

Автор: Кий Олег
06.11.2010 19:19

Это сообщение было отправлено через ВНУТРЕННЮЮ ПОЧТУ сайта <http://osbb.kiev.ua/>: отправитель Наталия.

Собрание

Добрый Вечер Олег! прошу совета. У нас 14 ноября будет собрание, хотят снять председателя и назначить меня. А я очень боюсь. У нас на 2 дома долг по коммунальным платежам 320,000 грн. Боюсь брать на себя такую ответственность, как я потом буду бороться с этими должниками, когда начнут отключать свет и отопление?? Меня просто люди съедят. Собрания не было 10 лет, инициативной группы НЕТ, членов правления НЕТ, ревизионной комиссии НЕТ. Что мне делать посоветуйте??

Ответ:

Наташа, в Вашей очень сложной ситуации очевидно скидывание на Вас несвойственной для Вашего опыта функций, должности, а с ней обязанностей, либо Вам как говорится «и хочется и колется».

Как бы там ни было, в общем, Вам бояться нечего, не Вы же виноваты в этом долге и в такой отвратительной организации деятельности ОСМД, а пробовать себя в разных «амплуа» всегда интересно, особенно если Вас уговаривают, а не Вы сами напрашиваетесь!

Пока дело не дошло до решения судов об отключении дома от отопления, электричества и водоснабжения, в чем я сомневаюсь, отключать дом никто не будет. А со своей стороны Вы можете при вступлении в обязанности инициировать расходы на подготовку и рассылку исковых заявлений по отношению к должникам, а если никто не зашевелится, и уплаты не начнут поступать на счета объединения, нужно организовать и судебные процессы по отношению к неплательщикам. Но, как правило, с неплательщиками можно по-доброму договориться и после получения ими исковых заявлений, переговоры это вообще очень хороший метод – «плохой мир всегда лучше

Автор: Кий Олег
06.11.2010 19:19

хорошей войны».

А вообще, если все мирные возможности исчерпаны, нужно судиться, от этого никуда не деться! Если бы передо мной стояли такие проблемы, я бы имел бы несколько заготовленных исковых заявлений и менял бы только фамилии, суммы и номера квартир и направлял заказным письмом адресатам при каждой задолженности более трех месяцев. В ответ на неадекватную реакцию жильцов я бы отвечал, что это всего-навсего процедурный вопрос, и я как хороший руководитель объединения обязан выполнять эти функции, мол, в суд я буду вынужден подать после полугода, но мне нужно мое письменное обращение к неплательщику. И это не из-за моей нелюбви к кому-то, а все по тем же служебным обязанностям.

Я не знаю, какой Вам совет нужен, я не знаю Вашего организаторского и управленческого опыта, но если Вам необходима в совете психологическая поддержка, то могу посоветовать не пытаться кого-то копировать, а заглянуть в свои человеческие качества и способности, и попробовать примерять на них эту должность. Это Вам позволит понять, сможете ли Вы быть руководителем объединения. И если да, то, каким руководителем Вы можете быть, и какой руководитель из Вас может получиться. Отсюда Вы поймете, каких знаний и навыков у Вас не хватает и тогда Вам останется их подтянуть, подучить, наверстать.

ДАЛЕЕ. Если у Вас хорошее знание предмета управления, но имеется боязнь новых испытаний, то здесь я могу Вам посоветовать, не бояться! а наоборот «влезать в драку, а там разбираться!». У хорошего руководителя всегда имеется некая в хорошем смысле этого слова авантюристичная жилка, которая толкает руководителя на ускорение всех процессов любым, даже не процедурным способом. Это потому, что для этого человека уже все известно и ему хочется побыстрее это закончить и перейти к новым интересным испытаниям или задачам.

Если все мной сказанное не соответствует Вашим ощущениям, тогда Вам необходимо разобраться в своих страхах, на чем они основаны!

Если Вы чувствуете, что ничего в этом всем не смыслите и не знаете с чего начинать, это плохо! и я бы Вам посоветовал не «бросаться в омут с головой», а взять таймаут и подучиться этой профессии. Таймаут можно взять разными способами – заявить официально или, если Вас не удобно отказывать, то естественным способом. Просто не приступайте к обязанностям, пока Вас не изберут – на это уйдет определенное время, ведь на первом собрании 14 ноября, очевидно, не будет кворума, а это значит, что Вы получите отсрочку. Потом поборитесь еще разными способами за кворум, а здесь пройдет время. Далее, я бы Вам посоветовал, заказать аудит деятельности предыдущего руководителя, во-первых, это дало бы Вам еще отсрочку, а во-вторых, это позволит Вам во время аудита разобраться в большинстве вопросов, разумеется, если Вы будете стоять за спиной аудитора и вникать во все нюансы.

К тому же аудит, при таких, описанных Вами обстоятельствах просто необходим! Иначе Вы себя сами подставите под статью, ведь в итоге Вы станете укрывать выявленные в

Автор: Кий Олег
06.11.2010 19:19

последствии злоупотребления Вашего предшественника. Вам же не захочется быть инициатором криминальных разбирательств, объясняться, Вам, возможно, покажется, что Вы сами подставляете под статью хорошего человека и семьянина. А так Вы все это сделаете руками профессионального аудитора, обязанность которого выявлять и собирать доказательства! Аудит, позволяет четко все разграничить – «здесь моя работа, а здесь его злодеяния, эти документы я получила, а эти документы он съел на моих глазах» и т.п.

Не поддавайтесь на обстоятельства, которые все превращают в спешку, ненужно поддаваться словам типа «давай быстрее принимай дела и в бой!». Когда в своей жизни я сталкиваюсь с такими обстоятельствами, я знаю, либо меня хотят где-то обмануть, либо втянуть в ненужные для меня дела. Это технология мошенников, запутать, поставить человека в обстоятельства, при которых нужно быстро принимать решения, а после как другу помочь принять правильное в кавычках решение и вот мышеловка захлопнулась! В этом случае я бы предложил искать другого претендента (а на это уйдет не менее полугод), или дать Вам возможность разобраться во всем и отделить «зерна от плевел». Так вы не позволите повесить на себя ни перед лицом жильцов дома, ни юридически какие-либо прегрешения Вашего предшественника.

ДАЛЕЕ. Если вы решили стать руководителем своего объединения, постарайтесь мирно решить вопрос переизбрания! Не позволяйте бывшему руководителю развернуть пропаганду в свою поддержку, это необратимо приведет к разделению жильцов Вашего дома на две части (вспомните каково это в нашей стране). Вы от этого только проиграете и Вас, неопытную в этих вопросах «заклюют» и через пол года Вы захотите уйти с этой должности, а через полтора Вы сбежите с нее, с мыслью «как бы мне и с дома съехать?».

Попробуйте во всей этой непростой ситуации стать объединяющим фактором. Станьте таким себе мерилем без претензий на должность, не пытайтесь играть в игры интриганов и вырывать эту власть, а пусть Вам ее вручат! Тогда Вы будете иметь возможность даже совершать ошибки, исправлять их и это не будет оборачиваться против Вас аппозицией в доме. Я знаком со многими объединениями совладельцев многоквартирных домов, не только с их руководителями, но и бывал на их собраниях (зачастую это неприятная вещь), и я не понаслышке знаю, как трудно быть руководителем в разделившемся на две и более части объединении. Постарайтесь этого не допустить, будьте выше всего этого, иначе Вам несдобровать и Ваша руководящая жизнь превратится в ад. Хотя мне знакомы руководители, которых подобные обстоятельства держат в тонусе, они готовы постоянно воевать и бороться. Но согласитесь, что это уже не счастливая жизнь!

Если Ваш предшественник, учитывая его явные проколы и прегрешения, будет рьяно бороться за должность, значит точно «его мордочка в пушку». А из этого следует, что так просто он не отдаст Вам должность, будет готов бороться до конца и при необходимости уничтожит доказательства своих прегрешений.

Учитывая то, что **последние 10 лет деятельность ОСМД велась без собраний, без**

Автор: Кий Олег
06.11.2010 19:19

инициативной группы, без членов правления, без ревизионной комиссии с долгом 320000 грн.

, то для меня нет сомнения, что Ваш предшественник вел не только деятельность незаконно, а очевидно имел злоупотребления своей властью. Которые могли вылиться в нецелевое использование средств или откровенные хищения. Возможно, были заключены незаконные договора аренды с так называемыми откатами, когда сумма арендной платы очень низкая, а какая-то часть недоплаченной суммы возвращается налом в конверте. Уверен, что при таком ведении деятельности имеются бухгалтерские нарушения, которые Вам еще долго придется расхлебывать, особенно если Вы пойдете по пути приема дел без аудита.

В общем, картинка мрачная и не знаю, советовать ли Вам, ввязываться, без реформаторских талантов, в это дело или нет. Если эти качества Вы имеете, то дело для Вас будет очень интересным и познавательным – тогда, как говорится «в бой!».

Если имело место заключение договоров аренды по мизерным ценам в сравнении с рыночными ценами, то их можно пересмотреть и перезаключить. Вам просто надо будет инициировать через решение членов ОСМД пересмотр стоимости одного арендуемого метра. Это сделать не трудно ведь решения на условия аренды, очевидно, принимались без голосования членов ОСМД, а это прямое нарушение прав каждого собственника неделимого имущества.

Изучите уставную документацию, поймите, какие у Вас будут права, и в чем Ваш предшественник превышал свои служебные полномочия и т.п. Это даст Вам многое, во-первых Вы как реформатор поймете какой властью Вы будете обладать после избрания – ограниченной чем-то или неограниченной, а во-вторых Вам будет легко доказать вину Вашего предшественника.

Насколько я понял, у Вас имеются сдаваемые в аренду помещения, а это значит, что их, в крайнем случае, можно продать в уплату долга. Конечно, я бы на это никогда не пошел, но если нужно будет спасти всеобщее благосостояние жильцов, свет, тепло и водоснабжение то на это можно пойти. Хотя и это по закону, без ста процентов голосов не просто сделать.

ДАЛЕЕ. Теперь немного о пропаганде, слабая информированность людей зачастую рождает несогласие, а с ним и саботаж. Я это веду к тому, что Вы, для того чтобы себя уберечь от **«Меня просто люди съедят»**, должны в момент прихода Вас к власти качественно проинформировать людей о сложившейся ситуации, письменно выразить надежду на поддержку Ваших начинаний. Правильно построенная и донесенная пропаганда это великая сила! Жилой комплекс это не государство, поэтому здесь без особых усилий можно применить любые из известных методов воздействия на жильцов дома.

Сделайте первый письменный отчет всем жильцам и разошлите его по почте в красивых конвертах или раздайте его лично (это предпочтительно!). Вы должны сначала построить, а потом отрегулировать коммуникаций между Вами и жильцами дома, да таким образом, чтобы они могли дойти до каждого уха! Если Вы добьетесь этого, вы

Автор: Кий Олег
06.11.2010 19:19

сможете добиться благодаря этому в своем доме невероятных достижений.

Вы должны выгодно отличаться от своего предшественника. Не пытайтесь проявлять себя как великий профессионал, не отказывайтесь от помощи окружающих, приобщайте жильцов к процессам на добровольных началах, не замыкайтесь, будьте открытой больше общайтесь со всеми жильцами, используйте для общения каждую встречу в лифте на коридоре или во дворе. Жильцы дома должны верить Вам, а открытость и постоянство в этом рождает доверие людей! Используйте кризисную ситуацию в Вашем жилом комплексе для объединения жильцов вокруг вас и вокруг проблем, которые Вы взялись устранить.

Удачи Вам Наталия и Вашим начинаниям!