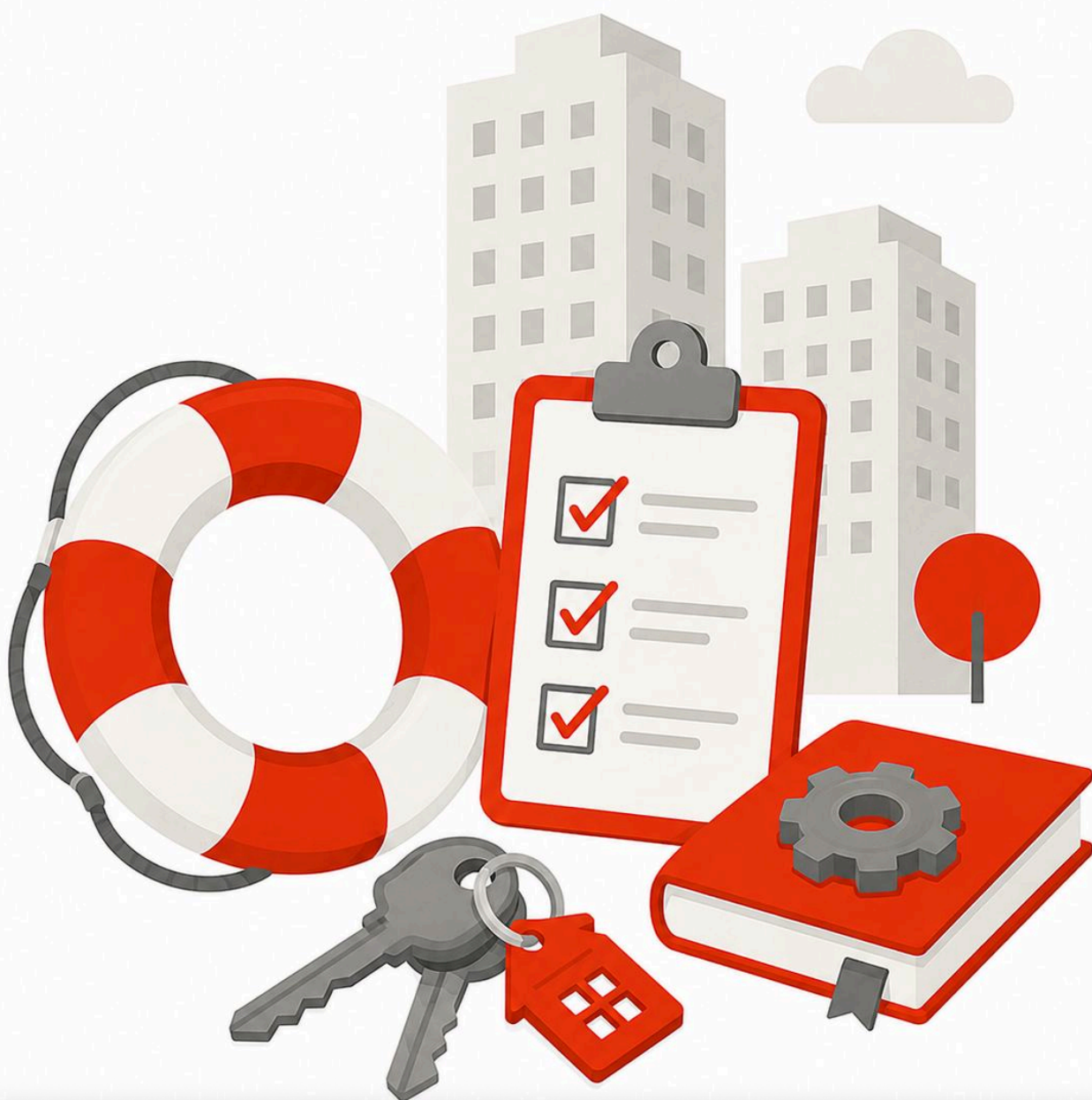


ТСЖ: Руководство по выживанию и процветанию

30 спасательных кругов для председателя



Оглавление

БЛОК 1: Отношения с собственниками (самый взрывоопасный)	3
БЛОК 2: Документы и деньги (чем суше, тем безопаснее)	4
БЛОК 3: Самооборона и юридическая гигиена	5
БЛОК 4: Ваше здоровье и мотивация (самый недооценённый)	6
БЛОК 5: Креатив и развитие (чтобы не было скучно)	7
БЛОК 6: Экстренные ситуации (когда всё горит)	8

***30 коротких правил,
которые спасут нервы,
деньги и устав.***

БЛОК 1: Отношения с собственниками (самый взрывоопасный)

1. Чат дома – это телевизор в руках обезьяны.

Никогда не пишите там эмоционально. Только факты, сроки, суммы. Эмоции – в личные сообщения проверенным активистам.

2. Правило «трёх дверей».

Прежде чем вынести вопрос на общее собрание, обсудите его лично с тремя ключевыми соседями – «бабушкой-авторитетом», «юристом с первого этажа» и «вечно недовольным». Снимите возражения заранее, иначе собрание превратится в цирк.

3. Благодарите публично, ругайте индивидуально.

Похвалили соседа за цветы у подъезда – напишите в общий чат. Предупредили о долге – отправьте личное сообщение или квитанцию под дверь. Унижение в общем чате порождает врагов на годы.

4. Раз в квартал – «день открытых труб».

Показывайте собственникам подвал, чердак, тепловой узел. Пусть увидят своими глазами, куда уходят деньги. Страх неизвестности порождает слухи, а слухи – ревизионную комиссию.

5. Запомните фразу: «Я не волшебник, я – председатель».

Вежливо отшивайте просьбы, которые не входят в ваши полномочия (чинить телевизор в квартире, искать потерянную кошку). Предложите платную услугу – и желание пропадёт.

БЛОК 2: Документы и деньги (чем суше, тем безопаснее)

6. Никаких «договорённостей на словах».

Даже если вы меняете лампочку за 50 рублей – попросите чек и составьте акт. Прокуратура любит «устные договорённости» как повод для проверки.

7. Три священные папки:

- «Устав и изменения» (заверенные нотариусом).
- «Копии протоколов общих собраний» (каждая подшита и пронумерована).
- «Договоры с ресурсниками и подрядчиками» (с приложениями, актами, разрешениями и лицензиями).

8. Деньги на капремонт – как зубная паста.

Нельзя выдавить обратно. Не трогайте их ни при каких обстоятельствах. Если ТСЖ собирает платежи по одной квитанции, внимательно контролируйте перечисление взносов на спецсчёт. Практика показывает, что именно здесь чаще всего возникают претензии со стороны собственников и контролирующих органов.

9. Фотографируйте всё: счётчики до и после замены, прорывы труб, упавшие деревья, гололёд на ступеньках.

Фото с датой и геометкой – лучшее доказательство в суде.

10. Бухгалтер – ваш второй пилот.

Если бухгалтер ушёл хлопнув дверью, ищите нового до того, как наступит отчётный период.

БЛОК 3: Самооборона и юридическая гигиена

11. Знайте свои «красные линии»:

Вы не можете отключить свет или воду за долги (это делает ресурсник). Вы не можете выселить должника. Вы не можете наложить штраф.

12. Полиция – не служба быта, но вызывать её нужно уметь.

При нарушении закона о тишине (громкая музыка, скандалы, сверление ночью) есть только один номер – 112 (или 02). Вызывайте смело, но помните: полиция реагирует на нарушение общественного порядка в момент звонка. Зафиксируйте номер заявки – он подстрахует вас от бездействия.

Что не в компетенции полиции: долги по ЖКХ, захламление лестничной клетки, грязный подъезд, незаконная перепланировка. Это к ГЖИ, МЧС или в суд.

Ваша задача – не дружить с участковым, а знать алгоритмы вызова и фиксации. Установите камеры в подъезде и во дворе – это работает лучше любого участкового.

13. Долги – это не личная обида, это работа.

Ведите список должников. Раз в месяц рассылайте досудебные претензии заказными письмами. Не копите работу с должниками. Если не помогает – передавайте в суд. Не из мести, а ради остальных жителей.

14. Имейте в телефоне номера трёх юристов:

- Федеральный эксперт по ЖКХ (для сложных вопросов).
- Местный адвокат по гражданским делам (для исков).
- Знакомый из правового управления администрации (для консультаций «по-соседски»).

15. ГИС ЖКХ – не враг, а друг с тяжёлым характером.

Размещайте информацию в системе своевременно и последовательно. Для собственников ГИС ЖКХ становится источником сведений о доме, а для ТСЖ – инструментом прозрачности, подтверждения своей работы и снижения количества вопросов со стороны жителей.

БЛОК 4: Ваше здоровье и мотивация (самый недооценённый)

16. Правило «выключенного телефона».

Раз в неделю выделите 2 часа, когда вы полностью недоступны для соседей. Иначе выгорание гарантировано через 18 месяцев. НЕ отвечайте на телефон в выходные дни. Для экстренных случаев есть АДС.

17. Делегируйте, даже если кажется, что никто не умеет.

Назначьте ответственного за двор, за подвал, за клумбы, за встречу сантехника. Пусть люди чувствуют причастность. Идеальное ТСЖ – где председатель только координирует.

18. Создайте «Резервный фонд спокойствия».

Откладывайте 2% от собранных взносов на непредвиденные расходы (лопнула труба, сгорел насос). Когда он появится, вы перестанете просыпаться в холодном поту.

19. Вознаграждайте себя законно.

Председатель имеет право на оплату своей работы (по решению собрания). Если не берёте деньги – хотя бы берите компенсацию на связь, бензин и канцтовары. Бесплатная работа обесценивает ваши усилия. Не забывайте ходить в отпуск.

20. Найдите «группу поддержки» среди председателей соседних домов.

Обменивайтесь опытом, жалуйтесь друг другу, вместе нанимайте юриста на микрорайон. [Ассоциация «Р1»](#) как раз для этого создана – используйте наши чаты и эфиры.

БЛОК 5: Креатив и развитие (чтобы не было скучно)

21. Устройте «битву дворников» между соседними домами – это повысит чистоту и смех.

22. Каждый месяц публикуйте «финансовый комикс» на одну страницу: нарисовали дом, стрелочки, куда пошли деньги. Понятно даже ребёнку.

23. Заведите «доску позора и славы» в холле: фото цветника - цветник засох (позор), фото отремонтированного пандуса - слава.

24. Один раз в год проводите «день без председателя» – пусть кто-то из активистов покомандует. Вы отдохнёте, а они поймут, как это тяжело.

25. Используйте QR-коды на дверях подъездов: навели телефон – увидели план эвакуации, контакты аварийной службы, форму заявки на ремонт.

БЛОК 6: Экстренные ситуации (когда всё горит)

26. Авария ночью.

Алгоритм: перекрыть воду/газ -> вызвать аварийную службу -> сфотографировать -> набрать трёх членов правления (для акта) -> сообщить в чат. Никогда не беритесь чинить сами, если вы не специалист.

27. Жалоба в жилищную инспекцию.

Первым делом не паникуйте, а подготовьте пакет документов, который доказывает вашу правоту. Пригласите инспектора показать устранение нарушения (даже если оно было на бумаге). Дружите с инспекцией, а не ссорьтесь.

28. Проверка прокуратуры.

Ваше право: ознакомиться с постановлением о проверке. Ваша обязанность: предоставить всё, что просят, в срок. Ваш козырь: запись разговора с прокурором (не скрытая, а открытая) – это дисциплинирует. Не давайте информацию и документы свыше запрашиваемых.

29. Конфликт на собрании.

Имейте при себе заранее распечатанную «памятку по безопасности»: не переходите на личности, дайте выговориться каждому, фиксируйте каждое возражение в заметках. Если пошли угрозы – прекратите собрание и вызовите полицию.

30. Вы хотите уйти.

Если вы выгорели – напишите заявление в правление. Не молчите и не терпите. Лучше уйти красиво, чем дожить до инфаркта.