

БИБЛИОТЕКА ИНСТИТУТА СПРАВЕДЛИВЫЙ МИР

Выпуск **30**

Олег Шейн

КАК ОТСТОЯТЬ СВОЙ ДОМ БЕЗ ОРУЖИЯ?

Практические рекомендации
по жилищному самоуправлению

МОСКВА, 2013

Ответственный редактор
В. Н. Шевченко

Шеин, О. В.

Как отстоять свой дом без оружия : практические рекомендации по жилищному самоуправлению / Олег Шеин. — М. : Ключ-С, 2013. — 92 с. — (Библиотека института «Справедливый мир» ; вып. 30).

Брошюра, написанная известным специалистом в области жилищного права О. Шеиным, посвящена одной из самых острых проблем, ставшей сегодня практически перед каждой семьей: как правильно платить за жилищно-коммунальные услуги: как противостоять всяким нечистым на руку работникам коммунальных и управляющих компаний. В брошюре разбираются конкретные ситуации, когда грамотные и активные действия граждан помогли отстоять их интересы в точном соответствии с жилищным законодательством, принятыми нормативными документами и правилами. Рекомендации и комментарии, проверенные на практике образцы оформления жалоб, обращений и писем помогут существенно повысить информационно-правовые знания граждан, сделать их жизнь в своем доме более безопасной и комфортной.

Корректор Е. Е. Баландюк
Компьютерная верстка И. Ф. Русак

Подписано в печать 10.02.2013.
Формат 60x84/16. Усл. печ. л. 5,75. Тираж 10000 экз.

© Шеин О. В, 2013
© Институт «Справедливый мир», 2013

СОДЕРЖАНИЕ

Договорное рабство, или Почему надо действовать	6
Прикладная терминология	7
Часть 1. Самоуправление и содержание дома	10
Три формы управления: в чем отличия?	10
Общее собрание: что оно решает	12
Как провести общее собрание?	13
Очное или заочное?	14
Что делать, если собрание сфабриковано?	14
Документ № 1. Извещение о проведении собрания	15
Документ № 2. Протокол общего собрания	16
Документ № 3. Итоговый протокол собрания	18
Юридические проблемы при проведении собраний	22
Договор с обслуживающей организацией	23
Документ № 4. Вариант договора с УК	26
Банковский счет на дом	40
Расторжение договора	41
Документ № 5. Письмо о разрыве договора	41
Документ № 6. Передача документации при расторжении договора	43
Содержание и ремонт дома: вопросы и ответы	44
Документ № 7. Письмо неплательщику — юридическому лицу	45
Документ № 8. Иск в суд по неплательщику	46
Часть 2. Капремонт: новые правила игры	49
Кто определяет размер платы на капремонт?	50
Что вправе решить общее собрание?	50
Переход от регоператора к отдельному счету	51
Региональная программа	51
Погашение стоимости капремонта	51
Что входит в понятие «капремонт»?	51
Как открыть спецсчет в банке?	52
Что такое «Региональный оператор»?	53

Документ № 9. Лист голосования собственника по капремонту	54
Документ № 10. Иск по капремонту	56

Часть 3. Среди акул Большого Бизнеса.

Отношения с ресурсоснабжающими организациями	58
Предоставление коммунальных услуг	58
Кто предоставляет коммунальные услуги?	58
Секреты договоров с РСО	58
А что если в доме есть магазин или поликлиника?	59
Как ознакомиться с показаниями общего счетчика?	59
Обязательно ли надо ставить счетчик?	60
За чей счет оплачивается счетчик?	60
Кто имеет доступ к счетчику?	61
Кто производит опломбировку счетчика и что для этого нужно?	61
Если Вы несвоевременно сняли показатели со счетчика...	62
Вправе ли представитель ТСЖ и УК пройти в квартиру?	64
Право платить напрямую — это еще не прямой договор	64
Перерасчет при отсутствии потребителя	64
Перерасчет при некачественной услуге	65
Отключение неплательщиков	66
Когда должно подаваться отопление?	66
Что делать, если нет отопления?	66
Куда обращаться по коммунальным проблемам?	67

Часть 4. Отчеты и ответственность	68
Стандарты раскрытия информации	68
Как раскрывается информация?	68
Общие сведения об УК	68
Общие сведения о ТСЖ	69
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности УК	69
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ	69
Сведения о проводимых работах	70
Сведения о штрафах	71
Сведения о стоимости работ	71
Сведения о финансах ТСЖ	71

Сведения о коммунальных услугах	71
Сроки хранения информации	72
Сроки предоставления информации	72
Документ № 11. Образец запроса в управляющую компанию	73
Ответственность ТСЖ и УК	74
Энергоэффективность и общие счетчики	74
Стандарты раскрытия информации	74
Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов	75
Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами	75
Общий комментарий по штрафам	76
И еще об обязанностях ТСЖ	76
Часть 5. Общее имущество	77
Что относится к общему имуществу?	77
Подвалы и нежилые помещения	78
Документ № 12. Текст письма к предпринимателю	79
Вопрос оформления земельных участков	81
Придомовая территория	81
Порядок оформления земли в собственность	82
Нужно ли обращаться в Регистрационную палату?	82
Нужно ли общее собрание для оформления земли?	82
Если дом сгорел... ..	83
Границы земельных участков	84
Преимущества формирования земельного участка	85
Негативные последствия формирования земельного участка	86
Расстояние до мусорных контейнеров	86
Расстояние до гаражей	86
Отремонтировать внутриквартальный проезд	87
Документ № 13. Текст жалобы в прокуратуру	87
Часть 6. Пока мы едины — мы непобедимы	88
Всероссийское жилищное движение	89
Чего добилось жилищное движение?	89
Чего добивается жилищное движение?	90

ДОГОВОРНОЕ РАБСТВО, ИЛИ ПОЧЕМУ НАДО ДЕЙСТВОВАТЬ?

Жилищное законодательство России во многом является договорным. То есть в нем написаны определенные права граждан, но граждане вправе от этих прав добровольно отказаться. Причем отказаться не только от собственных прав, но заодно и от Ваших.

Например, в дом пришла Управляющая компания с совершенно жутким договором. По нему граждане обязаны платить, а фирма ничего не должна делать. Причем разорвать договор досрочно без суда нельзя. А договор закончится не раньше Дня Второго Пришествия.

Или на Ваш дом, и на Вас заодно повесили кредитную историю. Как это возможно? — спросите Вы. Возможно. У нас государство самых широких возможностей. В некотором смысле слова, практически безграничных.

Или, предположим, Вы исправно платите за горячую воду, но Вас отключили из-за долгов соседей.

Решение о договорах принимает общее собрание, но если в Вашем доме оно не прошло, решения принимают органы власти. Это, как правило, гораздо опаснее.

Мы не предлагаем Вам идти тренироваться в ближайший тир или искать пару мешков аммиачной селитры. Мы предлагаем вооружиться знаниями. Это позволит не просто отбиться от мошенников. Это позволит привести свой дом в порядок, сделать его комфортным и удобным для проживания, причем без всяких переплат и государственных подачек.

Книга — не теоретическая фантазия и не опыт одиночки. Это обобщенная практика сотен и тысяч жилищных активистов страны.

Вы всегда можете получить практический совет от автора и его единомышленников, обратившись к нам: shein72@mail.ru.

Поехали!

ПРИКЛАДНАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Аварийность, ветхость дома — если в доме течет крыша, это еще не значит, что он аварийный. Аварийность считается по несущим конструкциям (состояние фундамента, стен, плитоперекрытий). Если они изношены более чем на 70%, дом аварийен, если более чем на 60%, дом считается ветхим.

Жилищные услуги — услуги по ремонту и содержанию самого дома. Сюда же по необъяснимым причинам отнесены обслуживание лифта и вывоз мусора.

Капитальный ремонт — ремонт несущих конструкций (фундамента, стен, плитоперекрытий), лифтов, инженерных сетей (разводки и стояков холодного, горячего водоснабжения, канализации, электропроводки, газовых сетей, электрощитовой и т.д.), фасадов и подвалов. Ремонт подъездов к капитальному не относится, зато к нему относится установка общих счетчиков. Фактически, это любой ремонт, кроме аварийного и мелкого.

Коммунальные услуги — услуги по предоставлению воды, газа, тепла и электроэнергии в дом.

Непосредственное Управление (НУ) — форма управления домом, предполагающая, что собственники напрямую, без посредников платят за коммунальные услуги. В домах с числом квартир более 12-ти НУ должны заключать договора с управляющими компаниями, но требования к этим договорам государством не утверждены.

Номинальный банковский счет — отдельный счет в банке на дом. Его формальным (номинальным) владельцем является Региональный оператор, но фактическим распорядителем — общее собрание собственников дома.

Потребитель — если у Вас в доме холодно, потому что провало трубу на улице, это еще не значит, что Вы вправе как потребитель требовать компенсации. Граждане являются потребителями коммунальных услуг по отношению к РСО лишь в домах с Непосредственным Управлением. В домах с ТСЖ и УК они вправе чего-то требовать лишь от ТСЖ и УК.

Председатель ТСЖ — несчастный, но очень ответственный человек, возглавляющий ТСЖ. Мы, конечно, имеем в виду настоящие, народные товарищества, а не фальшивые ТСЛже, созданные с целью извлечения денег у жителей. Председатель ТСЖ не обязан быть собственником квартиры в этом доме и вообще в нем жить (в этом его отличие от Уполномоченного).

Региональный оператор — утвержденная региональными властями организация, собирающая средства на капремонт с населения.

Ресурсоснабжающие организации (РСО) — это те, кто поставляет коммунальные ресурсы, то есть воду, отопление, газ и электроэнергию.

Собственники дома — владельцы приватизированных, купленных, полученных в дар и т.д. квартир, а также владельцы нежилых помещений. Только они имеют право принимать решения о судьбе дома, размере платы за содержание дома и его ремонт. Для простоты мы в тексте иногда будем называть их жителями. Квартиранты и наниматели жилья в неприватизированных квартирах права голоса в доме не имеют.

Содержание дома — это уборка территории, промывка и опрессовка, разовые и аварийные работы.

Товарищество Собственников жилья (ТСЖ) — одна из форм управления домом, предусматривающая коллективную ответ-

ственность за коммунальные услуги. Предполагает наличие юридического лица. ТСЖ может заключать договора с Управляющими компаниями, но может и не заключать. Современное законодательство запрещает создание многоквартирных ТСЖ, исключая совсем небольшие дома с общим числом квартир в объединенном ТСЖ не более 30-ти.

Уполномоченный дома — представитель собственников дома с НУ или УК. Он избирается общим собранием и обязан быть собственником квартиры в этом доме.

Управляющая компания — любая частная фирма или индивидуальный предприниматель, в свидетельстве о предпринимательской деятельности имеющий запись об управлении домами.

Управление Управляющей компанией — одна из трех форм управления домами. Предполагает коллективную ответственность жителей за коммунальные услуги, так как если хотя бы в одном доме есть должники по воде и отоплению, это будет долг всего дома. Управление УК может быть добровольным решением собственников дома или решением местных органов власти (если жители никаких своих решений не приняли).

ЧАСТЬ 1.

САМОУПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОМА

ТРИ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ: В ЧЕМ ОТЛИЧИЯ?

Согласно ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме **ОБЯЗАНЫ** выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Правило № 1. Правом голоса на собрании обладают только собственники квартир, то есть те, кто приватизировали либо купили квартиры.

Правило № 2. Решения принимаются большинством. Меньшинство обязано подчиниться.

Формально Жилищный кодекс предусматривает три формы управления домом:

- Товарищество Собственников жилья;
- Непосредственное Управление домом;
- Управление посредством Управляющей компании.

Изначально отличие между ними было в том, что в НУ собственники имели право напрямую заключать договора с ресурсоснабжающими организациями (РСО), а в ТСЖ и УК такого права не было. Впоследствии законы были дополнены множеством поправок. В результате сегодня законодательство предоставляет собственникам крайнее многообразие в управлении жилищным фондом и распоряжении своими деньгами.

Тем не менее, охарактеризуем основные отличия.

	ТСЖ	НУ	УК
Кто принимает решение о выборе этой формы	Собственники	Собственники	Собственники, но если они не приняли никакого решения, то УК посредством проведения конкурса

			им назначает орган местного самоуправления
Кто представляет собственников	Правление ТСЖ и председатель ТСЖ	Совет дома и председатель Совета дома (уполномоченный)	Совет дома и председатель Совета дома
Статус юридического лица и соответствующая отчетность	Есть	Нет	Нет
Договор с Управляющей компанией	Не обязателен, но возможен	Обязателен на обслуживание мест общего пользования	Обязателен на обслуживание мест общего пользования и сбор коммунальных платежей
Право платить за коммунальные услуги напрямую РСО	Нет (но на усмотрение РСО возможно)	Есть	Нет (но на усмотрение РСО возможно)
Наличие собственного банковского счета	Есть расчетный счет как счет юрлица	Можно открыть коллективный или номинальный банковский счет	Можно открыть номинальный банковский счет
Кто утверждает размер платы за содержание мест общего пользования	Собственники	Собственники	Собственники
Право открывать отдельный счет в банке на дом	Есть	Есть	Есть

Право на помощь в ремонте от государства	На усмотрение властей	На усмотрение властей	На усмотрение властей
Коллективная ответственность за должников по коммунальным услугам	Есть в рамках ТСЖ	Нет	Есть в рамках всей Управляющей компании
Сбор денег	По выбору жителей: по наличке с помощью кассира, на счет ТСЖ или на счет УК	По выбору жителей: по наличке с помощью кассира или на счет УК	На счет УК

Из этих общих правил вытекает ряд последствий. Например, РСО вправе отказать товариществу собственников жилья в заключении прямых договоров с собственниками. В этом случае показатели индивидуальных счетчиков фактического значения иметь не будут, так как счет на дом будет выставляться по нагрузке (как будто вода идет круглые сутки и круглые сутки включены электроприборы). Если дом не выбрал никакой формы Управления и находится под контролем управляющей компании, то последняя вправе перебросить собранные жителями данного дома средства на ремонт иных объектов и т.д.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ: ЧТО ОНО РЕШАЕТ?

Общее собрание собственников (ст. 44 Жилищного кодекса):

- 1) Выбирает форму управления домом (НУ, ТСЖ или УК);
- 2) Выбирает фирму или несколько фирм, которые должны выполнять работы по содержанию и ремонту дома;
- 3) Утверждает все договора на ремонт и содержание дома;
- 4) Выбирает Совет дома (Правление ТСЖ) и уполномоченного дома.

- 5) Распоряжается общим имуществом дома, в том числе подвалами, придомовой территорией, стенами (размещение рекламы) и т.д.;
- 6) Принимает решение о реконструкции дома (например, строительстве мансардного этажа, пристроен и проч.);
- 7) Принимает решения о ремонте дома, включая способ накопления средств на капремонт, банк, сроки и виды ремонта, получение кредита на ремонт, смету, подрядчика и т.п.

Есть и другие права. Например, только общее собрание собственников определяет размер платы за ремонт и содержание дома (ст. 156 п. 7 ЖК РФ).

Это очень ценные и важные моменты. Еще раз: никто не вправе поднять Вам квартплату или начать строить над домом мансардный этаж, если Вы и другие собственники не приняли такого решения на собрании.

КАК ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ?

Один из жильцов, собственник квартиры, должен сформулировать повестку дня и обойти всех соседей, чтобы они расписались в приглашении на собрание. Можно сделать и проще: разместить объявления на подъездах. Объявление о собрании должно быть по определенной форме (см. документ № 1).

Известить соседей нужно заранее, за 10 дней до проведения собрания. При этом нужно уведомить мэрию как собственника неприватизированных квартир. Уведомить нужно будет и владельцев нежилых помещений, расположенных в доме (кафе, парикмахерские, магазины и т.д.). Они тоже являются собственниками и имеют право голоса. Очень важно! — собрание не вправе менять повестку дня. То есть могут быть рассмотрены только те вопросы, которые заранее ставились в повестку дня. Это правильная норма закона, направленная против мошенников, чтобы важные вопросы не были специально затеряны в «разном» (ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Голосование идет квадратными метрами. То есть если у человека в собственности квартира площадью 45 кв. м, он имеет 45 голосов. Решения на собрании принимаются простым большинством голосов.

Решение принимается простым большинством. По имущественным вопросам (распоряжение землей, подвалами, размещение наружной рекламы, взятие кредитов) и капремонту решение принимается большинством в 2/3 (ст. 46 ЖК РФ).

ОЧНОЕ ИЛИ ЗАОЧНОЕ?

Законодательство предусматривает обязательное очное собрание. Оно нужно не для принятия решения — за исключением совсем маленьких домов, на таких собраниях никогда не бывает кворума. Оно нужно для того, чтобы активные люди могли задать нужные вопросы и предложить свои решения.

Если кворума на общем собрании нет — можно смело и спокойно проводить заочное голосование, то есть методично обходить квартиры с подписным листом.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СОБРАНИЕ СФАБРИКОВАНО?

Классическая история — фальшивые протоколы. Но пока Вы будете с ними разбираться, пройдет.. Правильно, год. Тем более, разбираться придется через суды, а судья захочет увидеть свидетелей. Он же не знает, какая подпись является настоящей — то ли в фальшивом протоколе, то ли в вашем коллективном протестном письме. В суды же граждане Российской Федерации ходить не любят.

Поэтому самый простой и эффективный способ отменить фальшивый протокол — это провести честное голосование в доме. Да, это требует общения с соседями и похода по квартирам. Но это займет меньше времени, чем бесконечное хождение по инстанциям, и будет гораздо эффективнее.

Учредительное собрание

Документ № 1

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ

Один из собственников извещает соседей о проведении общего собрания. Для этого он размещает на подъездах объявление следующего содержания:

Уважаемые собственники помещений дома № _____ по ул. _____, г. _____

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, сообщаю о проведении собрания собственников многоквартирного жилого дома.

Инициатор собрания _____ (ФИО).

Форма проведения собрания — очная.

Дата собрания _____, время _____.

Место проведения _____.

Повестка дня

1. Выбор способа управления многоквартирным домом
2. Определение управляющей организации в случае заключения договора обслуживания
3. Утверждение проекта договора между собственником и управляющей организацией в случае заключения такого договора
4. Выбор членов Совета Дома
5. Выбор членов ревизионной комиссии (ревизора) (при необходимости)

6. Выбор Председателя Совета Дома (уполномоченного)
7. Установление размеров платежей собственников помещений за содержание и ремонт дома
8. Определение места хранения документации собрания.

Информацию и материалы по собранию можно получить в квартире № _____, предварительно позвонив по телефону _____.

Дата _____ Подпись _____

Документ № 2

ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

**РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ
НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
расположенного по адресу:**

г. _____

ул. _____ дом _____

(фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица — собственника помещения)

Документ, удостоверяющий личность _____
Свидетельство о праве собственности _____
(дата выдачи, номер, иные сведения)

№ помещения (квартиры)	Общая площадь помещений дома	Общая площадь помещения	Количество голосов

8. Установление размеров платежей собственников помещений за содержание и ремонт дома

Размер платежа	За	Против	Воздержался

9. Определить место хранения документации собрания:

За

Против

Воздержался

(нужное подчеркнуть)

Дата _____

Подпись _____

Документ № 3

ИТОГОВЫЙ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ

ПРОТОКОЛ Общего собрания в форме заочного голосования собственников многоквартирного жилого дома № ____ ул. _____ города _____.

Дата, место проведения

Общая площадь многоквартирного жилого дома ____ кв. м

Кворум _____ голосов

Председатель (инициатор) собрания _____

Секретарь _____

Согласно ст. 47 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников многоквартирного дома проведено в форме заочного голосования.

В голосовании приняли участие:

Собственники помещений общей площадью _____ кв. м

Кворум есть/нет (нужное подчеркнуть)

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом.
2. Выбор уполномоченного домом представителя и Совета дома.
3. Выбор обслуживающей организации (управляющей компании).
4. Определение размера платы за содержание и ремонт жилья.
5. Определение места хранения документации и ознакомления с документацией общих собраний, а также выбор лица, ответственного за эти вопросы. Выбор способа уведомления собственников о принятых решениях.

ГОЛОСОВАЛИ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Форма управления	за	против	воздержался
Непосредственное управление	голосов	голосов	голосов
Товарищество собственников жилья	голосов	голосов	голосов
Управляющая организация	голосов	голосов	голосов

РЕШИЛИ:

Принять форму управления многоквартирным жилым домом № _____ по ул. _____

ГОЛОСОВАЛИ:

2. Выбор уполномоченного домом представителя

Фамилия уполномоченного	за	против	воздержался
	голосов	голосов	голосов

(при ТСЖ — избрание таким же образом Правления и Ревизионной комиссии, Правление из своего состава избирает председателя, но возможно избрание Председателя и на общем голосовании, то есть в данном протоколе).

РЕШИЛИ:

Выбрать уполномоченным представителем многоквартирного дома № _____ по ул. _____,

(Ф.И.О., паспортные данные) и поручить ему представлять интересы собственников помещений жилого дома в органах государственной власти, местного самоуправления, отношениях с третьими лицами. Известить об итогах собрания, направив протоколы в органы местного самоуправления.

3. Выбор Совета Дома (Правления ТСЖ)

Фамилии, имена, отчества	за	против	воздержался
	голосов	голосов	голосов

ГОЛОСОВАЛИ: _____

4. Выбор обслуживающей организации¹

Наименование обслуживающей/управляющей организации	за	против	воздержался
	голосов	голосов	голосов

¹ Лучшая последовательность такая: на первом голосовании Обслуживающую/Управляющую Организацию не выбирать, а поручить Уполномоченному подобрать вариант или несколько. Затем Уполномоченный проводит переговоры с фирмами и отработывает Договор по обслуживанию дома. Текст договора, напр., путем размещения у дверей подъездов, доводится до сведения собственников квартир, и только после этого принимается решение новым голосованием о выборе фирмы. Иначе жители сами себя загоняют в жесткие рамки, вначале определив фирму и только потом начав переговоры с ней по условиям договора.

РЕШИЛИ:

Выбрать организацию, обслуживающую многоквартирный дом № _____ по ул. _____ (наименование организации, юридический адрес).

Уполномоченному жилому дому подготовить совместно с указанной организацией договор на обслуживание, ознакомить с текстом договора собственников квартир дома под роспись. Если большинство собственников подпишет договор, считать его утвержденным. В случае если такого большинства не будет достигнуто, провести повторное собрание в течение одного месяца.

5. Установление размера платы за содержание и ремонт жилого дома

Установить плату за содержание жилого дома в размере _____ руб./кв. м:

За _____ голосов

Против _____ голосов

ГОЛОСОВАЛИ:

6. Определение места хранения документации и ознакомления с документацией общих собраний по адресу:

_____, а также выбор _____ (Ф.И.О.) ответственного за эти вопросы.

Выбор способа уведомления собственников о принятых решениях — объявление, уведомление, заказное письмо.

за	против	воздержался
ГОЛОСОВ	ГОЛОСОВ	ГОЛОСОВ

РЕШИЛИ:

Местом хранения документации определить г. _____ ул. _____ дом № _____ кв. № _____ и назначить ответственного _____ (Ф.И.О., паспортные данные) за хранение документации и обеспечение ознакомления с ней собственников помещений.

Председатель (инициатор) общего собрания _____
(подпись, ФИО)
Секретарь собрания _____
(подпись, ФИО)

Примечание:

- 1) решение каждого собственника многоквартирного дома является неотъемлемой частью данного протокола;
- 2) количество голосов собственников пропорционально количеству квадратных метров общей площади помещения, принадлежащего данному собственнику.

ЮРИДИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЙ

В соответствии с изменениями в Гражданском кодексе, решения собраний собственников дома теперь будет проще оспаривать. Они могут быть признаны судом недействительными не только при «существенном нарушении порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющем на волеизъявление участников собрания».

Основанием для отмены решения собрания может быть неверно оформленный протокол.

Кроме того, в соответствии с изменениями в Гражданском кодексе собрание может быть признано недействительным при: — предоставлении лицам, голосовавшим за принятие решения, преимуществ по сравнению с другими лицами, голосовавшими против его принятия, или наоборот, либо предоставление

- иных излишних, необоснованных преимуществ одним участникам голосования перед другими;
- неравном отношении к участникам собрания при предоставлении условий для выступления на собрании, которое привело к тому, что доводы «за» или «против» принятия решения не были высказаны участником собрания.

Учитывая, что собрания подчас проходят довольно бурно, оценить «равенство» отношения достаточно сложно: не все председатели собраний являются опытными спикерами.

Правда, и истец по делу должен пройти определенную процедуру, а именно, перед подачей иска в суд уведомить всех собственников дома о намерении подать заявление.

ДОГОВОР С ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Ну вот, Вы, наконец, провели общее собрание и теперь должны найти фирму, которой доверяете. Вы понимаете, что на дворе капитализм и идеальных фирм не бывает. Все гонятся за прибылью, и многие из участников гонки руководствуются старой традиционной ценностью «Не обманешь — не продашь».

Что делать?

Начнем с того, что Вы спокойно найдете обслуживающую/управляющую организацию. Не то чтобы Ваш дом ценен, но цены Ваши деньги. И желающих овладеть этими деньгами целая очередь, начиная с вашего собственного ЖЭКа. Это не значит, что все они — жулики. Просто Вы и они находитесь по разную сторону прилавка.

Как начать поиск обслуживающих фирм?

Возьмите газету или откройте Интернет. Любая ремонтная фирма, любой индивидуальный предприниматель вправе вести работы по Вашему дому. Главное, чтобы у него в Уставе (свидетельстве) была запись об управлении домами, но внести такую

запись через налоговую — дело пары недель. Постарайтесь удержаться от соблазна открыть такую фирму самому. Соседи будут смотреть на Вас не как на предпринимателя, а как на мецената, и любой конфликт с неплательщиком приобретет крайне болезненную форму.

Кроме того, если в округе есть самоуправляющиеся дома (ТСЖ, например), Вы можете поинтересоваться у жителей этих домов мнением о работе обслуживающих организаций. Вряд ли Вы услышите гимн в честь какой-нибудь фирмы, но общее впечатление составите.

Теперь самое главное — условия договора. Не стоит принимать на веру обещания все сделать быстро и качественно. Это пустое. Любая организация сделает работу лишь в том объеме денег, который она получит. Если ремонт кровли стоит 500 тысяч рублей, а Ваш дом в год собирает 350 тысяч, ожидать ремонта сразу не приходится. Но стоит подумать о том, что при неверном решении Вы не увидите работ и на эти 350 тысяч рублей.

Определить размер сборов с дома проще простого (перемножьте площадь квартир на тариф по строке «ремонт и содержание дома»). Не бойтесь темы неплательщиков. Если бы их было чрезмерно много, коммунальные бароны давно бы сменили место работы. Но никто из сферы ЖКХ не убегает, так как в ней вращаются огромные деньги.

Отрегулировать ситуацию поможет договор. Что самое главное в нем? Контроль за собственными деньгами.

Автор придерживается мнения, что в договоре должны быть обязательно отражены следующие позиции:

- 1) Право сторон досрочно и без всяких судов разорвать договор, предупредив заранее другую сторону (иначе Вы никак не влияете на фирму до истечения срока договора);

- 2) Выделение обязательного текущего вида работ с указанием его стоимости (дворник, промывка и опрессовка, разовые приглашения слесарей и электриков, аварийный вызов);
- 3) Вычитаем из общих сборов обязательные работы и получаем свободные деньги дома. Вот этими свободными деньгами Вы и должны распоряжаться. Не фирма — а Вы и Ваши соседи. И без Вашего решения, подписи уполномоченного ни один рубль не должен быть потрачен. Это в договоре — главное;
- 4) Право жителей привлекать субподрядчика (например, Ваша фирма готова отремонтировать подъезд за 60 тысяч рублей, но в газетах Вы нашли строителей, готовых выполнить работу за 40 тысяч. Неизвестно, насколько качественно они работают, но речь идет о Ваших деньгах, и никто не вправе решать, как их надо тратить);
- 5) Любое авансирование работ — лишь с ведома и согласия собственников (были случаи, когда «фирмы-благотворители» выполняли ремонт по дому в счет будущей квартплаты, многократно превышая смету, а потом жители дома ходили в должниках).

А если никто не пойдет на такой договор? — Спросите Вы. Вопрос на вопрос: а почему не пойдет-то? Ведь когда мы скидываемся с соседями на ремонт подъезда, и один из нас ищет шабашников, мы заключаем именно такие договора. Так что не тревожьтесь, предприниматели найдутся.

Но учтите: любой идеальный договор не имеет никакого значения, если нет никакого контроля со стороны заказчика.

Приводим вариант реально принятого и действующего договора.

Документ № 4

ДОГОВОР

на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома по адресу: ул. _____, дом _____ город _____
« ____ » _____ 20 ____ г.

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, мы, нижеподписавшиеся, **Собственники помещений** в многоквартирном доме № ____ по ул. _____, именуемые в дальнейшем «**Потребители услуг**», в лице Уполномоченного представителя дома _____, действующего на основании Решения Общего Собрания, именуемого в дальнейшем «**Заказчик**», с одной стороны, и **ООО «Остров»** в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с адресным списком и характеристикой жилого дома и придомовой территории, актом технического состояния жилого дома, передаваемого на обслуживание (Приложение 1), а также перечнем обязательных ежемесячных работ (далее «Перечень работ», Приложение 2) и ежемесячными заданиями Уполномоченного представителя дома, за счет средств, поступающих от потребителей услуг на расчетный счет подрядчика, других поступлений.

2. Срок действия Договора

Договор заключен сроком на 1 год. При отсутствии взаимных претензий сторон, Договор считается автоматически продленным на следующий годичный срок.

3. Стоимость работ по Договору

- 3.1. Объем работ, выполняемых «Исполнителем» по настоящему договору, представлен в «Перечне» (Приложение 2) и ежемесячных заданиях Уполномоченного представителя дома, составленных исходя из потребностей дома и финансовых поступлений.
- 3.2. Тариф за обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома определяется Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3. Тариф за обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома может быть изменен по соглашению сторон, при существенных изменениях обстоятельств заключения Договора.
- 3.4. Работы, не оговоренные в Приложении № 2 и заданиях Уполномоченного представителя, так же как и внеплановые работы, не имеющие достаточного финансирования, выполняются по отдельным договорам.
- 3.5. Цена договора рассчитывается исходя из согласованного тарифа на обслуживание общего имущества (9 руб.) и общей площади дома (3156 кв. м) и составляет 28 205 руб./мес.**
- 3.6. Исполнитель осуществляет работы в рамках платежей, перечисленных ему Заказчиком. Авансирование работ на сумму, превышающую 10 000 руб., допускается лишь при письменном согласии Уполномоченного, а на сумму, превышающую 30 000 руб., — лишь при согласии общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

4. Порядок и условия расчетов за выполненные работы

- 4.1. Окончательный расчет производится до 10 числа месяца, следующего за расчетным (п. 1 ст.155 ЖК РФ).
- 4.2. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится всеми собственниками и нанимателями жилых помещений

(далее «Потребители услуг») в данном многоквартирном доме на основании настоящего договора, одобренного общим собранием собственников помещений и подписанного по поручению этого собрания Заказчиком, а также лицевого счета, которые ведутся у Исполнителя на каждое помещение данного дома.

- 4.3. Условия оплаты дополнительных работ, не предусмотренных данным Договором, определяются отдельными соглашениями.
- 4.4. Работа считается оплаченной после поступления средств на расчетный счет Исполнителя в полном объеме.

5. Обязанности и права сторон

5.1. Общие обязанности.

В своей деятельности Заказчик и Исполнитель обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта жилого дома, определенных в процессе заключения Договора по соглашению сторон с учетом состояния жилищного фонда, а также фактически полученных объемов финансирования в рамках действующих законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта жилого дома.

5.2. Обязанности и права Заказчика.

****5.2.1. Заказчик обязуется:****

- оплату коммунальных услуг производить напрямую поставщикам услуг;
- регулярно, в соответствии с утвержденным графиком, проводить обследование санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, обслуживаемых Исполнителем, и оценивать качество выполнения порученных Исполнителю работ, составлять по результатам обследования и проверок акты, являющиеся основанием для определения объемов работ и расчетов за их выполнение. Один экземпляр акта передается Исполнителю в течение суток;

- ежемесячно проводить анализ сведений (ведомостей) о внесении Потребителями услуг платы на содержание и ремонт общего имущества, оценивать своевременность и полноту оплаты, проводить необходимую работу с неплательщиками, привлекая к этой работе других собственников помещений в данном доме, при необходимости выносить этот вопрос на общее собрание;
- проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль качества выполнения работ подрядчиком по обслуживанию жилищного фонда;
- **— предоставить Исполнителю адресный список жильцов с указанием размеров квартир согласно Техническому паспорту дома;**
- ознакомить Потребителей услуг с информацией о форме управления домом, тарифах на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома, месте хранения договора, протоколов общего собрания собственников в доме, заданий и отчетов (актов) о выполнении работ, способом, выбранным решением общего собрания;
- предоставлять Исполнителю поручения на взыскание задолженности по оплате обслуживания, содержания и ремонта общего имущества жилого дома со злостных неплательщиков с предоставлением необходимой для взыскания информации (один раз в шесть месяцев).

5.2.2. Заказчик вправе:

- в случае систематического (три раза и более) установления факта неудовлетворительного качества обслуживания Заказчик имеет право соразмерно снизить уровень оплаты работ;
- обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям Договора;
- отказаться полностью или частично от услуг Исполнителя, в случае неисполнения или систематического некачествен-

ного исполнения обязательств по Договору, предупредив последнего не менее чем за тридцать дней и предоставив обоснование для такого отказа. В 30-дневный срок после подачи такого заявления провести сверку и завершить расчеты либо предоставить информацию для перечисления излишка оплаты;

- уменьшать размер оплаты в случае, если качество и объемы выполненных работ ниже установленного. Экспертиза в этом случае производится за счет средств Заказчика;
- представлять Исполнителю счета для оплаты штрафных санкций, взысканных с Заказчика органами государственного надзора и контроля по работам, выполняемым Исполнителем;
- Заказчик имеет право привлекать к выполнению работ иные подрядные организации. В этом случае средства Заказчика, накапливаемые на счету Исполнителя, по письменному распоряжению Уполномоченного дома на основании гражданско-правового договора или договора субподряда перечисляются Исполнителем услуг на счет соответствующей организации, выбранной Заказчиком;
- Заказчик определяет на основании отдельного письменного соглашения перечень обязательных видов работ, заказываемых им у Исполнителя (уборка территории, платежи за освещение мест общего пользования, промывка и опрессовка систем отопления, аварийные работы). При этом в соглашении указывается стоимость соответствующей услуги. Остальные виды работ осуществляются в счет текущих платежей и накоплений на основании письменного распоряжения Заказчика.

5.3. Обязанности и права Исполнителя.

5.3.1. Исполнитель обязуется:

- выполнять работы по содержанию и ремонту жилого дома и придомовых территорий в установленных Договором объемах и соответствующего качества;

- предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома;
 - вести учет в согласованной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту здания;
 - направлять своих представителей при проведении контроля, приемке выполненных им работ и разрешении конфликтных ситуаций с Заказчиком или жильцами.
- 5.3.2. Исполнитель с момента вступления Договора в силу обязан уведомить Заказчика о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах.
- 5.3.3. Исполнитель вправе:
- требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;
 - **— расторгнуть Договор с Заказчиком при неисполнении последним существенных условий по Договору, предупредив Заказчика не менее чем за тридцать дней. В 30-дневный срок после подачи такого заявления провести сверку и завершить расчеты;**
 - **— не выполнять работы по конкретным квартирам и не принимать их заявки, в том числе аварийные, в случае **существенной** задержки оплаты этими потребителями услуг;
 - **— привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанных с содержанием и ремонтом зданий. Копии таких Договоров должны быть предоставлены Заказчику (по его просьбе), а в необходимых случаях — согласованы с Заказчиком;**
 - вносить постатейные изменения в калькуляцию расходов на содержание жилищного фонда по согласованию с Заказчиком на основании инфляционных и иных объективных критериев;
 - требовать перезаключения Договора на новых условиях при систематическом недофинансировании работ по Договору;

- расторгнуть Договор в случае п. 6.4., а также на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

5.4. Обязанности и права «Потребителей услуг».

5.4.1. Обязанности по оплате предоставляемых услуг

На основании требований Жилищного кодекса РФ (ст. 153–156, 158) и решения общего собрания собственников помещений, Потребители услуг обязаны оплачивать предоставляемые им услуги в соответствии с п.п. 4.2, 4.3 и 6.9 настоящего Договора.

5.4.2. Потребители услуг обязаны:

- **1. Вносить ежемесячно плату за техническое обслуживание жилого дома в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, в соответствующие сроки (до 10-го числа следующего месяца).**

Оплату коммунальных услуг производить напрямую поставщикам услуг.

2. Соблюдать правила и требования, установленные действующим законодательством, регламентирующие условия обслуживания жилого дома и придомовой территории.
3. Использовать жилые и нежилые помещения в соответствии с их назначением и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.
4. Бережно относиться к общему имуществу, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность, при обнаружении неисправностей немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях (аварийных ситуациях) сообщать о них Исполнителю.
5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Не выбрасывать из окон и балконов строительный мусор, не складировать его в не отведенных для этого местах.

6. Не допускать сбрасывания мусора и отходов, засоряющих канализацию.
7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. Осуществлять включение и выключение освещения лестничных площадок перед занимаемым помещением.
8. Производить за свой счет ремонт занимаемых жилых помещений и мест общего пользования в них, а также санитарно-технических устройств и электрооборудования.
9. Обеспечить устранение за свой счет повреждений жилых помещений, а также ремонт либо замену поврежденного, изношенного и с истекшим сроком эксплуатации санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Потребителей услуг или лиц, несущих с ними солидарную ответственность.
10. Самостоятельно производить утепление оконных и дверных проемов в жилых помещениях в целях сохранения тепла.
11. Не производить переустройства, реконструкции, перепланировки жилых помещений, переоборудования балконов и лоджий, перестановки либо установки дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительно полученного разрешения.
12. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию в соответствии с действующим законодательством.
13. Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Исполнителя, работникам организаций и предприятий, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жи-

лого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций и предприятий — также и для выполнения необходимых ремонтных работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении.

14. Ознакомить всех лиц, имеющих совместно с Потребителями услуг солидарную ответственность, с условиями настоящего Договора.
15. Соблюдать правила и нормы содержания животных.
16. Обеспечить централизованный вывоз крупногабаритного и строительного мусора с придомовой территории, лестничных клеток подъездов, коридоров и мест общего пользования за свой счет не позднее шестидневного срока. В случае неисполнения данного пункта Исполнитель оставляет за собой право возложить все расходы на Потребителей услуг и включить их в счет платы за содержание и ремонт общего имущества. Факт неустранения данного нарушения устанавливается соответствующим актом, подписанным в случае отказа Заказчика в одностороннем порядке представителями Исполнителя и являющимся основанием для начисления платы за данный вид услуг.
17. При продаже, обмене помещения Потребители услуг обязаны явиться к Исполнителю для полного расчета, в случае задолженности погасить ее в полном объеме.
18. При производстве ремонтных работ внутри помещения, требующих отключения систем водоснабжения или отопления, Потребители услуг лично или через Заказчика обязаны согласовать это с Исполнителем и Потребителями услуг по стояку. В случае, если Потребители услуг самовольно вскроют техническое подполье для отключения инженерных сетей, Исполнитель вправе обратиться в судебные органы для

наложения на Потребителей услуг административного взыскания. В случае замены Потребителями услуг приборов отопительной системы с отклонением от проекта и без согласования с Исполнителем, которые могут в дальнейшем повлечь аварийную ситуацию, в течение трех лет вся ответственность за ущерб и ликвидацию последствий ложится на Потребителей услуг в полном объеме.

19. При выезде из помещения на длительное время сообщить Заказчику номер телефона, по которому его можно найти в случае возникновения аварийной ситуации в его помещении (течи водопровода, возгорания электропроводки и т.д.) для устранения аварийной ситуации.
20. В случае несоблюдения п. 19, ответственность за нанесенный ущерб общему имуществу многоквартирного дома (подъезды, лестничные клетки и др. места общего пользования), жилому помещению несут Потребители услуг и лица, несущие с ними солидарную ответственность за действия или бездействия, которые повлекли за собой нанесение ущерба.
21. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.4.3. Права Потребителей услуг.

Потребители услуг имеют право:

- 1) лично или через Заказчика требовать от Исполнителя своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту дома, в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций; визировать наряды исполнителей работ, отмечая в них своевременность, полноту и качество выполненных работ;
- 2) в случае ненадлежащего выполнения Исполнителем обязанностей по настоящему Договору ставить перед Заказчиком вопрос о необходимости принятия соответствующих мер воздействия (санкций);

- 3) инициировать через Заказчика при необходимости созыв общего собрания собственников помещений дома для рассмотрения состояния дел по настоящему Договору и принятия необходимых решений (вплоть до снижения тарифа или расторжения Договора);
- 4) воспользоваться дополнительными видами услуг, предоставляемыми Исполнителем. Выполнение упомянутых услуг оформляется разовым договором, сумма определяется согласно смете расходов. Предоставление услуги производится после предварительной оплаты в полном объеме.

5.4.4 Потребителю запрещается:

- 1) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- 2) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя;
- 3) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- 4) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- 5) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6. Ответственность сторон

- 6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 6.2. Исполнитель несет имущественную ответственность за сохранность оборудования обслуживаемого жилого дома.
- 6.3. Размеры финансовых санкций (снижения размера оплаты) за некачественное и неполное выполнение работ по обслуживанию жилых домов принимаются в соответствии с соглашением сторон.
- 6.4. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:
 - а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 6.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Н а д л е ж а щ и м подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
- 6.6. Исполнитель в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные Заказчику убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействия) Исполнителя и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего Договора.
- 6.7. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает Заказчику убытки полностью или частично и не

компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- а) стихийных бедствий:
 - пожара (возникшего не по вине подрядчика и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему Договору);
 - наводнения;
 - других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам;
 - б) умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц;
 - в) грубой неосторожности данных лиц;
 - г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.
 - д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.
- 6.8. Исполнитель проводит работы в пределах финансирования, осуществляемого Заказчиком.
- 6.9. За несвоевременную оплату предоставленных по Договору услуг Потребители услуг уплачивают Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки (ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

7. Прочие условия

- 7.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.
- 7.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме является: на системах холодного водоснабжения и газоснабжения — место врезки в стояк; на системе канализации — плоскость раструба тройника; на электрооборудовании — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и

т.п.) провод электросети; по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение; на системе отопления — отсекающая арматура (первый вентиль), по отоплению — плоскость присоединения радиатора центрального отопления.

- 7.3. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.
- 7.4. Договор составляется в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
- 7.5. Неотъемлемой частью Договора являются:
 - акт технического состояния жилого дома и придомовой территории (Приложение 1);
 - перечень обязательных ежемесячных работ по обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома (Приложение 2).

8. Изменение и расторжение Договора

- 8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор на обслуживание.
- 8.2. Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.
- 8.3. В случае досрочного расторжения Договора, а также при его расторжении по истечении срока действия, сторонами должен быть решен вопрос о порядке использования остатка средств. Предусматриваются следующие варианты использования указанных средств:
 - покрытие убытков Исполнителя, если документально доказано, что эти убытки связаны с нарушением условий Договора Потребителями услуг (неполная оплата услуг и т.д.);

- покрытие расходов Исполнителя на незавершенные работы (завершение которых невозможно в связи с расторжением договора);
 - перечисление остатка средств на расчетный счет нового Исполнителя.
- 8.4. Любая из сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, предварительно уведомив иную Сторону о соответствующем решении за 30 дней.

Заказчик

Исполнитель

БАНКОВСКИЙ СЧЕТ НА ДОМ

Изменения в Гражданский кодекс открывают дорогу к защите денег домов с Непосредственным Управлением и УК. Традиционная проблема жителей — сложно накапливать средства, если нет речи о сборе денег по наличке. Ведь Управляющая компания, с которой НУ заключило договор, может разориться, на нее может быть наложен штраф, и деньги, собранные жителями, в результате будут ими потеряны.

По наличке собирать деньги тоже как-то не резон: много дурных разговоров.

Так вот, в ГК РФ вводится норма о «номинальном банковском счете». Этот счет открывается, например, при Управляющей компании или Региональном Операторе, но владельцем его являются собственники дома. Арест, приостановление операций по этому счету невозможны.

Создание номинального счета открывает дорогу для кредитования ТСЖ и НУ в целях проведения капитального ремонта. Этот путь лет десять назад прошли Прибалтика и страны Восточной Европы, где проблемы ЖКХ — как проблемы национального характера — просто нет.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Допустим, что Ваш дом уже имеет договор с фирмой, но ее работа Вас не устраивает. При этом договор писался на коленке и не предусматривает Вашего права его досрочно разорвать. Есть ли выход? Да, есть.

При смене формы управления (с ТСЖ на УК, с УК на НУ и так далее) все договора расторгаются автоматически, потому что исчезает старый заказчик. Но можно и не менять форму управления.

Года три назад автор провел поправку в Жилищный кодекс, предусматривающую право собственников досрочно и без судебных исков разрывать договора с Управляющими компаниями.

Приводим образец письма:

Документ № 5

ПИСЬМО О РАЗРЫВЕ ДОГОВОРА

Уважаемый предприниматель!

Ранее нами — собственниками многоквартирного жилого дома, расположенного в городе _____, ул. _____, дом _____ и ООО УК «_____» был заключен договор об обслуживании дома.

«___» «_____» 20__ года

собственники многоквартирного жилого дома, расположенного в городе _____,

ул. _____, дом _____ приняли решение о расторжении договора с ООО УК «_____» и заключении договора с иной организацией.

В соответствии с п. 8.2. ст. 161 ЖК РФ, «собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая

организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом».

В соответствии с п. 3.1.1. управляющая организация обязана исполнять обязательства в соответствии с действующим законодательством. Факты нарушения законодательства компанией подтверждаются следующими документами:

— актом Роспотребнадзора от _____ 20__ года;

— _____.

При этом, руководствуясь здравым смыслом, «_____» _____ 20__ года нами были направлены претензии в адрес организации (текст претензий прилагается).

Ответа на данное письмо до настоящего времени не поступило, что нарушает обычаи делового оборота.

В связи с изложенным, сообщаем о расторжении договора с Вашей организацией с «_____» _____ 20__ года.

Уполномоченный собственников
Многоквартирного жилого дома

ПЕРЕДАЧА ДОКУМЕНТАЦИИ ПРИ РАЗРЫВЕ ДОГОВОРА

Понятно, что если договор с Управляющей компанией разорван, то надо вернуть техпаспорт и прочие бумаги. На самом деле, техпаспорт не особенно и нужен: все дома примерно одинаковы, но терять его все равно жалко.

Отсутствие или утрата технической документации на жилой дом не может являться основанием для прекращения обязанностей передачи этой документации. В этом случае техническая документация на жилой дом подлежит восстановлению за счет обязанного лица (Постановление Президиума ВАС РФ от 30 марта 2010 года № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483). Это, кстати, означает, что если техпаспорта нет вообще, то изгото-

вить его обязан орган местного самоуправления. Ведь все дома раньше были в муниципальной собственности.

Документ № 6

Директору ООО УК «—————»

СИДОРОВУ В.В.

От уполномоченной дома «—————»

По ул. _____ ИВАНОВОЙ Н.А.

«___» _____ 20__ года собственники многоквартирного жилого дома _____ по ул. _____ приняли решение о выборе формы Непосредственного управления. Данное решение собственников в суде не отменено и, таким образом, действует.

Согласно части 10 статьи 162 Кодекса управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию одному из собственников, указанных в решении общего собрания о выборе способа управления, или, если собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В решении общего собрания указано, что уполномоченным дома, в том числе ответственным за хранение документации, является Иванова Нина Андреевна.

Отказ в предоставлении документации является административным правонарушением, в связи с чем предлагаем Вам предоставить в мой адрес указанную документацию.

ИВАНОВА Н.А.

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ДОМА:

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

— **Кто устанавливает размер платы за содержание многоквартирного жилого дома?**

— В соответствии с п. 7 ст. 156 ЖК РФ, размер платы утверждает общее собрание собственников дома.

— **Что делать, если управляющая организация сфабриковала протокол общего собрания и увеличила размер платы вопреки подлинной воле жителей дома?**

— Конечно, нужно обратиться в прокуратуру с требованием возбудить дело по ст. 159 УК РФ («мошенничество»). Но пока будет идти разбирательство, действия компании будут считаться законными. Сказанное касается и подачи иска в суд. Причем и следствие, и суд будут идти непросто, так как придется опрашивать большинство собственников дома, а люди ходить по инстанциям не любят. Поэтому самое разумное — просто провести голосование в доме и перекрыть фальшивый протокол настоящим, соответствующим воле людей.

При этом не следует забывать, что при чрезмерно низкой квартплате средств для ремонта дома просто не будет. Поэтому главный вопрос — не размер платы, а контроль за расходованием средств.

— **Возможно ли собирать средства по наличке?**

— Возможно. Никаким законом это не запрещено, равно как и хранение денег у кассира. Но в доме может возникнуть напряжение, так как любые наличные деньги могут вызвать подозрения. Кроме того, в случае какой-нибудь трагической ситуации возникнет необходимость выяснять отношения с наследниками. Поэтому лучше использовать банковский счет.

— **Что делать с неплательщиками?**

— Раньше, когда была система ЖЭКов, отказ от оплаты за ЖКХ был формой протеста. Ведь перейти из одного ЖЭКа в другой было нельзя. Но сегодня любой собственник в доме вправе провести общее собрание, предложить свою кандидатуру в качестве старшего по дому или найти другую обслуживающую фирму. Если человек этого не делает и не платит — значит, он просто живет за счет соседей. Часто так поступают, кстати, весьма хорошо зарабатывающие граждане. Очень часто неплательщики являются опорой для неработающих УК. Ведь они зависимы по долгам и на собраниях готовы поддержать управляющую компанию, сопротивляясь всяким переменам. Поэтому для настоящих жилищных активистов неплательщики — не соратники по борьбе, а препятствие в работе.

Приводим два документа.

Документ № 7

Письмо неплательщику — юридическому лицу:

Предпринимателю _____

Уважаемый _____

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со ст. 249 каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на правах общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. При этом, как указано в ст. 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ст. 39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с законодательством размер платы за содержание жилья устанавливается решением общего собрания собственников соответствующего жилого дома.

Решением общего собрания в 2009 году тариф за содержание общего имущества жилого дома был установлен в размере 9 руб./кв. м. Соответственно, размер Ваших платежей должен составлять ____ руб., а по итогам трех лет — _____ руб.

В соответствии с законодательством прошу Вас оплатить имеющиеся задолженности. В случае, если Вами предпочитается оплата по безналичному расчету, прошу сообщить об этом, чтобы мной могли быть указаны счета контрагентов, осуществляющих услуги по содержанию общего имущества.

С уважением, уполномоченный дома _____

Документ № 8

Мировому судье судебного участка № _____
 _____ района г. _____
 ИСТЕЦ: _____ прож. _____,
 год рождения _____, паспорт _____
 ОТВЕТЧИК: _____ прож. _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ **о взыскании платы за содержание** **и ремонт жилья и капитальный ремонт**

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ собственниками помещений дома по ул. _____, дом _____ принято реше-

ние о выборе формы непосредственного управления, о чем свидетельствует протокол общего собрания собственников многоквартирного дома от « ____ » « _____ » 20 ____ г.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме).

Ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ предусматривают, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с ч. 2. ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капи-

тальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В настоящее время собственники вносят плату за жилое помещение в размере 10 руб. за квадратный метр общей площади занимаемого помещения, основанием чему является протокол общего собрания собственников от ____ ____ года.

Ч. 1 ст. 155 ЖК РФ гласит, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Однако ответчик на протяжении _____ месяцев отказывается вносить плату за содержание и ремонт жилья, в результате чего образовалась задолженность в размере _____ рублей.

**На основании изложенного,
руководствуясь ст. 131-133 ГПК РФ,
ПРОШУ:**

1. Взыскать с ФИО плату за содержание и ремонт жилья в размере _____ рублей.

2. Возложить обязанность на ответчика ежемесячно до 10 числа вносить плату за техническое обслуживание и капитальный ремонт дома.

3. Взыскать с ответчика судебные расходы по оплате госпошлины в размере _____ рублей.

Приложение: 2 копии искового заявления,
— квитанция об уплате госпошлины,
— копии доверенности,
— копия протокола о выборе формы управления,
— копия решения собственников об установлении размера платы за ремонт и содержание жилого дома.

Дата, подпись

ЧАСТЬ 2.

КАПРЕМОНТ: НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ

Примерно в 2004 году М.Б. Ходорковский был отправлен в Сибирь, а ЮКОС изъят в пользу государства. Затем ЮКОС продали, и из выручки был создан **Федеральный фонд реформирования ЖКХ**. Тот самый знаменитый фонд, из средств которого капитально ремонтировали дома и менеджеры которого получали многомиллионную зарплату.

Понятно, что на все дома денег не хватило. Хуже того, условием получения денег были монетизация льгот и приватизация коммунальных монополий. В итоге регионы побогаче, типа Москвы, от средств фонда отказались, а регионы победнее принесли в жертву собственных пенсионеров.

Впрочем, нынче фонд закончился. Формально что-то еще выделяется, но, так, ерунда, копейки — 8 млрд руб. в год на всю страну. Для понимания, граждане России ежегодно платят за ремонт своих домов **ТРИЛЛИОН** рублей.

А поскольку граждане все чаще платят не туда, куда хотят чиновники, в правительстве родилась далеко не оригинальная идея эти деньги забрать. Летом 2012 года «Единая Россия», КПРФ и ЛДПР приняли в 1-м чтении новый закон о капремонте. Граждане были обязаны платить средства на капремонт в пользу государственного фонда капремонта, где бы ответственные люди этими деньгами ответственно распорядились.

С колоссальным трудом **СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ** и жилищным активистам удалось внести изменения в закон. Теперь общее собрание собственников вправе решать: то ли платить в общий котел, то ли открывать отдельный счет на дом.

Для самоуправляющихся домов закон, в общем и целом, — благо. А вот для молчунов, то есть тех, кто по-прежнему думает, что все решит государство, закон обернется большими издержками.

Закон имеет множество нюансов, так что есть смысл рассмотреть его подробнее.

Кто определяет размер платы на капремонт?

Орган власти субъекта Федерации:

- принимает решение о размере минимального взноса на капремонт и минимальном размере фонда капремонта дома;
- утверждает регионального оператора;
- вправе направлять средства регионального бюджета на финансирование капремонта;
- принимает общую и трехлетнюю региональную программу капремонта и очередность ремонта домов в этой программе (сроки ремонта и перечень работ могут переноситься только на основании решения собраний собственников).

Что вправе решить общее собрание?

- Вправе увеличить размеры минимального взноса на капремонт и минимального размера фонда капремонта дома;
- устанавливает сроки капремонта и перечень ремонтных работ (не менее сроков и перечня региональной программы);
- определяет вид счета (передавать ли средства региональному оператору или открыть самостоятельный банковский счет);
- определяет кредитную организацию, в которой должен быть открыт счет;
- при открытии самостоятельного банковского счета общее собрание решает, кто будет его формальным держателем (региональный оператор, ТСЖ или Управляющая компания);
- вправе принять решение о кредите, включая условия кредита.

Важно! Собрание собственников должно быть проведено в течение двух месяцев с момента принятия региональной программы. Если сами собственники не собрались в течение первого месяца, во втором месяце собрание вправе организовать орган местного самоуправления (ст. 170 ЖК РФ).

Переход от регоператора к отдельному счету

В случае, если жители дома не имеют долгов перед регоператором, они вправе отказаться от его услуг и открыть отдельный банковский счет. Однако такое решение вступает в силу не сразу — после проведения собрания на протяжении двух лет жителям придется платить взносы регоператору (ст. 173 ЖК РФ).

Региональная программа

Региональная программа капремонта определяет сроки капремонта всех без исключения домов. Если даже жители дома приняли решение о самостоятельном накоплении средств капремонта, но не успели отремонтировать дом в срок, установленный программой, накопленные ими деньги изымаются в пользу регоператора (ст. 189). Но есть выход — ежегодно программа капремонта обновляется, и если собрание собственников приняло решение перенести срок ремонта, органы власти обязаны это сделать

Погашение стоимости капремонта

Переход из одной формы накопления средств капремонта в другую (от регоператора к индивидуальному счету или наоборот) возможен лишь при полном погашении затрат на капремонт, включая взятые кредиты. Проще говоря, если Ваш дом был отремонтирован регоператором по завышенной смете, Вы не вправе прекращать платежи регоператору до полного погашения долгов, включая взятые им кредиты (ст. 172 ЖК РФ). Таким образом, если смета оказалась завышена, жители дома фактически окажутся в кабале. Понятно, что продать или поменять квартиру в таком доме будет крайне сложно.

Что входит в понятие «капремонт»?

- 1) Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;

- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета;
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Региональные власти вправе расширить этот список (ст. 166 ЖК РФ).

Как открыть спецсчет в банке?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для проведения капремонта, включая проценты по депозиту (ст. 43 ЖК РФ).

Владельцами счета могут быть:

- ТСЖ (для ТСЖ);
- Региональный оператор (для НУ и домов под УК).

Владельцем спецсчета не вправе быть многодомовое ТСЖ (если только число квартир в нем не превышает 30). Таким образом, если ТСЖ объединяет два больших дома, жителям придется заводить два счета: владельцем одного из них вправе быть ТСЖ, владельцем другого — регоператор.

То есть региональный оператор выступает в двух разных ролях. Он, фактически, является полным хозяином денег, которые платят жители «молчащих домов». Но в отношении домов, принявших решения об открытии специальных банковских счетов, регоператор просто открывает эти банковские счета. Формально, на бумаге, он данными счетами владеет, но он не вправе ни потратить их, ни запретить жителям самостоятельно списать деньги на капремонт. Реальными хозяевами и распорядителями этих средств являются сами собственники дома, а регоператор лишь выполняет их решения.

Спецсчет является защищенным. Если его владелец (ТСЖ или регоператор) банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства, находящиеся на спецсчете,

являются неприкосновенными. Ими вправе распоряжаться только собственники соответствующего дома.

Средства счета не облагаются налогами.

Любой собственник вправе получить у банка информацию о движении средств по спецсчету (ст. 175 ЖК РФ).

Что такое «Региональный оператор»?

Регоператор создается решением органа власти субъекта Федерации. Регоператор не вправе осуществлять коммерческую деятельность (ст. 178 ЖК РФ).

Регоператор вправе перенаправлять (на возвратной основе) средства, собранные с жителей одних домов, на ремонт других домов. При этом на каждый дом ведется отдельный учет средств (ст. 179).

Регоператор обязан открывать спецсчета для жителей тех домов, которые принимают решения о самостоятельном накоплении средств. В этом случае регоператор не распоряжается этими средствами, а все его функции сводятся просто к открытию счета, которым полностью распоряжаются сами жители (ст. 180).

Сроки капремонта конкретного дома утверждаются в региональной программе капремонта, то есть органами власти (ст. 182 ЖК РФ)

Региональный оператор определяет подрядную организацию. Эту задачу он вправе перепоручить местным органам власти (ст. 182 ЖК РФ).

В случае некачественного проведения работ ответственность перед собственниками несет регоператор (ст. 182 ЖК РФ).

В случае, если жители дома не открыли спецсчет и накопление средств идет на счете регоператора, регоператор или управляющая компания направляют им предложения о капремонте. В этом случае собственники вправе фактически только уточнить смету расходов. Если они этого не сделали, то решение о капремонте и смете принимает орган местного самоуправления.

Важно! Если дом накапливает средства на счете регоператора, то представители жителей не имеют права согласовывать акт приемки работ (ст. 190 ЖК РФ).

Поэтому принципиально важно успеть провести собственное собрание.

Документ № 9

Лист голосования собственника по капремонту

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

(фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица — собственника помещения)

Документ, удостоверяющий личность _____

Свидетельство о праве собственности _____

(дата выдачи, номер, иные сведения)

№ помещения (квартиры)	S дома (общая полезная площадь многоквартирного дома)	S помещения (общая площадь помещения) <*>	Количество голосов
	<*>		

1. Установление способа формирования фонда капремонта

	За	Против	Воздержался
Накопление взносов на специальном счете			
Передача взносов региональному оператору			

2. Установление размера взносов собственников на капремонт дома

Размер взносов	За	Против	Воздержался

3. Определение владельца номинального банковского счета

	За	Против	Воздержался
ТСЖ			
Региональный оператор			

4. Установление обязательного размера фонда капремонта

Варианты размера фонда	За	Против	Воздержался

5. Выбор лица, уполномоченного на открытие номинального счета и совершение операций с денежными средствами

	За	Против	Воздержался

6. Решение о кредите на ремонт дома

Считать необходимым взять в N-ском филиале банка «_____» кредит в размере 400 тысяч рублей на ремонт кровли под 12% годовых с условием оплаты в течение 18 месяцев в счет текущих платежей за ремонт и содержание жилого дома.

За — _____ голосов
 Против — _____ голосов
 Воздержался — _____ голосов

7. Определение места хранения документации собрания:

За Против Воздержался (нужное подчеркнуть)

Дата

Подпись

Документ № 10

ИСК ПО КАПРЕМОНТУ²

_____ районный суд
Города _____
Истец: _____ (ФИО, адрес, год рождения, паспортные данные)
Ответчик: администрация муниципального образования
город _____, ул. _____, дом _____

Иванов И.И.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» предусматривается, что *«при приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда»*.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений, возникающая у бывшего наймодателя (органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Согласно ст. 158 ЖК РФ Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на со-

² Таких исков все меньше и меньше, поскольку уходят сроки исковой давности. Но мы на всякий случай приводим образец. Примеры успешных судов были в Калининграде, Перми, Ижевске и ряде других городов России.

держание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно ст. 210 ГК РФ Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Позицию о том, что обязанность капитального ремонта лежит на органах местного самоуправления, выразил Конституционный суд Российской Федерации в Определении от 01.03.2012 № 389-О-О.

Ввиду изложенного прошу суд обязать администрацию г. _____ провести капитальный ремонт здания, расположенного по адресу г. _____, ул. _____, дом _____

Приложения:

1. Заключение городской межведомственной комиссии от «____» «_____» 20__ года
2. Постановление мэра города от «____» «_____» 20__ года
3. Квитанция об оплате госпошлины
4. Документ, подтверждающий право пользования квартирой.

Дата, подпись

ЧАСТЬ 3. СРЕДИ АКУЛ БОЛЬШОГО БИЗНЕСА: ОТНОШЕНИЯ С РСО

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(правила предоставления коммунальных услуг утверждены Постановлением Правительства России № 354 от 6 мая 2011 года)

Кто предоставляет коммунальные услуги?

Коммунальные услуги предоставляет «Исполнитель Услуг».

— в ТСЖ и домах, выбравших управление Управляющими организациями, Исполнителем услуг являются ТСЖ и УК. То есть за качество воды, отопления и энергообеспечения перед жителями отвечают ТСЖ и УК. Для «Водоканалов» и Энергосбытовых компаний жители (собственники квартир) потребителями не являются и, соответственно, не могут напрямую обжаловать отсутствие тепла или низкий напор воды. Понятно, что тепла может не быть из-за плохой промывки, а воды — из-за забитого стояка, но, в общем, все вопросы жителям надо решать только внутри дома, привлекая при необходимости жилищную инспекцию;

— в домах с Непосредственным Управлением Исполнителем услуг является Ресурсоснабжающая организация, то есть коммунальные компании (п. 9 Постановления).

То есть обычные граждане являются потребителями по отношению к коммунальным компаниям лишь в домах с НУ и в частном секторе.

Секреты договоров с РСО

В домах с ТСЖ и УК договора с РСО заключают сами ТСЖ и УК. Жители частного сектора и домов с НУ имеют право на прямые договора с РСО. Понятно, что эти договора являются стан-

дартными для всего города, поселка. Типовые договора публикуются в газетах и подчас содержат в себе весьма невыгодные условия для людей. Но обычный гражданин или даже уполномоченный не сможет разобраться с ними (за редчайшими исключениями).

Однако, если есть причины, делающие полезным общий договор, он может быть подписан и при Непосредственном управлении. От имени жителей договор подписывает председатель Совета дома. Его полномочия подтверждаются протоколом общего собрания и простой доверенностью от собственников дома (п. 26 Правил).

Уполномоченному дома следует обратить внимание на два обстоятельства:

- акт раздела границ (ни в коем случае не брать на баланс дома наружные сети);
- расчеты коммунальщиков (если в доме нет общего счетчика).

РСО могут заявить, что от дома до их магистральной трубы идут бесхозные сети и они их не будут обслуживать. Но это не проблема жителей: в соответствии с Гражданским кодексом, все бесхозное должен взять на обслуживание муниципалитет (ст. 225 ГК РФ). Если муниципалитет этого не делает, то нужно решительно писать в прокуратуру. В любом случае, коммунальщики обязаны довести тепло, свет и воду до Вашего дома (п. 18 Правил).

А что если в доме есть магазин или поликлиника?

Часто возникает вопрос, не повиснут ли на ТСЖ долги за воду какого-нибудь расположенного в доме магазина? Нет, не повиснут. Собственники нежилых помещений вправе рассчитываться с коммунальщиками напрямую (п. 18 Правил).

Как ознакомиться с показаниями общего счетчика?

Исполнитель услуг (ТСЖ, УК или РСО) обязан предоставить потребителю в течение одного рабочего дня возможность

ознакомиться со сведениями коллективного прибора учета. При этом сведения о данных счетчика хранятся на протяжении трех лет. Информация о помесячных объемах потребления коммунальных ресурсов предоставляется в течение трех рабочих дней (п. 31 Правил).

Обязательно ли надо ставить счетчик?

Формально в законе «Об энергосбережении» сказано, что до 1 июля 2012 года собственники всех многоквартирных жилых домов были обязаны поставить общедомовые приборы учета. Решение принимается на общем собрании. Если собственники сами не принимают решения, то приборы учета в их домах ставят ресурсоснабжающие организации (РСО).

Фактически эта норма в законе является неработающей. Никакая РСО (Водоканал, например) не вправе что-то делать в чужом подвале без судебных приставов. Это значит, что нужно подавать в суд, а поскольку собственниками подвала являются все собственники дома, то иск должен быть подан в отношении, например, сразу ста граждан. Понятно, что у Водоканала или Теплосбыта хватает других проблем, и подобных процессов в стране не было и не будет.

Поняв, что заставить жителей поставить общедомовые счетчики невозможно, государство решило ввести нормативы по оплате за места общего пользования.

Сегодня, когда по всей стране введена плата за коммунальные услуги по местам общего пользования, в принципе, уклоняться от общих счетчиков не всегда разумно. Надо считать и принимать рациональное решение.

За чей счет оплачивается счетчик?

Общедомовой счетчик, естественно, оплачивается за счет самих собственников (то есть жителей). Решение в любом случае принимает собрание. Есть два варианта действий, предусмотренных все тем же п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг:

- Собрание принимает решение, обязывающее, чтобы счетчик поставила Управляющая организация или ТСЖ;
- Собрание принимает решение, чтобы счетчик поставила Ресурсоснабжающая организация.

В первом случае ТСЖ или УК придется срочно изыскивать деньги, и понятно, что проплата пройдет в счет текущего года, то есть людям придется резко увеличить размер сборов. Во втором случае возможна рассрочка платежа сроком на 5 лет, но при этом жителям придется оплачивать как сам счетчик, так и проценты (ст. 13 Закона об энергосбережении).

Кто имеет доступ к счетчику?

В законодательстве существует понятие «Исполнитель услуг». Именно он отвечает за качество поставки теплоресурса, электроэнергии, воды в дом. В зависимости от того, какую форму управления домом выбрали собственники, исполнителем услуг может быть:

- ТСЖ (в домах с ТСЖ);
- Управляющая компания (в домах, выбравших УК);
- Ресурсоснабжающая организация (при Непосредственном управлении). Ресурсоснабжающая организация — это, проще говоря, коммунальщики (Водоканал, Электросети и т.п.).

В соответствии с п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства России № 354, исполнитель услуг обязан снимать показания коллективного прибора учета. Это происходит в период между 23 и 25 числом. Если потребитель требует предоставить ему возможность ознакомиться с показателями счетчика, исполнитель услуг обязан сделать это в течение одного рабочего дня. При этом данные о показателях счетчика хранятся три года, то есть в течение сроков исковой давности.

Кто производит опломбировку счетчика и что для этого нужно?

Пломбировку счетчика производит исполнитель услуг (то есть ТСЖ, Управляющая организация или сами коммунальные

компании, если речь идет о домах с Непосредственным Управлением). Об этом сказано в ст. 13 Закона «Об энергоснабжении».

То есть, при смене исполнителя (выборе другой формы управления, заключении договора с иной фирмой) надо перепломбировывать счетчики.

Приказом Министерства энергетики РФ от 7 апреля 2010 г. № 149 утвержден Порядок работы исполнителей услуг при подключении или проверке счетчиков. Согласно п. 7 приказа министерства для заключения договора собственник квартиры направляет Исполнителю письменную заявку, которая должна содержать сведения о предмете договора, Ф.И.О. заказчика и данные паспорта, адрес и телефон. Надо обязательно приложить копию свидетельства о праве собственности на квартиру. Согласно п. 8 приказа министерства Исполнитель не вправе требовать от жителей иных сведений и документов. Согласно п. 10 Исполнитель в течение 10 рабочих дней со дня получения заявки производит осмотр объекта. Согласно п. 11 Исполнитель в срок не более 15 рабочих дней со дня проведения осмотра направляет Заказчику подписанный со своей стороны проект договора. Согласно п. 12 Заказчик подписывает проект договора и отправляет Исполнителю. Таким образом, нужно просто направить почтой заявку с требованием опломбировать счетчик, указать свою фамилию, имя, отчество, адрес, паспортные данные и копию свидетельства на собственность на квартиру. Уполномоченный дома должен предъявить копию протокола о том, что дом выбрал Непосредственное управление (одну на дом). В течение 10 дней к Вам придет мастер, а еще спустя две недели должен быть подписан договор.

Если Вы несвоевременно сняли показатели со счетчика...

Есть много людей, которые платят за ЖКХ аккордно, раз в квартал, например. Предположим, что человек пропустил сроки предоставления данных счетчика и принес их только спустя

полгода. Ничего страшного в этом нет: коммунальщики обязаны эти данные принять. Приводим пример с газом.

Минрегион России в письме № 18631-СК/14 дал разъяснение:

«В том случае, если поставщик газа будет иметь документально подтвержденные данные о фактическом потреблении газа (показания исправных приборов учета), абонент вправе потребовать произвести перерасчет стоимости потребленного газа, рассчитанного ему ранее исходя из нормативов потребления. Указанное толкование соответствует смыслу пункта 1 статьи 157 Жилищного кодекса, предусматривающего определение размера платы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, и лишь при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке».

Однако при последующем представлении данных о потреблении газа (показаний приборов учета) поставщику газа необходимо по заявлению потребителя произвести перерасчет, исходя из документально подтвержденных показаний исправного прибора учета.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 22 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан поставщик газа обязан обеспечивать выполнение заявок абонентов в течение пяти рабочих дней.

Таким образом, определение объема потребляемого газа по показаниям прибора учета возобновляется со дня, следующего за днем проведения проверки поставщиком газа, либо на шестой рабочий день с даты поступления поставщику газа заявки от абонента в случае непроведения проверки в срок, предусмотренный подпунктом «ж» пункта 22 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан.

В последнем случае данные абонента о показаниях прибора учета считаются достоверными, пока поставщиком газа не доказано обратное.

Вправе ли представитель ТСЖ и УК пройти в квартиру?

Представитель ТСЖ или УК вправе пройти в любую квартиру как для устранения аварийных ситуаций, так и для осмотра внутриквартирного оборудования и индивидуальных счетчиков. Такие визиты должны совершаться не чаще одного раза в три месяца по согласованию с потребителем (п. 32 Правил).

Если потребитель уклоняется от определения даты и времени встречи, его уведомляют еще раз. Если и это не имеет результата, пишется акт об отказе допустить в квартиру (п. 85 Правил).

Право платить напрямую — это еще не прямой договор

В новых Правилах сказано, что жители домов, выбравших ТСЖ или Управляющую компанию, вправе платить средства за воду, отопление, газ и электроэнергию без посредников, а напрямую коммунальщикам. Такое решение принимается, впрочем, только общим собранием (п. 64 Правил).

Это хорошо. То есть у посредников деньги граждан не пропадут. Но долг неплательщиков по-прежнему остается коллективным долгом. То есть со счета ТСЖ и УК могут быть сняты средства, собираемые на ремонт кровли, чтобы покрыть долги отдельных граждан, например, по воде.

Единственная форма, где каждый платит сам за себя, — это Непосредственное Управление.

Перерасчет при отсутствии потребителя

В случае отъезда из квартиры заявление о перерасчете подается либо перед событием, либо не позднее чем через месяц после возвращения в квартиру. Максимальный период, за который проводится перерасчет, — 6 месяцев. Затем заявление надо подавать снова. При этом сам перерасчет должен быть осуществлен в течение пяти рабочих дней (п. 91 Правил).

Подтверждением факта отсутствия потребителя могут быть:

- копия командировочного удостоверения;
- справка о нахождении в больнице, санатории или учебном заведении;

- проездные билеты;
- документ о временной регистрации по другому адресу;
- счета за проживание в гостинице;
- копия отметок в загранпаспорте и т.д. (п. 93 Правил).

Перерасчет при некачественной услуге

Исполнитель должен, естественно, сам отфиксировать факт предоставления потребителям некачественных коммунальных услуг и провести перерасчет (п. 104 Правил). Но поскольку делать этого он не будет, рассмотрим действия потребителя.

Потребитель пишет письмо (в том числе по Интернету) или звонит в аварийную службу. При этом он сообщает свои фамилию, имя и отчество и адрес. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю свои данные (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации (п. 106 Правил).

В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя неизвестны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. К проверке привлекаются как ресурсоснабжающая организация, так и управляющая (обслуживающая) компания. Время проверки назначается в течение двух часов (!) с момента получения от потребителя сигнала (п. 108 Правил).

Если требуется экспертиза, то участники выездной проверки, включая потребителя, определяют дату и время новой встречи, уже с участием эксперта.

Если проверка подтверждает факт подачи некачественных услуг, то перерасчет производится с даты обращения потребителя (п. 111 Правил). Перерасчет проводится по дату исправления ситуации, причем исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме — вплоть до повторного проведения комиссии (п. 113 Правил).

В проверках вправе принимать участие сотрудники государственной жилищной инспекции и общественные объединения потребителей.

Отключение неплательщиков

В случае, если потребитель не заплатил более чем за три месяца, исполнитель вправе отключить от коммунальной услуги эту квартиру (дом). При этом исполнитель уведомляет о предстоящем отключении заблаговременно, не менее чем за 30 дней (пп. 117–118 Правил). Запрещено отключать отопление и холодную воду (п. 119 Правил).

Когда должно подаваться отопление?

Отопительный сезон начинается, если среднесуточная температура наружного воздуха на протяжении 5 дней держится ниже 8 градусов Цельсия.

Что делать, если нет отопления?

8 августа 2012 года правительство утвердило новые правила теплоснабжения. Становится очень четким порядок рассмотрения жалоб потребителей на проблемы с отоплением и горячей водой. В отопительный сезон «горячие линии» мэрии должны работать круглосуточно. Полученная жалоба в течение 3 часов (в теплое время года — 2 суток) отправляется в тепловую компанию. Она обязана ответить в течение еще 3 часов (в теплое время года — 3 суток). Если этого не произошло, органы местного самоуправления обязаны незамедлительно направить материалы в прокуратуру.

После получения ответа (то есть с момента жалобы прошло максимум 5 часов) органы местного самоуправления в течение 6 часов (летом — 3 дней) должны определить причины аварии, вынести предписание о ремонте с указанием сроков и при необходимости провести выездную проверку.

В итоге, ответ потребителю должен быть дан в течение 24 часов (летом — 5 суток).

Проблема только в том, что если органы местного самоуправления ничего вовремя не делают, то жаловаться на них придется в ту же прокуратуру, где Ваше заявление будут рассматривать месяц.

Куда обращаться по коммунальным проблемам?

В жилом доме часто возникают проблемы, это затопление подвала, течь кровли, трещина в несущей стене, разбитые стекла в подъездах, во дворе из трубы течет вода и так далее.

Как поступать в таких случаях, что делать, куда обращаться?

Допустим, у Вас в доме затопило подвал, из него идут злобония, много комаров, неприятный запах. Вы неоднократно обращались в Обслуживающую организацию, с которой у Вас заключен договор, результат нулевой. В этом случае жалобу на организацию необходимо направить в Управление Роспотребнадзора (полное название этой организации звучит так: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека).

Допустим, у Вас во дворе долгое время течет из теплотрассы вода, Вы требовали устранить неполадки, а результата не было. Или провисает электрический провод, который находится под напряжением и опасен для жизни. В этом случае жалобу необходимо направить в управление Ростехнадзора.

Допустим, у Вас в доме протекает кровля, появилась трещина в стене, отсутствуют стекла в местах общего пользования, Вы обращались неоднократно в Управляющую компанию с просьбой устранить неполадки, результат нулевой. В этом случае жалобу необходимо направить в Жилищную инспекцию.

Кроме того, можно обратиться в региональное министерство ЖКХ или прокуратуру.

ЧАСТЬ 4. ОТЧЕТЫ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Стандарты раскрытия информации

6 февраля 2012 года Правительством России внесены изменения в Постановление Правительства № 731 о стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Данное постановление распространяется на УК и ТСЖ, и его нарушение влечет за собой очень жесткие штрафы. Постановление не распространяется на УК, обслуживающие дома с Непосредственным Управлением (так как в отношении таких домов осуществляется не «управление», а «обслуживание»).

Как раскрывается информация? (п. 4 Постановления):

- Через Интернет (у УК должно быть два ресурса в сети — один на официальном государственном сайте, а другой либо на сайте региональной, местной власти, либо на собственном сайте; у ТСЖ также должно быть два ресурса в Сети — один на официальном государственном сайте, а другой на сайте региональной, местной власти);
- через официальную муниципальную газету (это касается только УК);
- с помощью стенда в помещении УК (ТСЖ может использовать стенд около дома);
- путем ответов на запросы граждан.

Какие же данные должны быть раскрыты?

Общие сведения об УК (п. 3 Постановления):

- название фирмы, фамилия, имя и отчество ее руководителя;
- номер ЕГРЛ, почтовый и фактический адрес, сайт в Интернете, электронная почта;

- часы приема;
- перечень домов, находящихся в управлении, с указанием их площади;
- перечень домов, которые в предыдущем году расторгли договора с УК, основания расторжения договоров;
- членство компании в СРО.

Общие сведения о ТСЖ (п. 3 Постановления):

- наименование ТСЖ;
- номер свидетельства о госрегистрации, почтовый и фактический адрес руководства ТСЖ, электронная почта;
- режим работы Правления и часы приема;
- фамилии, имена и отчества членов правления и ревизионной комиссии;
- членство в объединениях ТСЖ.

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности УК (публикуются сканы документов — п. 9 Постановления):

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по каждому дому);
- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по каждому дому).

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (публикуются сканы документов — п. 9 Постановления):

- годовая бухгалтерская отчетность товарищества или кооператива, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
- сметы доходов и расходов товарищества или кооператива на текущий год и год, предшествующий текущему году;
- отчет о выполнении сметы доходов и расходов товарищества или кооператива за год, предшествующий текущему году;
- протоколы общих собраний членов товарищества или кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии товарищества или кооператива, на которых рассматривались воп-

росы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и (или) организацией предоставления коммунальных услуг (за текущий год и год, предшествующий текущему году);

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества или кооператива по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества или кооператива за текущий год и два года, предшествующих текущему году;
- аудиторские заключения (если проводился аудит) за текущий год и два года, предшествующих текущему году.

Сведения о проводимых работах (п. 10, 11 Постановления):

- перечень услуг по ремонту и содержанию жилого дома;
- перечень коммунальных услуг;
- иные услуги и работы (размещение рекламы на доме, охрана подъездов, использование общего имущества и т.д.).

В том числе обнарудутся:

- договора управления и обслуживания дома;
- договора на поставку коммунальных ресурсов;
- план работ на один год с указанием периодичности и сроков осуществления работ, сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ в нарушение утвержденных Правительством России правил.
- годовой план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению

коммунальных услуг, а также описание содержания каждой работы (услуги);

- отчет о выполнении годового плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг.

Сведения о штрафах (п. 12 Постановления):

В случае, если УК или ТСЖ привлекались к ответственности, они обязаны обнародовать сведения о штрафах, включая копии административных протоколов, а также о мерах, принятых для устранения выявленных нарушений.

Сведения о стоимости работ (п. 13 Постановления):

- описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (если он установлен), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);
- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

Сведения о финансах ТСЖ (п. 13.1. Постановления):

- размер обязательных платежей и взносов;
- сведения об образовании фондов ТСЖ с указанием размера таких фондов.

Сведения о коммунальных услугах (п. 14 Постановления)

- перечень закупаемых УК и ТСЖ коммунальных ресурсов с

указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен;

- тарифы (цены) для потребителей (обязательно указываются номера и даты принятия постановлений, которыми эти тарифы установлены).

Сроки хранения информации (п. 15 Постановления):

УК и ТСЖ обязаны хранить информацию в течение пяти лет.

Сроки предоставления информации (п. 18 Постановления):

Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение двух рабочих дней со дня поступления запроса управляющей организацией и в течение пяти рабочих дней — товариществом и кооперативом.

В отношении обычной переписки на бумаге работают 20-дневные сроки.

Кроме 731-го Постановления есть еще 354-е Постановление. Оно тоже принято Правительством. В соответствии с ним вводятся **новые обязанности ТСЖ, УК и жителей**: в п. 22 Правил сказано, что в течение 20 дней после создания ТСЖ или заключения договора управления, ТСЖ и Управляющая компания обязаны направить всем жителям проекты договоров водоснабжения, электроснабжения и т.д. Владелец квартиры должен подписать текст договора и передать в ТСЖ и УК копию паспорта и свидетельства о праве собственности на квартиры, а также сведения по счетчикам — где стоят, когда поставили и т.д.

На всех подъездах должны быть вывешены доски объявлений, и УК и ТСЖ обязаны разместить там сведения о своих руководителях, телефонах, аварийных службах, размерах тарифов, номерах постановлений, которыми эти тарифы утверждены, и даже предельных мощностях бытовой техники (п. 31 Правил).

Документ № 11:**ОБРАЗЕЦ ЗАПРОСА В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ**

Уважаемая организация!

В соответствии с Постановлением Правительства России № 731 о стандартах раскрытия информации прошу Вас сообщить следующие сведения:

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами / по дому « ____ » по ул. _____;
- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами по дому « ____ » по ул. _____;
- описание содержания каждой работы /услуги/, периодичность выполнения работы /оказания услуги/, результат выполнения работы /оказания услуги/, гарантийный срок /в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом РФ или предлагается управляющей организацией/, указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ /услуг/;
- стоимость каждой работы /услуги/ в расчете на единицу измерения /на 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. м площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

В соответствии с указанным постановлением прошу предоставить информацию в течение двух рабочих дней со дня поступления запроса.

С уважением, Иванов И.И.

Ответственность ТСЖ и УК

Энергоэффективность и общие счетчики

Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц — от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей (КоАП 9.16, п. 4).

Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц — от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей (КоАП 9.16, п. 5).

Стандарты раскрытия информации

Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договоров управления, установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскры-

тие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей — от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет (статья 7.23.1 КоАП РФ).

Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц — от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей (п. 7.2.2 КоАП РФ).

Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами

Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц — от пяти тысяч до десяти тысяч рублей (п. 7.2.3 КоАП РФ).

Общий комментарий по штрафам

1. Конечно, весьма увлекательно оштрафовать компанию или ТСЖ, если с ними идет спор. Вот только давайте подумаем: из каких денег будет оплачен штраф? Правильно, из денег жителей, и Ваших в том числе. Поэтому к штрафам надо прибегать в самых крайних случаях, когда, например, вы собираетесь уходить из этой компании или боретесь с фальшивым ТСЖ и понимаете, что никакой дальнейшей работы с ними не будет. В противном случае Вы рискуете вступить в конфликт со всем домом: ведь собранные соседями на ремонт крыши деньги уйдут на основании Вашей жалобы в доход государства.

2. Самый жесткий штраф — за сокрытие информации. Он в 5 раз больше, чем штраф за плохое содержание дома, и в 25 раз больше, чем штраф за некачественно поставленные коммунальные услуги. Больше того, при вторичном нарушении виновное лицо подлежит дисквалификации, то есть теряет работу. Значит, при бескомпромиссной войне с УК именно отказ от предоставления информации надо ставить в вину в первую очередь. Как несложно заметить, данная статья не затрагивает ТСЖ. В ней идет речь только об управляющих компаниях, поскольку ТСЖ являются объединениями собственников дома и поэтому не работают с собственниками квартир в доме «на основании договоров управления».

И еще об обязанностях ТСЖ

ТСЖ обязан вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы жилищного надзора (ст. 138 ЖК РФ).

ЧАСТЬ 5. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

Что относится к общему имуществу?

- Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (ст. 36 Жилищного кодекса).

Подвалы и нежилые помещения

В соответствии с законодательством подвалы принадлежат собственникам дома, то есть, проще говоря, жителям. Однако

подвалы — это недвижимость, а к ней у органов власти особое отношение. Поэтому во всех городах России идут суды между жителями и органами власти.

Вот какую позицию занимает Высший арбитражный суд (постановление Президиума № 13391/09 от 2 марта 2010 г.):

«Правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

При этом для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз — в момент приватизации первого помещения в доме».

То есть важно, чтобы на момент приватизации первой квартиры:

- (1) Подвалы не использовались под какие-то иные нужды (магазин, кафе и т.д.).
- (2) В подвалах находилось инженерное оборудование, используемое для всего дома (трубопроводы водоснабжения, отопления, канализации, перекрывающие и сливные вентили и краны, щит электроснабжения и т.д.).

Об этом же говорится в Определении Конституционного суда № 489-О-О от 19.05.2009. Нормативным документом СНИП 31-01-2003, обязательным для применения на всей территории РФ, такие подвальные помещения определены как технические.

Но как быть с теми подвалами, которые уже проданы, где появились «добросовестные приобретатели», истекли сроки давности и где находятся элеваторные узлы и щитовые? Представители жителей, обслуживающие компании вправе иметь доступ в эти помещения. И если они настойчивы, то предприниматель предпочтет вынести щитовую, сделав пристрой.

Приводим образец одного сработавшего письма:

Документ № 12

ТЕКСТ ПИСЬМА К ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ

Ул. _____, дом _____

Предпринимателю _____

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отклю-

чающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Также в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Согласно п. 11 указанного Постановления содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» — «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

При этом осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее — ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом — лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Ввиду изложенного прошу Вас сообщить о порядке проведения осмотра помещения, принадлежащего Вам, по адресу ул. _____, дом _____, поскольку в нем находятся инженерные сети, входящие в состав общего имущества. Также прошу сообщить о способе доступа в указанное помещение в случае возникновения аварийной или иной экстренной ситуации.

С уважением,
Уполномоченный дома

Придомовая территория

Придомовая территория принадлежит собственникам дома. Официально она называется так: «земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» (п. 4 ст. 36 Жилищного кодекса РФ).

Порядок оформления земли в собственность

Земля под многоквартирным домом и придомовая территория являются собственностью владельцев соответствующего дома.

Для приобретения прав на земельный участок граждане обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта (п. 5 ст. 36 Земельного кодекса).

В месячный срок орган местного самоуправления обязан принять решение о предоставлении земельного участка на правах собственности.

В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина в месячный срок утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Стоимость кадастровых работ оплачивает лицо, подавшее заявку на формирование земельного участка.

Орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка собственникам дома и направляет им копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка (п. 8 ст. 36 Земельного кодекса РФ).

Нужно ли обращаться в Регистрационную палату?

Нет, земля переходит в собственность с момента присвоения кадастрового номера.

Нужно ли общее собрание для оформления земли?

В соответствии с п. 3 ст. 16 Закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» при формировании земельного участ-

ка под многоквартирным домом документы подает лицо, уполномоченное общим собранием.

Однако Постановлением Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П эта норма признана противоречащей Конституции. Действительно, если человек является собственником части дома, то он по определению владеет и частью земли. Очевидно, что его право не должно зависеть от воли соседей.

Поэтому без всякого общего собрания любой собственник вправе оформить землю под домом. При этом он несет финансовые издержки, а земля оформляется не только на него, но и на всех соседей. Недостаток этой нормы в одном: она позволяет органам власти устанавливать те границы придомовой территории, которые ей выгодны (если заявку подает собственник квартиры, например, находящийся в служебной зависимости от органов власти).

Если дом сгорел...

Во многих городах страны прошли коммерческие поджоги. Дома, расположенные в центральной части больших городов, специально уничтожали, чтобы расчистить место для застройщиков и новой буржуазии. СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ на протяжении многих лет добивалась права людей оформить землю под домом даже в случае его гибели. Такая поправка, прекращающая поджоги раз и навсегда, была в результате принята.

Читаем: «В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома»(п. 6 ст. 36 Жилищного кодекса РФ).

Границы земельных участков

26 августа 1998 года Минземстрой России утвердил приказ № 59 о расчете нормативных земельных участков в кондоминиумах. Кондоминимум — это «совладение». Это единственный действующий в стране документ, позволяющий определить границы земельных участков многоквартирных домов.

Нормативный размер земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в доме на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

$$S = S_{\text{кв}} \times K, \text{ где}$$

S — нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{кв}}$ — общая площадь жилых помещений в доме, м^2 ;

K — коэффициент этажности.

Если во дворе находится школа, детсад, другие отдельно расположенные учреждения культурно-бытового обслуживания, территории общего пользования микрорайонного и немикрорайонного значения, территории незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также другие территории, не занятые жилой застройкой, применяется другая формула:

$$S_{\text{к}} = \frac{S_{\text{кв}} - S_{\text{нж}} - S_{\text{застр}}}{S_{\text{общ}}} \times S_{\text{общ.к}} + S_{\text{застр.к}}, \text{ где}$$

$S_{\text{к}}$ — размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{\text{кв}}$ — общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{\text{нж}}$ — суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{\text{застр}}$ — суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ}}$ — суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

Собщ.к — общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

Ззастр.к. — площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные нормы	Этажность
1957 г. СН 41-58	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12
	2,84; 2,00; 1,57; 1,34; 1,23; 1,19; 1,14 — 1 —

1967 г. СНиП II-К.2-62	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
	2,72; 1,97; 1,81; 1,52; 1,39; 1,30; 1,21; 1,04

1975 г. СНиП II-60-75	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
	2,30; 1,80; 1,59; 1,36; 1,21; 1,15; 1,10; 0,98; 0,94

ВСН 2 85-1,85-1,47-1,32-1,16-1,05-0,96-0,85-0,80	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
--	---------------------------------------

1994 г. МГСН-1.01-94	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
	3,57; 1,85; 1,33; 1,31; 1,16; 1,05; 0,96; 0,85; 0,80

СНиП 2.07.01-89	Не менее 0,92
-----------------	---------------

В общем, лучший способ разобраться — прочитать это постановление.

Преимущества формирования земельного участка

- Преимуществ в приватизации земли около дома три:
- если Вы живете в центре города в деревянном доме, Вас специально не подожгут, так как делать это бессмысленно: Вы все равно собственник земли;

- впритык к Вашему дому не построят элитную высотку или ночной кабак;
- если расположение дома позволяет, можно немного заработать денег, сдав землю в аренду под автостоянку или хлебный киоск.

Негативные последствия формирования земельного участка

- Вы начнете платить земельный налог (его ставка устанавливается местными органами власти, поэтому в каждом городе и поселке свои правила, никаких федеральных льгот для ветеранов или инвалидов не существует);
- Вам придется самим решать вопросы с обрезкой деревьев, так как эти деревья будут расти уже на Вашей земле, и если сухое дерево упадет, например, на машину, платить автовладельцу будут жители дома, а не кто-нибудь еще.

Инженерные коммуникации и придомовые дороги ремонтировать не придется, так как они все равно остаются в собственности коммунальных компаний или муниципалитета.

Расстояние до мусорных контейнеров

Санитарные правила содержания территории населенных мест СанПиН 42-128-4690-88, в частности пункт 2.2.3, предусматривают, что площадки для установки контейнеров (а соответственно и баки, которые на них располагаются) должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более пяти.

Расстояние до гаражей

Расстояние от многоквартирного жилого дома до гаражей зависит от числа гаражей. При числе гаражей до 10-ти расстояние устанавливается не менее чем в 10 метров, при числе гаражей от 10 до 50 — не менее чем в 15 метров (СНиП 2.07.01-89*).

Отремонтировать внутриквартальный проезд

Россия остается единственной страной, в которой ямы на дорогах утверждены по ГОСТу. Согласно ГОСТ Р 50597-93 размеры ям не должны превышать 15 см по длине, 60 см по ширине и 5 см по глубине. Дорогой считается в том числе и внутриквартальный проезд. Соответственно, если проезд у Вашего дома имеет выбоины, превышающие установленные параметры, то нужно спокойно обращаться в прокуратуру. При этом ни в коем случае не надо просить ремонта: всем просителям объяснят, что в бюджете нет денег. Надо написать, что нарушается закон.

Документ № 13

ТЕКСТ ЖАЛОБЫ В ПРОКУРАТУРУ

Уважаемый прокурор!

На внутриквартальном проезде восточной и южной сторон дома ____ по ул. _____ расположены ямы. Согласно ГОСТ Р 50597-93 размеры ям не должны превышать 15 см по длине, 60 см по ширине и 5 см по глубине. Однако ямы на ул. _____, дом ____ превышают параметры, предусмотренные отечественными стандартами ям.

Прошу принять меры и проинформировать меня об их результатах.

Иванов И.И.

ЧАСТЬ 6

ПОКА МЫ ЕДИНЫ — МЫ НЕПОБЕДИМЫ

Законы и постановления пишутся вовсе не для того, чтобы люди жили хорошо. Они пишутся для того, чтобы хорошо жила влиятельная часть общества. Поэтому смысл 20-летних реформ в сфере ЖКХ свелся к двум стратегическим линиям:

- передать коммунальные монополии в частные руки;
- максимально ограничить конкуренцию там, где она возможна (ремонт домов, обслуживание лифтов, вывоз мусора и т.д.).

При этом государство уходит от регулирования тарифов на ЖКХ. Вступил в силу закон об электроэнергетике, по которому юридические лица платят уже не по госрасценкам, а по «свободному рыночному тарифу». Юридические лица — это не только заводы, но и магазины, парикмахерские, кафе. И каждый понимает: сегодня государство перестало регулировать тарифы для юридических лиц, а завтра перестанет для физических.

Принят закон о теплоэнергетике. По нему, если в каком-то городе есть газ, тепловые компании вправе сами себе устанавливать тариф. Сами, без всяких тарифных комиссий. Пока закон еще не заработал: выборы, акции протеста вынуждают российское капиталистическое государство сдерживать крокодилы аппетиты, чтобы не сорвать резьбу социального протеста. Но логика российских властей совершенно очевидна.

Далее, принят новый закон о водоснабжении. По нему уже с 2014 года власть будет регулировать только «инвестиционную составляющую тарифа». То есть если частная водопроводная компания будет строить новые отстойники, то за стоимостью этих работ государство еще последит. А затраты на текущую зарплату персонала, амортизацию, ремонты и приобретение материалов частные водопроводные компании будут устанавливать себе самостоятельно, включая в тариф с граждан.

Кстати, о тарифах. «Экономически обоснованные тарифы» действительно существуют. Вот только никакого отношения к

реальному расходованию денег в ЖКХ они не имеют. Внутри этих тарифов компании могут свободно перекидывать средства с одной статьи расходов на другую. Скажем, в тарифе сидит хорошая, достойная зарплата рабочих и необходимые затраты на ремонт гнилых сетей. Все хорошо! Вот только руководство компании вправе спокойно уменьшить и зарплату, и объем ремонта, перебросив эти деньги на более интересные затраты. И, кстати, реальные расходы коммунальных компаний являются коммерческой тайной. Они закрыты даже для депутатского корпуса.

Означает ли все сказанное выше, что ситуация безнадежна? Нет, несколько. Клин выбивают клином. В России есть активное социалистическое и жилищное движение, которое вынуждает власти идти на уступки.

Мало кто знает о Всероссийском жилищном движении, а оно есть. Это Ассоциация ТСЖ, Всероссийский союз жителей, журнал «Председатель ТСЖ» и множество других объединений.

Единой централизованной структуры нет, но на Конгрессе в Твери (2012 год) был подписан Меморандум об общем сотрудничестве.

Чего добились жилищное движение?

- Права жителей домов досрочно расторгать договор с УК (в принятом вначале Жилищном кодексе жители могли разорвать договор с некачественно работающей компанией лишь раз в пять лет);
- сохранение Непосредственного Управления (трижды «Единая Россия» пыталась запретить НУ и ввести обязательную коллективную ответственность за коммунальные услуги);
- право платить напрямую без посредников даже в ТСЖ и УК;
- право накапливать на капремонт собственные средства вне общего котла;
- фактическое освобождение ТСЖ от налогов;

- право оформить землю под сгоревшим домом;
- двукратного продления периода приватизации квартир;
- выделения из бюджета пусть небольших, но средств на капитальный ремонт;
- снятия с рассмотрения закона «Единой России» о штрафах с жителей домов за плохое состояние крыш, подвалов и подъездов (этим штрафом преследовали бы только те дома, которые ушли от выгодных властям управляющих компаний).

Чего добивается жилищное движение?

Национализации коммунальных монополий. Во всем мире системы жизнеобеспечения переходят в государственную собственность. В Германии, ЮАР и Латинской Америке национализируют водоканалы. Для России это втрое правильно, так как мы живем в самой холодной стране мира. Но национализация не равна огосударствлению. Нет никакого прогресса в том, чтобы теплосети и газовые компании приносили прибыль в карман чиновника. Национализация — это полная финансовая прозрачность монополий перед обществом. Каждый потраченный рубль должен быть прозрачен. Любые закупки должны идти лишь через конкурс. Деньги, собранные с потребителей, должны расходоваться не по прихоти коммунального начальства, а в соответствии с заранее утвержденным публичным планом. И, конечно, нужны сильные профсоюзы: только они позволят реально контролировать начальство и пресекать воровство.

Развитие конкуренции и малого бизнеса. Там, где возможна конкуренция, она должна максимально развиваться. Жители домов через своих уполномоченных сами решают, кто лучше подметет улицу, обслужит лифт или отремонтирует крышу. Порочная практика насильственного объединения малого бизнеса в «Саморегулирующиеся организации» должна быть немедленно остановлена. Ее единственный смысл — вытеснение с рынка фирм, неподконтрольных чиновникам.

Создание квартальных комитетов. Объединившись, уполномоченные домов и председатели ТСЖ могут создать кварталь-

ный комитет (или территориальное общественное самоуправление). Именно он должен решать проблемы квартала: с какой фирмой по вывозу мусора заключить договор, как потратить муниципальные деньги на благоустройство квартала и стоит ли застраивать территории внутри двора, даже если жители домов не успели приватизировать землю. Такие меры позволят не только сделать решения органов власти более осмысленными и человечными, но и резко снизят уровень коррупции: ведь за стоимостью и качеством работ по укладке внутридворового асфальта или устройству детской площадки будут следить через своих представителей тысячи людей.

Каждый платит сам за себя. Коллективная ответственность по коммунальным услугам в ТСЖ и УК должна быть отменена.

Возвращение подвалов и земли в собственность жителей. Несмотря на вполне приличные законы, местные власти активно продают и сдают в аренду подвалы в домах. А землю стараются давать лишь под самими зданиями, лишая людей права на придомовую территорию. Нужны политические действия государства по передаче подвалов и земли в собственность самих жителей. Жители распорядятся лучше и эффективнее, а полученные средства направят на ремонт и содержание стареющего жилого фонда.

Капитальный ремонт — обязанность государства. Никакие собственные накопления жителей не позволят привести в порядок фундаменты, несущие стены, плитоперекрытия и лифты, то есть те виды работ, отсутствие которых опасно для безопасности граждан. Все это должно финансироваться государством. При органах исполнительной власти субъектов Федерации должны быть созданы Наблюдательные Советы из числа представителей самоуправляющихся домов. Они должны получить право проверять качество работ, а сами акты приемки выполненных работ должны обязательно подписываться полномочными представителями из числа самих собственников соответствующих домов.

Реализация этих и иных задач требует солидарности и взаимодействия.

Необходимо:

1) создать единое информационное поле для обмена информацией о положении дел в жилищной сфере и о жилищном движении России, в том числе через сетевое объединение интернет-ресурсов;

2) координировать деятельность через создание Координационного совета жилищных инициатив России, регулярные совещания и общую интернет-рассылку;

3) наладить горизонтальные взаимоотношения между региональными сетями;

4) консолидированно проводить общественную кампанию за реализацию предложений Жилищного движения и воплощение в жизнь истинного жилищного самоуправления.

В перспективе стоит цель создания Национального совета жилищных объединений, который откроет путь к координации всей работы, обмену положительным опытом и принятию законов, необходимых жителям.

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ как социалистическая партия, безусловно, должна оказывать помощь в развитии жилищного движения, причем без всяких предварительных условий. Свободные, самостоятельные люди являются основой для свободного и демократического общества, то есть для социализма. Поэтому дорога к цели у Жилищного движения и левого движения — одна.

Председатель СОЮЗА ЖИТЕЛЕЙ,

Член Президиума

Политической партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ

ОЛЕГ ШЕИН