

**Пермская региональная общественная организация
«Центр социальных инициатив»**

**О проекте «Советы многоквартирных домов: опыт новой жизни»:
краткосрочные результаты**

18 июня 2011 г. вступили в силу поправки в Жилищный кодекс РФ, которые во многом преопределили формирование жилищной политики, по крайней мере на среднесрочный период, в течение ближайших 5-7 лет. Здесь и усиление роли в сфере ЖКХ органов местного самоуправления, и введение дополнительных контрольных механизмов, и обеспечение большей легитимности решений, принимаемых собственниками в многоквартирных домах (МКД).

Ключевой новацией является введение совершенно конкретного механизма взаимодействия собственников (наимателей) и управляющих компаний. Нововведенная ст. 161.1 так и называется – «*Совет многоквартирного дома*». Такой Совет избирается в тех домах, где не созданы товарищество собственников жилья (ТСЖ) или жилищно-строительный кооператив (ЖСК).

Если ранее, да и то не всегда, избирались доверенные лица собственников (старшие по домам, иногда – по подъездам), то в связи с изменениями в ЖК в обязательном порядке на общих собраниях собственников помещений в МКД будут избираться Советы и их *председатели*. Совет и его избранный председатель наделяется весьма большими полномочиями, во многом сходными с функциями правления ТСЖ. Прежде всего это контроль за качеством работ (услуг) по содержанию дома, предоставлением коммунальных ресурсов, а также представительство, вплоть до участия в судебных процессах от имени собственников. Одновременно Совет является важным механизмом *обратной связи* между собственниками и управляющими компаниями (УК), в чем все субъекты сферы ЖКХ безусловно и объективно заинтересованы.

В самое ближайшее время Советы многоквартирных домов должны быть *сформированы и легитимизированы*. Совершенно очевидно, что нужно выстраивать и *систему работы* с ними со стороны УК, органов местного самоуправления, специализированных в данной сфере НКО.

Одна из основных проблем в сфере управления многоквартирными домами – *отчаянная неподготовленность* избранных собственниками представителей к грамотной, эффективной и конструктивной деятельности. Во многих случаях эти взаимоотношения приводят к совершенно ненужной конфликтности.

Предлагаемый проект был изначально сориентирован на *формирование системы эффективной деятельности Советов многоквартирных домов* в новой реальности, с учетом рыночных механизмов в отрасли в г. Перми и Пермском крае.

Целью проекта является формирование системы эффективной деятельности Советов многоквартирных домов (МКД) с учетом новых требований жилищного законодательства, на основе подготовки избранных представителей собственников в МКД на пилотных площадках органов территориального общественного самоуправления (ТОС) в г. Перми и Пермском крае.

В основе просветительской деятельности в данной сфере лежит взаимодействие с тремя основными группами субъектов, прямо задействованных во всем спектре представленных проблем взаимодействий по вопросам управления многоквартирными домами:

1) представители органов территориального общественного самоуправления. Все они сталкиваются с различными ситуациями, поскольку принимают обращения граждан и проводят регулярное консультирование граждан и инициативных групп. Таким образом, проведение мероприятий проекта ориентировано и *на тех, кто консультирует* граждан и способен мультиплицировать полученный опыт.

2) **Члены и председатели Советов многоквартирных домов, избранных** в конкретных домах на территориях пилотных площадок. Эта категория активно формируется в настоящее время. Не следует путать «старших» по домам, подъездам и т.п. с данной категорией представителей собственников.

3) **Косвенные целевые группы - специалисты управляющих компаний**, работающие в территориях проекта, получают материалы проекта при посредничестве **специалистов органов местного самоуправления**, заинтересованных в продвижении новых социальных технологий, особенно с учетом изменений в Жилищном кодексе РФ.

На первом этапе проекта (ноябрь – декабрь 2011 г.), выполнялись организационно-методические задачи. Это формирование состава участников обучения на пилотных площадках; подготовка методических материалов.

В течение января-марта 2012 г. запущены механизмы функционирования 5 пилотных площадок проекта в режиме своеобразных ресурсных центров по жилищной проблематике. Им переданы методические материалы по тематике проекта, приобретены расходные материалы для организации консультирования, закуплена специальная литература и сформированы библиотеки по жилищным вопросам.

Принципиальным в проекте является подход к обучению:

Во-первых, ориентация не на лекционные курсы, а на активное применение тренинговых технологий, чтократно повышает эффективность обучения.

Во-вторых, распределенность во времени. Это позволяет в наше быстрое время не вырывать людей из реальной жизни во имя непонятных задач. К тому же появляется возможность осознать и применить тот обширнейший методический материал, который был предложен слушателям.

В-третьих, занятия проводились только с использованием электронных презентаций, при этом передавалась масса печатных материалов, строго в соответствии с графиком занятия, а не общей пачкой. Таким образом, соблюдалась связность подачи материала.

В-четвертых, поскольку авторы проекта были свободны в выборе тематики, к тому же являются профессионалами по рассматриваемым вопросам, упор был сделан на рассмотрение конкретного, а не теоретического инструментария. К тому же особое внимание было уделено вопросам разрешения конфликтов, что крайне важно в данной сфере.

В-пятых, обширный массив материалов, изданий, был передан каждому из слушателей в электронном виде, что позволяет постоянно обращаться к нему, при необходимости редактировать, распечатывать, размножить.

В феврале 2012 г. проведены 5 семинаров-тренингов первого цикла обучения, тема «Управление многоквартирным домом. Функции, права и обязанности Советов многоквартирных домов».

В апреле-мае 2012 г. проведены 2 и 3 циклы обучения по темам: «Механизмы эффективного взаимодействия собственников и управляющих компаний» и «Мониторинг качества управления многоквартирным домом – критерии и технологии».

В сентябре 2012 г. запущен и проведен заключительный, 4 цикл обучения по теме «Технологии досудебного решения конфликтов жителей с управляющими компаниями».

Таким образом, в результате проекта разработан и апробирован полноценный инновационный 36-часовой курс подготовки представителей Советов МКД.

Координаторами на местах сформированы 3 пилотные площадки для информационно-методической подготовки Советов многоквартирных домов (СМКД) на базе 3 органов территориального общественного самоуправления (ТОС) в г. Перми и 2 пилотные площадки на базе органов ТОС в территориях Пермского края (п. Суксун и г. Березники).

В 15 семинарах-тренингах приняли участие постоянных 104 участника (календарный план предусматривал обучение 100 участников), всего через семинары-тренинги прошло 126 человек.

Участниками получены комплекты материалов по правовым и техническим аспектам процесса управления многоквартирным домом. В тренинговом режиме отработаны алгоритмы создания и деятельности Советов многоквартирных домов. **Все пилотные площадки имеют свои характерные особенности:**

г. Пермь, ТОС «Садовый»	Все участники обучения – представители домов, которые находятся в управлении одной управляющей компании ООО «Домком». Отмечается очень ответственная позиция самой компании, заинтересованной в подготовке действующих и потенциальных СМКД.
г. Пермь, ТОС «Левшино»	В составе группы обучения очень разнообразные участники, в том числе представители других ТОС. Наблюдается мультипликация полученных знаний на весь Орджоникидзевский район г. Перми, где находится данный ТОС.
г. Пермь, ТОС «Владимирский»	В микрорайоне всего 2 управляющие компании, которые резко отличаются друг от друга по уровню качества управления домами. На семинарах-тренингах происходил очень насыщенный обмен информацией и опытом, который очень отличается в зависимости от «принадлежности» к УК.
п. Суксун	Сельская территория, 35 многоквартирных домов, всего одна управляющая компания. Очень большая заинтересованность существующих соседских сообществ в институализации системы взаимодействий с УК. Участие в мероприятиях, помимо самих жителей МКД представителей ТОС, принимал также глава администрации Суксунского поселения и директор единственной управляющей компании. Большую роль играет Центр правовой и гражданской активности (ЦПГА) при районной библиотеке, координатор является и руководителем ЦПГА.
г. Березники	Исключительно активная позиция управляющей компании ООО «ЖПЭТ», направившей большое количество актива на обучение. Координатор площадки – Н.Н. Малишевская - высококвалифицированный специалист, выступала вместе с руководителем проекта в качестве второго тренера.

В настоящее время активно идет процесс создания Советов многоквартирных домов, в том числе с использованием материалов проекта и на других площадках, по запросу инициативных групп, органов государственной власти и местного самоуправления Пермского края.

Максимальное количество информационных и методических материалов переданы и пилотным площадкам, и в другие территории Пермского края. Этот процесс поддержан как на местном уровне, так и на региональном уровне (Министерство энергетики и ЖКХ Пермского края).

Организовано и проводится консультирование граждан, инициативных групп, старших по домам/подъездам, членов и председателей созданных СМКД, органов местного самоуправления из Пермского края. При консультировании передаются методические материалы проекта, как в печатном, так и в электронном виде. Количество консультаций в период с начала проекта по 30 сентября 2012 г. на 5 пилотных площадках, силами координаторов достигла показателя – 521 очная консультация.

Получены позитивные практики в деятельности самих пилотных площадок и участников обучения: создание и начало деятельности СМКД, организация взаимодействия собственников в многоквартирных домах, сотрудничество с местными властями и депутатским корпусом. 35 практик собраны и описаны координаторами площадок по специальному алгоритму и использованы в специально подготовленном издании. Прежде всего, это технологии начала взаимодействия инициативных групп и управляющих компаний, ознакомление с законодательством, «строительство» СМКД как новой жилищной институции.

Разработан доступный для распространения информационно-методический и справочный материал, подготовлены члены инициативных групп, члены и председатели Советов многоквартирных домов, представители ТОС, в тренинговом режиме отработаны алгоритмы их деятельности.

Участники обучения получают возможность переформатировать свои отношения с управляющими организациями и мультиплицировать полученный опыт. Деятельность по проекту способствует формированию у граждан навыков самостоятельного и системного взаимодействия с управляющими организациями с помощью конкретных механизмов и алгоритмов.

Кроме того, в связи с активной деятельностью органов местного самоуправления (вынужденно активной, в силу требований законодательства) всегда есть риск заформализовать процесс, а люди не будут обладать необходимыми навыками по реализации своих полномочий. В этом смысле реализация проекта приходится как нельзя кстати, поскольку разработанные материалы методического характера обеспечивают эффективное начало деятельности Советов многоквартирных домов, создание с самого начала системы их взаимодействий с «внешним миром».

Очевидно, что ***наиболее эффективно работа идет там, где управляющие организации идут навстречу инициативным группам*** (особые примеры в этом плане – г. Березники, микрорайон «Садовый» в г. Перми), тогда работа переходит в стадию подлинного сотрудничества.

По заказу Министерства жилищно-коммунального хозяйства Пермского края специалистами проекта в марте-июне 2012 г. проведено 9 кустовых семинаров по теме «Советы многоквартирных домов: создание, функционирование, система взаимодействий», для представителей органов местного самоуправления 34 муниципальных образований Пермского края. В этих семинарах приняли участие 260 представителей ОМСУ, управляющих организаций, ТОС Пермского края.

Реализация данного проекта – один из немногих случаев, когда по различным причинам и мотивациям совпадает общая направленность деятельности власти (прежде всего ОМСУ), общества (объединения жителей и НКО, ТОС), бизнеса (ответственные управляющие компании), государственной (региональной) власти в лице профильного министерства.

Формирование и эффективная деятельность вновь создаваемых Советов многоквартирных домов заложена в изменениях в Жилищном кодексе РФ, произошедших в 2011 г. Поэтому заинтересованность в этом сейчас заметна у всех субъектов в сфере управления многоквартирными домами. Деятельность по проекту будет способствовать формированию у граждан навыков самостоятельного и системного взаимодействия с управляющими организациями с помощью конкретных механизмов и алгоритмов. Такое взаимодействие, и в этом идеология предлагаемого проекта, должно быть конструктивным и взаимовыгодным. Подобные социальные технологии, на которые существует ярко выраженный общественный запрос, достаточно хорошо мультиплицируются в местных сообществах.

Реальная результативность проекта намного шире и продуктивнее запланированной, как в количественном, так и в качественном плане. Это обусловлено как требованиями законодательства по созданию Советов многоквартирных домов и связанной с этим активной позицией органов местного самоуправления, так и мотивациями самих жителей – как собственников, так и нанимателей – к наведению порядка в своих домах.

Ближе к завершению проекта появилась и уверенность в устойчивости деятельности, поскольку она фактически закреплена в проекте ведомственной целевой программы в г. Перми на 2013-2015 годы, а также должна быть реализована и на уровне региона.