

Текст для брошюры, которая будет рассылаться почтовой рассылкой



Эта картинка здесь размещена не случайно. Вырежьте ее аккуратно и, когда дочитаете текст до конца, поймете, для чего она вам нужна.

Узнайте, как можно обрести уют и порядок, не вставая с дивана, грамотно организовав управление многоквартирным домом и придомовой территорией.

Ответьте, пожалуйста, на вопрос: Какая форма управления выбрана в Вашем доме?

Законодательство предоставляет на выбор форму управления многоквартирным домом:

1. Каждый жилец может заключить договор с Управляющей компанией
2. Общим собранием жильцов можно создать Товарищество собственников жилья и доверить управление Управляющей компании
3. **А можно создать Товарищество собственников жилья и самостоятельно управлять домом.**

Если Ваш ответ под пунктом 3, Вы понимаете, что первые два пункта **не смогут полностью** обеспечить комфортное проживание жильцов.

Это, прежде всего, отсутствие прозрачной отчетности за расходованием средств жильцов. И это очевидный факт. Наверняка Вы не раз слышали жалобы жильцов соседних домов о том, что они не могут добиться вразумительных объяснений в Управляющей компании на вопрос: почему не сделан ремонт труб? И куда уходят ежемесячные платежи за обслуживание дома? Как правило, эти вопросы остаются без ответа.

Преимущества формы управления ТСЖ очевидны:

- Во-первых, все обсуждения проблем и решения по ремонту и благоустройству дома принимаются общим собранием жильцов.
- Во-вторых, каждый житель вправе потребовать отчет и получить ответ о расходовании денежных средств
- В-третьих, дома, в которых действуют ТСЖ, в первую очередь могут подключиться к программе государственной поддержки и осуществить ремонт за счет средств государства
- В-четвертых, ТСЖ могут самостоятельно зарабатывать деньги и использовать их на свои нужды: будь то ремонт дома или его содержание

Кстати, в Краснодаре, уже 14% многоквартирных домов выбрали способ управления ТСЖ.

Как председатель, или член правления ТСЖ, Вы не раз задавались вопросами:

- ✓ Какие ошибки в управлении допускают председатели и члены правления ТСЖ?
- ✓ Как можно экономить на расходах по управлению домом?
- ✓ Как

Если вы выбрали

Но как показывает практика в России, первые два пункта полностью не смогут

Третий пункт поможет частично избежать подобных неприятностей.

Сейчас **вы поймете**, почему.

Жильцы могут, через создание ТСЖ взять управление домом на себя, общим собранием обсуждать все проблемы, решать их, планировать ремонт и т.д.

Все бы хорошо, но...

Есть у ТСЖ одна из самых актуальных проблем. И это объясняет, почему решение вопросов по управлению домом можно достичь частично:

- **Это отсутствие кадров.** Будем откровенны. Члены правления и председатель, которые приходят в ТСЖ работать, не имеют опыта и навыков работы в такой специфической сфере. Зачастую у них не хватает правовых знаний. Часто недопонимают, что необходимо делать, как управлять и как общаться с людьми;
- Дом – технически сложное сооружение, за которым нужно смотреть круглосуточно. Разбираться во всех тонкостях и проблемах домового хозяйства неспециалисту весьма сложно, на это может не хватать сил и времени.
- Все методы управления основаны на устаревших представлениях и не приведены полностью к нормам соответствующего законодательства;
- Неподготовленность к фискальным проверкам и риск наложения штрафов, что несет непредвиденные расходы;
- Отсюда проистекает другая проблема. Если члены правления и председатель не смогут грамотно организовать управление и рационально перераспределить имеющиеся ресурсы, ТСЖ не застраховано от банкротства.
- Инертность собственников квартир, которых даже на общее собрание жильцов собрать сложно. Многие проблемы возникают из-за безынициативности жителей.
- **Проблемы, которые обрушиваются на председателей ТСЖ требуют решения, но нет сил и времени.**

Испытываете ли вы состояние недовольства и праведного гнева, когда...

- коммунальные платежи уплачены, но поставщик не торопится подавать в дом горячую воду;
- поставщик электричества не предупредил об ожидающихся перепадах напряжения, и в итоге перегорела многочисленная техника в доме;
- на улице сыро и холодно, а батареи холодные;
- или наоборот, когда жарко а батареи топят на полную мощность, и вы просто выбрасываете деньги ТСЖ на ветер, отапливая улицу;
- детям негде играть на улице, т.к нет благоустроенной площадки;
- прорвала труба и затапливает подвал и того больше около дома непроходимое болото;
- вам приходится принимать крикливых жильцов в удобное для НИХ время.
- вы слышите в свой адрес обвинения о растратах средств, которые уплачивают жильцы на содержание дома;
- вы пытаетесь экономить, но затраты по обслуживанию дома растут;
- вы не можете собрать инертных жильцов на общее собрание, чтобы решить текущие вопросы.

Если у вас нет подобных переживаний, поздравляю “В ВАШЕМ ДОМЕ ЦАРИТ ПОРЯДОК” и можете закрыть эту брошюру.

А если хотя-бы один пункт вызвал у вас негодование, вы наверняка понимаете, что нужно что-то менять в управлении вашим домом.

А знаете ли вы, как решаются вопросы по управлению многоквартирным домом в Европе?

“Кадры решают все”.

Именно так можно сказать об управлении многоквартирным домом

Вопросы недвижимости и ее содержания к примеру в Германии регулируются еще со времен Бисмарка и продуманы до мелочей. «Одним из самых эффективных в управлении многоквартирным домом в Германии считается найм Управдома» - считает директор успешной берлинской частной управляющей компании “Марцанер Тор” Уве Хесс. Управляющие жилищные компании в Германии организуют процессы, связанные с ремонтом и обслуживанием жилого дома, общим улаживанием отношений с жителями и собственниками, муниципалитетом. Прямое общение с жителями и уход за домом полностью лежит на управдоме.

Управдом – это тот человек, о котором вспоминают немцы чаще всего в случае возникновения любой проблемы. Блюститель порядка, еще называют его жильцы. Он полностью обслуживает жилой дом и следит

за коммуникациями в доме, отвечает за придомовые территории, предоставляет жильцам отчетность за израсходованные средства.

В его обязанности входит:

- ежедневный и сезонный осмотр дома и территории;
- мелкий ремонт (занимающий до 15 минут), всего 81 вид ремонта, включая электрические и сантехнические работы, общестроительные работы, в общем любые работы, какие только могут быть в жилом доме;
- уборка подъездов жилых домов;
- уборка территории у входов в подъезды, зимой – очистка от снега;
- снятие показаний приборов учёта тепла, воды и прочих и составление отчётов управляющему;
- контроль выполнения всех видов работ подрядными организациями (покос травы, стрижка кустов, полив и подкормка деревьев, замена и очистка ковриков в подъездах и т.д.) и составление месячного отчёта управляющему;
- ежедневная проверка пластиковых контейнеров для твёрдо-бытовых отходов на площадках для раздельного сбора мусора (если контейнеры не заполнены, рейс машины по вывозу отходов заранее отменяется, и можно сэкономить для жильцов 400-700 евро);
- и многие другие рутинные дела, которые этот работник выполняет по поручению управляющего в свободное от основных обязанностей время.

Представьте себе, что у вас в доме такой порядок, как в Германии. После напряженного рабочего дня вы приходите домой и спокойно отдыхаете. Ваш двор изменился до неузнаваемости. И недовольные жильцы оставили вас в покое. Вы выходите во двор прохладным вечером со свеженькой газеткой, присаживаетесь на удобную лавочку около подъезда и наслаждаетесь чтением. А рядом соседская малышня увлеченно играет на оборудованной детской площадке, а не опустошает цветники около дома.

Но, к сожалению, реальность такова, что на все это не остается времени. Вы вынуждены принимать нескончаемый поток жильцов, которые не могут прийти в приемные дни, а им нужно именно сейчас. Вам приходится объяснять, почему в квитанции не 3 рубля за квадратный метр жилья а 4, и почему у соседа меньше начислений. И даже больше, вы при этом слышите обвинения в том, что вы присваиваете платежи себе. А еще трубу в первом подъезде прорвало и нужно срочно вызывать аварийную службу, а потом ждать. “И когда я сегодня лягу спать” - думаете вы. Так можно и нервный стресс получить! А кто потом вернет здоровье? Да и дом требует ухода. **Дом как человек, стареет без ухода в три раза быстрее. Это не метафора, это статистика.**

Кстати, из 100% опрошенных нами жильцов многоквартирных домов
- 80% недовольны тем, как у них организовано управление домом,
- причем 74% из них не хотели бы принимать на себя обязанности председателя и решать организационные вопросы, мотивируя свое нежелание нехваткой времени.

В России трудно найти специалиста (Управдома), которому можно было бы доверить деньги и общую собственность жильцов. Специалиста, способного по совести и по закону отчитываться за ее использование и содержание.

**Как же достичь порядка в управлении домом, затрачивая минимум усилий?
Что делать, если нет нужных знаний?**

Ответ очевиден: Довериться компетентному «УПРАВДОМУ».

Наша компания предоставляет полный спектр услуг «Управдом», помогающих организовать управление вашим домом.

Команда специалистов:

- **Поможет вам** эффективно распределить расходы по содержанию дома;
- **Поможет вам** осуществить контроль за всеми законодательными изменениями в сфере ЖКХ и вовремя информировать жильцов
- **Окажет** консультационную поддержку по:
 - организации управления ТСЖ, ЖСК
 - организации управления многоквартирным домом
- Грамотно **организует** контроль за финансами вашего дома
 - организация управления финансами ТСЖ, ЖСК
 - организация управления финансами многоквартирного дома

- **Предоставит** вам прозрачный финансовый отчет о расходовании средств жильцов
- **Организует** обслуживание абонентов ТСЖ, ЖСК
- **Окажет** правовую поддержку ТСЖ, ЖСК
- **Предоставит** информационную поддержку

Свяжитесь с нами по телефону (тел.....) и мы ответим на все ваши вопросы.

После заключения договора вы получите:

- Современный уровень обслуживания, профессионализм и компетенцию
- Возможность подключиться к справочному центру в интернете
- Полный контроль над расходами, уплачиваемыми по квитанциям жильцами вашего дома.
- Правовую поддержку в возникших вопросах.
- Необходимую справочную информацию.
- Застрахованные риски

Ваш двор и общее имущество дома изменится до неузнаваемости и вы получите грамотные готовые решения всех ваших проблем по управлению многоквартирным домом.

Скорее всего, вы сейчас спросите, а где нашему ТСЖ взять деньги на ваши услуги?

- Вынужден вас огорчить. Это услуга и она стоит денег. Потому что за ней стоит труд команды первоклассных специалистов. Это их работа и они получают за нее деньги.
- Гибкая система наших услуг предполагает перераспределение ваших определенных статей расходов на содержание дома. Другими словами, заключая договор, работы которые исполняли вы, выполняют профессионалы.

А теперь **внимание**, специальное предложение для тех, кто читает эти строки. Помните купон в начале текста? Это и есть наше специальное предложение. Предоставив его, вы получите скидку на наши услуги (%указать)
(указать какие)

Мы предлагаем вам попробовать бесплатно 1 месяц. И если вам не понравится работа наших специалистов, мы не будем настаивать на продлении договора.

И даже больше. Мы гарантируем бесконфликтное расторжение договора.

Хотите попробовать?

Мы предлагаем вам сделать анализ системы управления в вашем доме с указанием несоответствий действующему законодательству и дать рекомендации по улучшению ситуации с предоставлением графика мероприятий по устранению выявленных нарушений.

Чтобы не быть голословными, мы опубликовали некоторые из многочисленных отзывов наших клиентов:

Юрий, председатель ТСЖ:

Поразила компетентность и грамотность.

Мы сомневались в принятии решения о заключении договора. Но когда нам сделали анализ нашей системы управления, мы поняли, что не все так у нас гладко. К примеру, я был оформлен в ТСЖ по трудовому договору. Этот факт оказался прямым нарушением Жилищного кодекса ст (.....). Нам предложили варианты выхода из этой щекотливой ситуации:

- ввести в штат ТСЖ должность управляющего и разрешить председателю совмещение должности, утвердив ТСЖ

- утвердить положение по выплате председателю и членам правления вознаграждения, соразмерного окладам.

Поразила компетентность и грамотность ребят и все сомнения отпали. ☺ А сейчас подумываем о капитальном ремонте.

Николай, председатель ТСЖ:

Теперь у нас грамотно организована бухгалтерская отчетность

Честно говоря, когда мы заключали договор, я не был до конца уверен в правильности решения. А потом подумал, а что мы теряем? Ведь затраты наши остаются на прежнем уровне. У нас существовала проблема с наймом бухгалтера и с трудом успевали только распечатывать квитанции для жильцов. После заключения договора все встало на свои места: теперь у нас грамотно организована бухгалтерская отчетность, в документах порядок, а самое главное у нас организована прозрачная отчетность и теперь мы видим, куда перераспределяются все наши расходы, и даже больше, у нас появилась возможность планировать ремонтные работы.

Олеся, член правления ТСЖ:

У нас появилась возможность быть в курсе всех изменений законодательства

Удивил грамотный подход специалистов к любому вопросу. После заключения договора у нас появилась возможность быть в курсе всех изменений законодательства в области ЖКХ. И как говорится, предупрежден - значит вооружен. Теперь нам не страшны никакие проверки, т.к грамотный подход команды специалистов решает проблему как говорится "на корню", не давая ей развиться и обрасти побочными проблемами.

У вас остался вопрос, какова стоимость услуги?

Услуги	Эконом	Стандарт	Комфорт

Что вы теряете, если откладываете решение на "потом"?

Во-первых, свои деньги. Да, да, деньги.

Потому что:

- Вы платите по квитанциям и не видите результата;
- Экономя на капитальном ремонте, вы увеличиваете платежи по оплате коммунальных услуг.

Кстати, знаете ли вы, что вовремя сделанный ремонт дает возможность экономить на коммунальных платежах и ликвидации аварий? Этот секрет уже давно раскрыли экономные немцы.

Во-вторых, время и силы. Не мне вам объяснять это. Свободное время лучше потратить на достижение своих целей, или провести со своей семьей а не тратить его в поиске решения возникших ОБЩИХ проблем жилого дома. Вы сами понимаете, что наша команда "не резиновая" и помочь с организацией сразу всем не сможет. Поэтому у нашего предложения есть некоторое ограничение: Мы готовы заключить прямо сейчас соглашение с (указать количество) клиентами.

Всем, кто опоздает, придется немного подождать.

В-третьих, вы теряете один приятный бонус: Вместе с заключенным договором, в подарок вы получите 2 бесплатных семинара по волнующим вас темам.

Свяжитесь с нами по телефону (тел.....) и узнайте все подробности.

Первое впечатление важно, ведь двор, как и квартира - это лицо их хозяев и в этом вопросе "Кадры решают все".

Даже если вы абсолютный новичок, мы подскажем как и поможем эффективно УПРАВЛЯТЬ вашим домом.