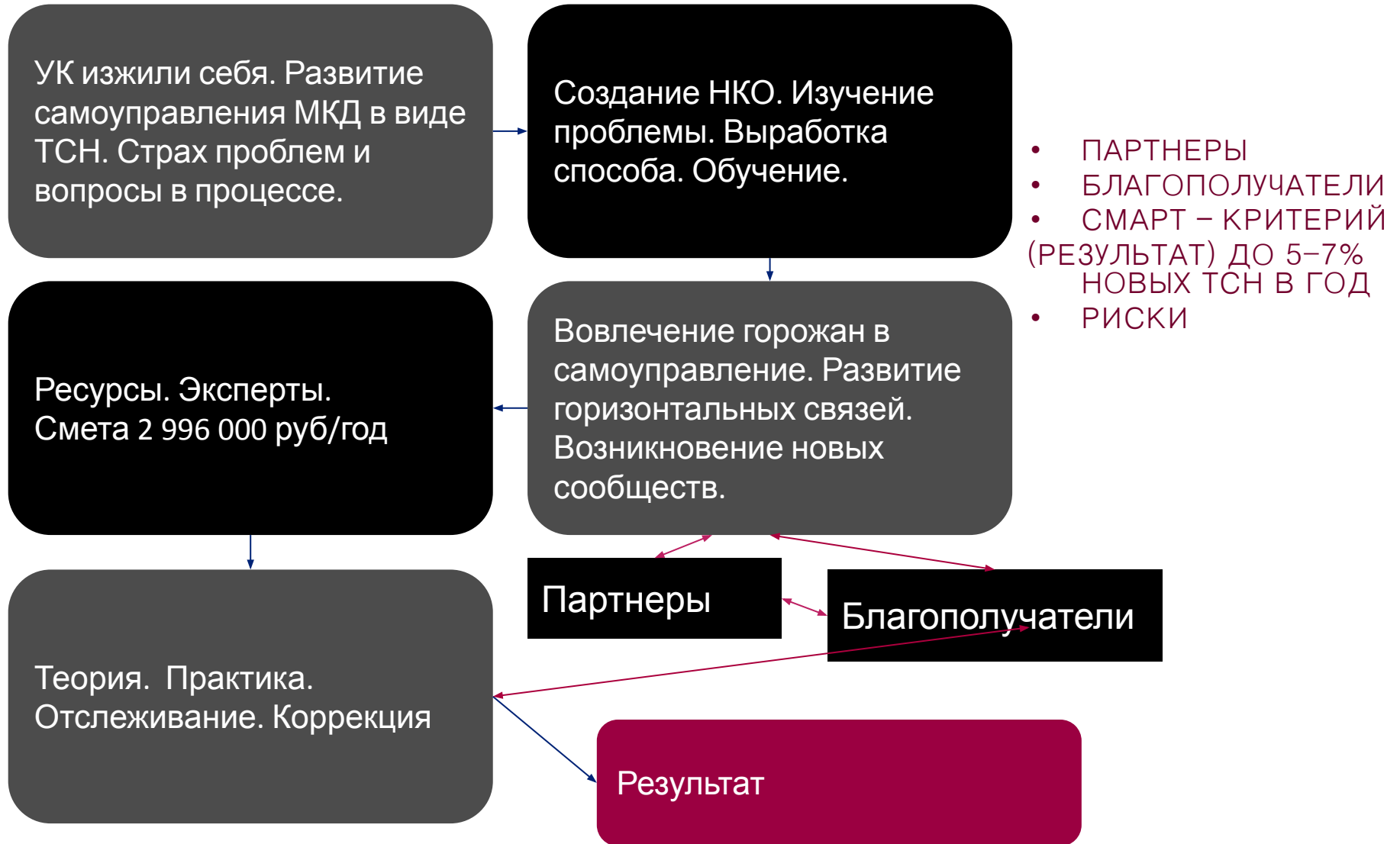
Перефразируя австрийского писателя Карла Крауса: «От своего города я требую: асфальта, канализации и горячей воды. Что касается культуры, то культурен я сам», - мы должны и можем стать саморегулируемыми городскими сообществами. И помним, что еще в 19 веке Чарльз Уорнер, американский романист и ярый сторонник местного самоуправления заметил: «Налоги лучше всего растут на городской земле».

Ресурсы

Реализация проекта базируется на сочетании теоретических знаний и деловых игр, проводимых привлеченными экспертами и «полевой» практики на базе успешно действующих объединений собственников региона. Штатная численность персонала 5-6 человек, не считая привлеченных экспертов.

Бюджет на первый год проекта составляет 2 996 000 рублей, из них 2 496 000 рублей это ФОТ и налоговые отчисления. Отмечу, что общая задолженность УК Самары по состоянию на 1 марта 2019 года превысила 3 млрд рублей, из них свыше 2,5 млрд приходится на 25 крупнейших УК. Таким образом, ранее внесенные жителями платежи, будут потеряны при банкротстве УК.

Структура проекта



Алгоритм реализации

1. Создать в партнерстве с муниципальной или региональной исполнительной властью НКО, набрать команду.
2. Определить пилотный район, при этом территория должна иметь жилой фонд под управлением УК, в том числе проблемных.
3. Провести фокус – группу на территории, выделив ЛОМов, готовых участвовать в проекте, как теоретиков, так и практиков.
4. Теоретический курс (включает 6 блоков занятий+2 деловых игры)
5. Практика на базе действующего ТСН с погружением на 2 недели
6. Отработка вопросов по итогам практики
7. Помощь выпускникам при организации самоуправления МКД, мониторинг деятельности, выявление проблемных аспектов для углубленной проработки в учебном курсе
8. Переход к дальнейшему расширению социальных горизонтальных связей, муниципальному общественному проектированию городской среды

Целевая аудитория и благополучатели

ЦА

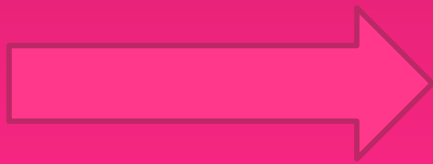
Представители муниципальных образований, горожане, собственники помещений в МКД, испытывающие проблемы с управлением недвижимостью.

Благополучатели – собственники жилых и нежилых помещений, компактно проживающие группы горожан (жители многоквартирного дома, группы домов, микрорайона и т.д.), перешедшие на непосредственное управление недвижимостью и прямые договора с РСО.

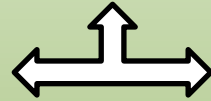
К косвенным благополучателям относятся РСО, получившие возможность прямого получения денежных средств за потребленные ресурсы с собственников.

Партнеры и нишевые сообщества

- A. НКО, специализирующиеся на проблематике ЖКХ
- B. Органы исполнительной власти, ответственные за ЖКХ
- C. ГЖИ региона, муниципалитета
- D. Местные Заксобрания, муниципальные депутаты
- E. ТОСы
- F. Объединения горожан (социальные группы) по локальному объединяющему признаку



Ожидаемые результаты



- Переход до 5-7 % жилого фонда ежегодно на самоуправление (в форме ТСН, совета МКД), расширение возможности микропроектирования городской среды с участием вновь образующихся сообществ.
- Возможность выхода проекта на самоокупаемость при вовлечении на коммерческой основе в число слушателей «Школы» сотрудников УК, ресурсоснабжающих организаций.

Новые шансы и возможные риски



Мы можем изменить городскую среду, начав с управления жилым фондом, а сделав его комфортным – прийти к новому городу: справедливому, умному и безопасному.

Есть риски торможения проекта лоббистами «традиционалистских», потенциально коррупциогенных схем.