

Председатель ТСЖ

Теперь и для
советов МКД



ДЕВИЗ ЖУРНАЛА:
"ДОЛГОЙ ПУТЬ НАСТАВЛЕНИИ,
КРАТОК И УБЕДИТЕЛЕН
ПУТЬ ПРИМЕРОВ." (Сенека)

Сауле Беркимбаева:
*Мы служим тем, кто
отважился взять на себя
ответственность.*







Председатель ТСЖ | №8 (118)/2017

Информационно-аналитический журнал издаётся с 2007 года

Учредители

ООО РИД «Качум-пресс»,
С. М. Беркимбаева

Издатель

ООО РИД «Качум-пресс»

Генеральный директор

Иван Мучак
Тел. +7 (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Главный редактор

Сауле Беркимбаева
Тел/факс: +7 (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Выпускающий редактор

Геннадий Мельник
E-mail: genmel1946@mail.ru

Редактор сайта pr-ts.ru

Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Специальный корреспондент

Юрий Полонский
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Верстка

Фёдор Асеев

Реклама и маркетинг

Тел. 8 (926) 925-75-25
E-mail: sd41133@gmail.com

Отдел распространения

Тел.: +7 (977) 440-04-30

Журнал «Председатель ТСЖ» («Председатель товарищества собственников жилья») зарегистрирован Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ №ФС 77-29151.

Редакция не несет ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Отпечатано в ТВВ

111250, Москва,
ул. Красноказарменная, д. 9а
Тираж 5000 экз.

«Долог путь наставлений, краток и убедителен путь примеров» — Сенека

■ Актуально

■ Сауле Беркимбаева

Мы служим тем, кто отважился взять на себя ответственность

Предисловие главного редактора к юбилейному выпуску.

4

■ Олег Шеин

Противостоять тенденциям в законодательстве можно лишь объединившись

О необходимости полноценной всероссийской жилищной организации.

5

■ Юрий Павленков

Что было, что будет...

Совокупный обзор проблем жилищных правоотношений свидетельствует о необходимости перехода к более совершенной модели.

6

■ Александр Зотин

Ресурсники, собственники, управляющие — любовный треугольник или порочный круг?

Рассмотрена ситуация с прямыми платежами и прямыми договорами. Приведен пример формирования тарифов в конкретном регионе по результатам расследования Ассоциации ТСЖ. Выводы.

9

■ Герман Ломтев

Еще раз о некоммерческом управлении

Правовой статус некоммерческих жилищных объединений начиная с принятия ЖК РФ и последующих НПА изменился в худшую сторону. А именно...

12

■ Илья Фельдман

Кто прекратит общероссийский подлог?

«Предоставление коммунальных услуг», «поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг». — правовой термин введен, а дать ему определение невозможно. Можно ли это квалифицировать как подлог?

16

■ Юрий Полонский

«Реформа окончена. Забудьте!» Или «ложь во спасение» — госбюджета от затрат на жизнеобеспечение страны

Чем кончилась реформа ЖКХ в России: успехом или фиаско? Сознательно ли «вводят за нос» россиян или тут «правят бал» непрофессионализм пополам с головотяпством?

18

■ Капремонт

■ Владимир Самошин

Реконструируем свой дом для жизни в 21 веке

О создании общественно-государственного проекта (ОГП) по реконструкции многоквартирных жилых домов в пилотных регионах РФ.

20

■ Александр Муллин, Олег Эль-Регистан

Сопровождение производства капремонта МКД. Часть 2

В статье детально рассматриваются объём, качество, сроки и недостатки работ, выполненных по программе капремонта в подвале конкретного МКД.

24

■ ТСЖизнь

■ Сергей Шиянов

Управляющие организации и ТСЖ

Преимущества и недостатки того или иного способа управления многоквартирными домами.

26

■ Евгения Юнисова

В чем сила товарищества

28

Основные преимущества жилищных объединений и их ассоциаций: интересы общие, а конкуренция отсутствует.

■ Валерия Кошечкина

«Возьмемся за руки, друзья!»

30

История Ассоциации ТСЖ Иркутской области.

■ Сергей Атаманенко

Наша нужность доказана временем

32

История ростовской ассоциации ТСЖ с февраля 2000 г. по сегодняшний день.

■ Раиса Юрьева

«Республика «Лиговский каскад»

34

и ее «внешнеполитический рупор»

Собственники жилья успешного ТСЖ называют свое жилищное объединение не иначе как «Республика «Лиговский каскад».

Какие у них для этого есть основания?

■ Георгий Гаевой, Сергей Измаилов

Ликвидация

38

Ликвидацию ТСЖ организовал руководитель жилищной инспекции, и не погнушался ради достижения намеченной цели совершить уголовное преступление. Причины и история судебных тяжб.

■ Правоприменительная практика

■ В Верховном Суде РФ

42

Подборка свежих определений ВС РФ, выводы которых актуальны для жилищных объединений.

■ Андрей Пинчуков

Внесудебный возврат общего имущества

45

Рекомендации Межрегиональной комиссии по контролю обеспечения имущественных прав собственников МКД в субъектах и муниципальных образованиях РФ.

■ Татьяна Лебедева

10-летняя судебная практика возврата незаконно отчужденного общего имущества

47

Многолетним коллективным опытом по оспариванию незаконно зарегистрированного «права» на общее имущество, выработан алгоритм противостояния в судах.

■ Мария Славина

Изменения минимальны, эффект – максимальный

45

Предложение Комитету Госдумы по собственности выступить с законодательной инициативой незначительных изменений в ЖК РФ.

■ Техника и технологии

■ Игорь Егоров

Достоверный учет энергоресурсов

52

Законодательная база. А что на практике? Методы учета и контроля объема и качества коммунальных ресурсов.

■ Сергей Белолипецкий

Порядок действий при аварии

54

О технологии, которая позволяет обнаружить 100% всех повреждений гидроизолирующего слоя.



Десять лет назад, 25 августа 2007 г. вышел в свет первый выпуск журнала «Председатель ТСЖ». За 6 месяцев 2007 г. мы выпустили 3 номера, а начиная с 2008 г. — выходим в свет ежемесячно, не взирая на все сложности «эпохи перемен».

В юбилейных номерах журналов, как правило, подводят итоги и строят планы на будущее. И такой номер мы не так давно выпускали — в феврале 2016 г. вышел в свет сотый выпуск журнала «Председатель ТСЖ». В том выпуске, а именно тогда исполнилось десять лет с того времени, как мы, учредители журнала, впервые погрузились в тему жилищного самоуправления, в статье «Вместе мы — сила!», мы рассказали об истории создания журнала, о том, что и как подвигло нас формировать журнал как печатный орган собственников помещений, рупор для высказывания взглядов на проблемы в сфере управления жилой недвижимостью. Рассказали о нашей социально-просветительской деятельности в виде четырехкратно проведенного всероссийского литературно-художественного конкурса «Мой дом-моя забота». А что касается планов на будущее, писали: «Мы по-прежнему считаем своей главной задачей — дать слово вам, наши дорогие авторы-читатели, тем, кто с удивительным энтузиазмом, настойчивостью, упорством отстаивает своё право жить в благоприятных условиях. Вместе с вами мы преодолеваем и будем преодолевать препоны, воздвигаемые на пути формирования ответственного собственника жилья». Ведь именно так была изначально сформулирована двуединая цель издания:

- формирование ответственного собственника жилья;
- наладить конструктивный диалог жилищных объединений, бизнеса и власти.

(Продолжение на стр. 4)

МЫ СЛУЖИМ ТЕМ, КТО ОТВАЖИЛСЯ ВЗЯТЬ НА СЕБЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ



Сауле БЕРКИМБАЕВА,
главный редактор журнала
«Председатель ТСЖ»

(Продолжение. Начало на стр.3)

«Формирование ответственного собственника жилья» было заявлено в качестве цели не только нашим журналом. Перевод ЖКХ на рыночные рельсы и формирование ответственного собственника жилья были заявлены в качестве краеугольных камней государственной реформы ЖКХ.

И вот, если сегодня кто-то «погуглит» в Интернете словосочетание «формирование ответственного собственника жилья», то обнаружит, что за последние годы оно встречается лишь со ссылками на журнал «Председатель ТСЖ» и на книгу «Социальное измерение государственной экономической политики».

Четыре-пять лет назад эти слова еще звучали в газете «Квартирный ряд», прекратившей свое существование в 2012 г.; в материалах Всероссийского конкурса СМИ на лучшее освещение реформы ЖКХ (после 2012 такие номинации прекратились).

Но после 2013 г. в интернете словосочетание «ответственный собственник жилья» фигурирует исключительно со ссылками на наш журнал. А в ссылках на другие источники оно заменено на шаблонные слова-пустышки «эффективный собственник» или «грамотный потребитель»...

Правда, в блогах я нашла вот эту запись:

UpravDom 14 Марта 2016 в 7:48

«вопрос № 1 — это формирование института собственника, психологии ответственности и инициативности. Когда принимали Жилищный кодекс законодатели, наверное, исходили из кодекса строителя коммунизма... Про ответственность там полстранички. А остальное права. Вот и сформировали собственника безответственного с полным набором прав, защищающего его безответственность... реформа не то чтобы буксует, прям трещит по швам

... Ни одна партия не взяла на себя ответственность за провал реформы ЖКХ».

«Конструктивный диалог»

В начале 2017 г., как только заговорили о московской реновации, вплоть до подписания закона Президентом, лично мне, наивной, казалось, что предлагаемый законопроект настолько абсурден, что инициирован некими патриотами в органах законодательной и исполнительной власти для того, чтобы его обсуждение всколыхнуло самосознание собственника помещений, для того, чтобы исходя от противного сформировать у собственников гражданскую солидарность, продемонстрировать, как свободно может чиновник обойтись с чужой собственностью. Как только я узнала о подписании закона, хоть и была расстроена тем, что российское государство не стремится раз и навсегда зафиксировать право собственности, а вместе с ним и институт самоуправления, но еще не осознавая, насколько это повлияло на меня, разместила пост в фейсбуке: «Президентом подписан закон, названный в обществе законом о реновации. Чем он хорош? По моему мнению, за последнее десятилетие ни одна законодательная новелла, даже закон о капремонте, не могли столь явственно повлиять на самосознание собственника жилья».

Комментарии друзей отрезвили окончательно. (Рис. 1, Рис. 2).

Стало понятно, почему закон изначально локализован поправками в закон «О правовом статусе столицы» — остальная Россия не поддержит противостояние «зажравшихся» москвичей.

Мало кто спроецирует суть вносимых изменений в законодательство на свой регион, на свою собственность. Вспомнилось и о том, как мы молчали, когда вышвыривали сочинцев с земли для олимпийской стройки, лишая их права собственности... Тогда, увы, молчали не только мы, но и известные мне немногочисленные Ассоциации жилищных объединений.

Таким образом вынуждена констатировать, что если диалог жилищных объединений и бизнеса постепенно налаживается, то до конструктивного диалога с властью еще далеко.

К вопросу об Ассоциациях

К сожалению, должна отметить, что за истекшие 10 лет количество городских (региональных) объединений ТСЖ/ЖСК не увеличилось. Даже из тех, что были созданы в первом десятилетии 21 века, когда органы государственной власти еще не только декларировали, но и оказывали реальную поддержку жилищным

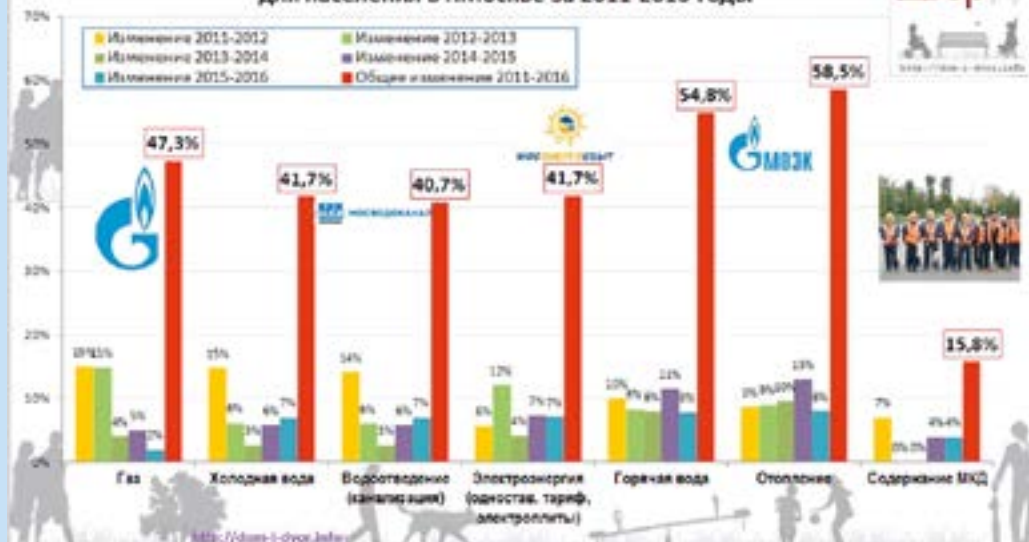


Рис. 1



Рис. 2

Рис. 3 Изменение тарифов и цен на жилищно-коммунальные услуги для населения в г.Москве за 2011-2016 годы



объединениям, сохранились не все. И основную причину такой тенденции я вижу в стремлении государства к безусловной защите потребителя, а не собственника жилья. Следствием такой политики государства явилось усиление иждивенческих настроений собственников и их нежелание самостоятельно финансировать деятельность общественных организаций. Здесь же сказалось существенное увеличение затрат ТСЖ/ЖСК на исполнение требований непрерывно меняющегося законодательства. Да и в целом, платежеспособность населения резко сократилась за счет неконтролируемого и экономически не обоснованного роста тарифов за коммунальные услуги. Причем, во многих регионах они превысили показатели по столице. (Рис. 3).

О структуре юбилейного номера

Пребывая в столь пессимистическом состоянии, я как главный редактор понимала, что не смогу выстроить структуру традиционного юбилейного выпуска. И не нашла ничего лучшего как предложить нашим постоянным авторам, подготовить свои материалы, которые, по их мнению, отобразили бы наиболее важные аспекты их предшествующих статей или их деятельности. О том, насколько в данных обстоятельствах было верным принятое решение, — судить вам, дорогие читатели.

В заключение, как бы это банально ни звучало, хочу призвать читателя не впадать в апатию от того, что ему не под силу изменить положение дел в стране, в городе, в районе, и помнить, что в своем-то МКД он может выстраивать справедливые и демократические отношения. А это и есть начало всех преобразований. Ведь при всех превратностях сегодняшнего дня отдельные жилищные объединения развиваются и крепко стоят на ногах. Правда, это скорее вопреки, чем благодаря поддержке «партии и правительства». Но именно на их примере далее можно рассчитывать на изменения в районе, в городе, в стране. Как никто еще не смог похвастаться многомесячным зародышем, так и демократия изначально не обременит верхние эшелоны власти.

Ну а мы — редакция и авторы «Председателя ТСЖ» — будем и далее, собирать на своих страницах опыт жилищных объединений и служить тем, кто отважился взять на себя ответственность и за свой дом, и за своих соседей. ■

Противостоять тенденциям в законодательстве можно лишь объединившись

Жилищное законодательство России отличается от других развитых стран мира тем, что в нашей стране приватизировано 95% квартир. Поэтому, если на Западе развито движение квартиросъемщиков, которые выступают за ограничение платы и лучшие договоры найма, то в России возможностей гораздо больше. Объединившись между собой, собственники вправе сами установить размер платы, расходовать ее по своему усмотрению, и оформить в собственность землю и иное важное имущество.

Подобные возможности влекут за собой и политическую самостоятельность, так как жителям домов нет нужды упрашивать власти выделить средства на ремонт их домов. Соответственно, прежний механизм манипуляций через ЖЭКи во многом оказался властью утрачен.

Сколько же людей воспользовалось такой самостоятельностью? По статистическим данным за 2015 г., в России ТСЖ (ЖСК, ЖК), управляли 113164 МКД. Из них половину представляют собой старые советские ЖСК, во вторую половину — вновь созданные ТСЖ. Среди них есть и фиктивные ТСЖ, но в любом случае речь идет о примерно 10–15 млн. человек, имеющих практику самостоятельных коллективных решений. Кроме ТСЖ, есть иные формы жилищного самоуправления, включая Домовые Советы и Непосредственное управление.

Оценка массовости данного движения подтверждается еще одним показателем: спецсчетами по капремонту. В 2014 г. государство ввело дополнительный налог на капремонт домов, но предоставило право собственникам формировать средства на капремонт на спецсчете. Подобное решение приняли владельцы 76.000 домов с ориентировочной численностью жителей в 10 млн. человек.

Но все мы понимаем, что в последние три года российское правительство ведет работу по уничтожению жилищного самоуправления.



Олег ШЕИН,
Депутат Государственной
Думы Российской
Федерации

Запрещено Непосредственное управление жилыми домами, то есть Домовые Советы лишены тех полномочий, которыми они реально обладали по контролю за средствами.

Принят закон о ГИС ЖКХ, которым введена отчетность ТСЖ через Интернет. Все бы ничего, но только самих пунктов отчетности более пятисот. И если в чем-то совершена ошибка, то предусмотрен штраф в сумме 200.000 руб.

Придумана плата за ОДН, обогащающая частные коммунальные компании в условиях, когда ТСЖ лишены инструментов эффективной проверки индивидуальных счетчиков.

Регулярно случайные люди, ставшие министрами, инспекторами и депутатами и ничего не понимающих в ЖКХ, рассказывают, что председатели ТСЖ должны сдавать им экзамены на управление домами.

Зачем все это делается? Затем, что жилищное движение мешает сладко жить монополиям и чиновничеству. Оно мешает своим существованием, поскольку сберегает народные деньги на ремонт домов, конфликтует при приватизации коммунальных компаний и выбирает не тех подрядчиков.

Можем ли мы этому противостоять и быть достаточно сильными, чтобы законы принимались в интересах населения? Конечно. Но это требует организации, полноценной всероссийской жилищной организации способной вырабатывать совместные решения, а при необходимости организовать коллективные действия. ■

Что было, что будет...

Беглый взгляд в историю и перспективы жилищных правоотношений России



Юрий ПАВЛЕНКОВ,
генеральный директор
НП ЭУН
«Индустрия Сервейинг»,
член Комитетов ТПП
РФ по экономике
недвижимости и ЖКХ

Зарождение и развитие жилищной общины

Первые жилищные общины на основе общей собственности на Руси упоминаются «с момента образования государства у восточных славян, когда на смену родовой общине пришла территориальная или соседская ... Общинников объединяло теперь прежде всего не родство, а общность территории и хозяйственной жизни. Каждая такая община владела определенной территорией, на которой жили несколько семей.»

Ключевой причиной зарождения такой общины стало возникновение двух форм собственности — личной и общественной. «Дом, приусадебная земля, скот, инвентарь составляли личную собственность каждого общинника. В общем владении и пользовании находились пахотная земля, луга, леса, водоемы, промысловые угодья. Пахотная земля и покосы подлежали разделу между семьями...» — так пишут в учебниках истории.

Основными отличительными чертами соседской общины и организации её жизнедеятельности являлись неразрывность жилищных и хозяйственных функций. Данное наблюдение обнаруживает некоторое сходство с городским укладом современных российских населённых пунктов в отношении природы совместного владения и хозяйственного ведения в жилых многоквартирных комплексах — как некоторых аналогах ранних соседских общин.

В XX веке общинное домовладение воплощалось в жизнь (с принятием в 1912 году «Закона о праве застройки») как реализация политики П. А. Столыпина по поддержке «третьего сословия — мелких домовладельцев в городах, лишенных возможности приобретать землю для жилищного строительства и вынужденных строиться



Домовой комитет выпускает стенгазету, 1927 год.

на чужой земле». Но эти меры результата принести не успели — число жилищных кооперативов в Москве до начала Первой мировой войны составляла всего несколько десятков.

«В начале Первой Мировой Войны по распоряжению властей в городах были созданы домовые комитеты, которые должны были в трудное военное время организовать распределение продовольствия, выдачу хлебных и иных карточек. Однако после Февральской, а особенно Октябрьской революций, домкомам выпало сыграть совсем иную роль. К их функциям добавилась забота по поддержанию хотя бы в относительном порядке домовладений, а также охрана общественного порядка и создание отрядов самообороны. В дальнейшем, в эпоху полной разрухи, именно домовые комитеты на некоторое время оставались единственной структурой, хоть как-то оказывающей помощь гражданам в их усилиях по содержанию жилья» (Аналитические материалы «Система управления жилищным фондом в городе Москве и предложения по ее реорганизации», 2011 г.).

Подъём жилищного движения в советском государстве связан с жилищным кооперативным строительством, организованным в разные периоды под различные задачи — производственные, территориально-производственные, решение жилищных проблем молодёжи (МЖК). С 1921 по 1929 гг. только



Рис. 1 Жилищная община древней Руси

в Москве было образовано более 11 тысяч жилищных товариществ. Второй этап активизации жилищной кооперации произошёл в конце 50-х годов с принятием постановления Совета Министров СССР от 20 марта 1958 года о признании целесообразным, наряду с индивидуальным жилищным строительством, более широко развивать жилищно-строительные кооперативы.

И различных источников известно — **за тридцать лет их число возросло до 28 тысяч.**

Новейшая история — достигнутые результаты

Начало новейшего этапа жилищного движения в России обусловлено сменой социально-экономического строя и форм жилой собственности, что привело к изменению структуры жилой многоквартирной недвижимости, социального статуса и портрета её владельца. Новый столбовой путь длиной в четверть века сопровождается передачей государственных и ведомственных квартир и нежилых помещений в МКД в частные руки (Закон РФ от 04.07.1991 N1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). По состоянию на середину 2016 г., по данным Росстата, приватизировано 30, 5 млн. жилых помещений общей площадью 1,5 млрд. кв. м, то есть, около 80% подлежащего приватизации жилья в России (76–85% в разных регионах).

Многие характерные черты и значительный положительный опыт советского жилищного кооперативного движения (особенно — Жилкооперации) оказались востребованными и в новейшей истории в процессе формирования института ТСЖ (ТСН, других форм) и их ассоциативных

объединений. Большинство советских жилищных кооперативов вплоть до середины 2000-х годов, в силу своей природы, оставались наиболее эффективными способами совместного владения и управления МКД.

Официальная политика в отношении жилищного движения в разные периоды обретала различные веяния: от московского постановления «Об основах образования и деятельности Товариществ собственников жилых помещений в Москве» в 1993 г. и федерального закона 15 июня 1996 № 72-ФЗ «О Товариществах собственников жилья» (далее ФЗ «О ТСЖ») до введения новых форм жилищной самоорганизации в виде ТСН в 2014 г. Определённую поддержку жилищные объединения получили в начале деятельности Фонда реформы ЖКХ в 2007 г., однако спустя три года по неизвестной причине данная инициатива федеральной администрации была забыта.

Важно отметить, что в ФЗ «О ТСЖ» было обосновано логичное и стройное разделение понятий «кондоминиум» — как единого жилого комплекса недвижимого имущества, включающего земельный участок и жилое здание, и «ТСЖ» — как формы объединения домовладельцев для совместного владения, пользования, управления и распоряжения общим имуществом в кондоминиуме. Упразднение этой гармоничной правовой конструкции путём принятия Жилищного кодекса внесло известную сумятицу в жилищные отношения и в целом крайне негативно отразилось на развитии жилищных объединений, утративших многоквартирный дом как в виде институционально целостного объекта владения и управления (правовой институт), так и в виде уникального объекта жилой недвижимости, фак-

тически участвующего в множественных хозяйственных отношениях.

Основным результатом 25-летнего периода жилищной приватизации (1991–2016 гг.) можно считать фактически завершённый процесс приватизации жилых и нежилых помещений в МКД, чего совершенно нельзя констатировать в отношении многоквартирных домов как единых технических, правовых и экономических объектов. В Москве, например, по состоянию на начало 2017 г. из 40 тыс. МКД с полным набором признаков жилого кондоминиума (с регистрацией доли в праве общей собственности) не удалось обнаружить ни одного МКД (при том, что кадастровый учёт ЗУ и зданий проведён примерно в 300 объектах). Иными словами, приватизация жилья в России пошла уникальным, исконно российским путём. Под тщательным федеральным и местным надзором пчёлам пока передали лишь соты, преднамеренно сохранив право на ульи и мёд в собственности публично-правовых образований.

Справка

На 01.08.2017 по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ информацию о своей деятельности раскрыли 30 518 ТСЖ и 6 433 ЖСК. Судя по ответам на запросы в Минстрой РФ, количество самостоятельных жилищных объединений около 80 тыс. Количество активно действующих ассоциативных региональных и межрегиональных жилищных объединений по различным источникам около 70.

Таким образом, главным итогом жилищной приватизации на данном этапе можно считать закрепление за пчёлами обязанностей по сбору мёда (содержанию и ремонту общего имущества (ОИ) МКД, юридически не принадлежащего собственникам помещений). При этом за трутнями (администрациями публично-правовых образований) сохраняются права на улей (ОИ МКД, включая земельный участок) и мёд (плата за содержание и ремонт, налог на недвижимость от кадастровой стоимости, сборы на капремонт ОИ МКД, плату за ОДН, инвестиционную составляющую во всех тарифах на коммунальные ресурсы).

Очевидным текущим итогом развития жилищных правоотношений в России в условиях законодательного блуждания федеральной администрации «в трёх соснах», а также усиления административно-надзорного давления на жилищные объединения, является



не только сократившаяся регистрация ТСЖ, но и кардинальное снижение активной деятельности существующих организаций.

От приватизации квартир к «приватизации» МКД и созданию обязательных жилищных объединений

Совокупный обзор проблем в области технического, имущественного, кадастрового учёта и регистрации прав на помещения, земельные участки и долю в праве общей собственности, организации процессов владения, управления, эксплуатации, капремонта, реконструкции и налогообложения в МКД, реализации технического и тарифного регулирования, обеспечения безопас-

ности в жилищной сфере, вопросов долевого строительства, а также рисков и угроз в реновации МКД, свидетельствует о необходимости перехода к более совершенной модели жилищных отношений.

Такая модель, прежде всего, призвана обеспечить эффективную и надёжную защиту имущественных и экономических прав собственников жилья, техническую и экономическую безопасность, а также гарантировать всем участникам жилищных отношений доступность процессов и процедур взаимодействия с минимальными экономическими и трудовыми затратами.

Такая модель в общем виде достаточно эффективно функционировала до принятия Жилищного кодекса.

С учётом произошедших и грядущих изменений в области долевого строительства, кадастрового учёта и реги-



страции прав на жилую многоквартирную недвижимость, необходимости смены механизмов административного принуждения на экономическую мотивацию и развитие чувства ответственности совладельцев МКД, предстоит в самый короткий период совершить переход к модели жилищных отношений, в которой:

- ▶ многоквартирный дом (общее имущество) является учтённым в Государственном Кадастре Недвижимости единым земельно-имущественным комплексом;
- ▶ в каждом МКД обязательно наличие жилищного объединения собственников и обязательное членство каждого совладельца в данном жилищном объединении;
- ▶ жилищное объединение реализует полномочия по владению, а также функции квалифицированного заказчика ЖК-услуг, товаров и работ для МКД. Самостоятельное управление/эксплуатацию жилищное объединение осуществляет по решению ОСС;
- ▶ регистрация доли в праве общей собственности в комплексе жилой недвижимости становится дополнительным инструментом жилищной капитализации владельцев и учреждений финансово-кредитной сферы.

Федеральная администрация и муниципальные органы создают благоприятные фискальные и организационные условия, способствующие эффективному воспроизводству жилых многоквартирных комплексов и успешной деятельности жилищных объединений.

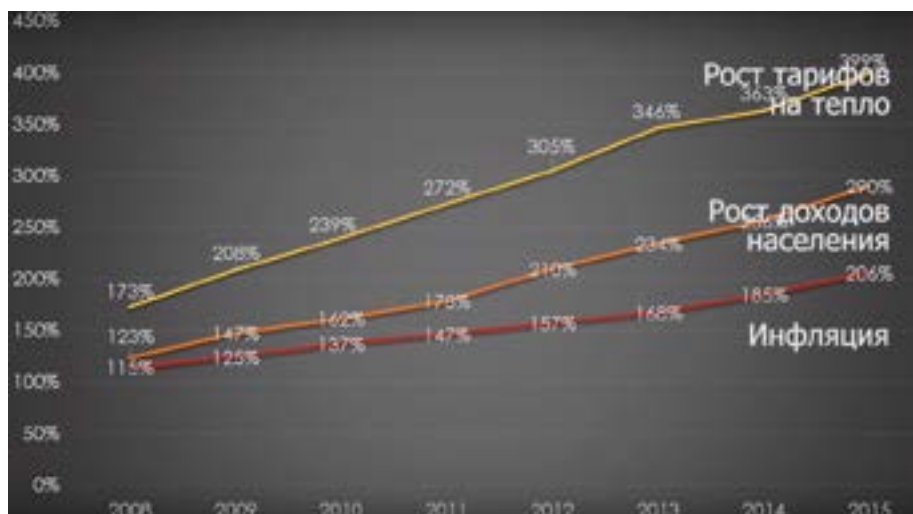
Подтверждением позитивных шагов такой поддержки со стороны государства стало Постановление Пленума ВС РФ от 27 июня 2017 г. № 22, в котором поставлена точка в делящейся много лет полемике о необходимости государственного кадастрового учёта земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, как неотъемлемой имущественной и экономической составной части общей собственности МКД. Это и другие решения будут неизбежно укреплять фундамент имущественных прав собственников жилья и способствовать развитию жилищных отношений. ■



Ресурсники, собственники, управляющие — любовный треугольник или порочный круг?



Александр ЗОТИН,
председатель правления
Ассоциации ТСЖ
«Пермский стандарт»



Правила игры

От Советского Союза его бывшим гражданам достался не только жилой фонд разной степени сохранности, но и централизованные системы ресурсоснабжения. Первое время эти системы управлялись государственными или муниципальными структурами, позже стали переходить в частную собственность — фактически или даже и на бумаге. Именно на этот период пришелся резкий рост коммунальных тарифов, который обгоняет в Перми не только инфляцию, но и рост доходов населения.

Ресурсные компании (РСО) представляют собой естественные монополии. Тарифы на их ресурсы поэтому регулируются государством. Для определения экономически обоснованного тарифа организуется специальный орган при правительстве субъекта федерации — региональная тарифная служба. Таким образом, немногие чиновники определяют миллиардные платежи потребителей.

Ресурсоснабжающие компании торгуют по разным тарифам — для населения и для иных потребителей. При этом в отношениях с собственниками жилья ресурсы чаще всего продаются

через посредника — управляющую организацию. Такая организация, в соответствии с нормативными актами российского правительства, считается исполнителем коммунальных услуг и отвечает не только за сбор коммунальных платежей, но и за качество услуги в доме. Однако исполнитель коммунальной услуги не может установить свою наценку на ресурсы и обязан передавать собственникам жилья ресурс по той же цене, которую установило государство для монополии. Такие отношения, разумеется, неравноправны. Фактически закон заставляет ТСЖ и УК бесплатно собирать платежи для ресурсных монополий, а недоимки — оплачивать из собственного кармана. Все риски неплатежей — на управляющей организации. Отказаться УК или ТСЖ от такой обременительной обязанности не может в силу части 12 статьи 161 Жилищного Кодекса (ЖК РФ). А вот когда они будут обескровлены и уже не смогут заплатить ресурс — тут уже РСО может в одностороннем порядке расторгнуть договор и выставить собственникам прямые счета.

Прямые платежи и прямые договоры с РСО

Когда же собственники могут заключить договоры с РСО напрямую? Исключая



некоторые специфические ситуации (новый дом после сдачи, нереализованный способ управления) это возможно только при непосредственном управлении. При такой форме управления исполнителем коммунальной услуги является сама РСО, а каждый собственник рассчитывается с РСО напрямую. Не надо путать прямые договоры с РСО и прямые платежи в РСО. В соответствии с частями 6.3. и 7.1. статьи 155 ЖК РФ собственники или члены ТСЖ в любой момент могут проголосовать за прямые платежи в доме. Однако такие платежи всего лишь идут в зачет исполнения обязательств ТСЖ или УК перед РСО. Непонимание такого порядка вещей приводит руководство товариществ к неприятным неожиданностям, когда после года-другого прямых платежей, товарищество получает иск от РСО с солидной суммой требований, а установить размер средств, уплаченных напрямую жителями в РСО, не может. Приходится доплачивать из своего кармана столько, сколько скажет ресурсник. Характерный пример тому — арбитражное дело № А50–31062/2016. Руководство молодого ТСЖ полагало, что прямые платежи избавят товарищество от необходимости работать с неплательщиками за коммунальные услуги. На практике это закончилось иском «Пермской сетевой компании», а после добровольной оплаты суммы иска — солидной дырой в бюджете.

Ситуацию с прямыми платежами и прямыми договорами, как может, запутывает и правительство России в лице Министерства строительства и ЖКХ. Постановлением № 1498, которое опубликовано накануне 2017 года уже с 1 января (!) введены обязательные прямые договоры между собственниками нежилых помещений и РСО. При этом владельцы квартир (то есть собственники большинства площадей в доме) платят по-прежнему через УК и ТСЖ. На практике это привело лишь к запутыванию расчетов в обозначенном треугольнике РСО — ТСЖ(УК) — собственники. Остроумный пермский анекдот утверждает, что следующей инициативой Минстроя, видимо, будет обязан-

ность четных квартир дома заключать прямые договоры с РСО по нечетным месяцам, а нечетных — делать то же самое по месяцам четным. И каждый квартал четные и нечетные квартиры должны меняться.

Почему же депутатам Государственной Думы до сих пор не пришло в голову внести изменения в Жилищный Кодекс, вводящие всеобщие прямые договоры в РСО? Разумеется, это давно пришло, и не в одну депутатскую голову. Уже много лет в Госдуме лежат такие проекты законов. Однако решающей в Государственной Думе давно является позиция правительства, наводненного лоббистами ресурсников. Лоббистов же потребителей или управляющих организаций там практически нет. Поэтому вопрос введения прямых договоров с РСО зависит в первую очередь от позиции самих РСО. А их отношение к проблеме проще всего охарактеризовать как «и хочется, и колется, и мама не велит». Конечно, зачастую крупные УК при банкротстве уносят в финансовую могилу сотню-другую миллионов рублей, которые должны были достаться РСО. Но добровольная собираемость платежей населения — далеко не 100% (в Перми она уже ниже 90%). Чтобы эту собираемость при прямых договорах (и платежах) хотя бы не снизить, РСО придется содержать большой коллекторский аппарат. И при этом все равно существенная часть средств собрана не будет из-за неэффективного законодательства и слабой судебно-исполнительной системы. Поэтому, пока возможный ущерб для РСО будет превышать выгоды прямых договоров, депутаты так и не достанут из-под сукна законопроект о прямых договорах потребителей с РСО.

ОДН или КР на СОИ — звучит как темное заклинание

Пока ресурсоснабжающие компании принадлежали государству, а дотировались из бюджета, рациональное потребление ресурсов мало кого волновало. Частник же умеет считать деньги. И правительство всегда готово ему в этом помочь. Первая задача заключалась в повсеместном учете ресурсов. И вот потребителей, а также управляющие организации, согласно 261-ФЗ с 2012 г. обязали установить в домах приборы учета. Логика этой нормы примерно такая же, как если бы поку-

пателей обязали приходить в магазин со своими весами. После снабжения домов и квартир приборами выяснилось, что показания общедомового прибора никогда не совпадают с суммой показаний приборов в квартирах. Причин тому много — и разная точность счетчиков, и воровство воды отдельными потребителями, и разновременная подача показаний. И если при форме управления УК либо ТСЖ полученную разницу оплачивала управляющая организация, то при непосредственном управлении легальных путей заставить платить индивидуального потребителя за чужой ресурс не было. В убытке оказывались дружественные правительству РСО. Поэтому была введена коллективная ответственность за ресурс, потребленный в доме, и возникло понятие общедомовых нужд — ОДН. Небаланс между общим прибором и суммой частных начислений объявили общедомовыми нуждами (как будто небаланс кому-то из собственников дома нужен) и заставили выплачивать всех собственников пропорционально площади помещения. В случаях, когда есть кого кроме РСО назначить пострадавшим, наказали УК и ТСЖ, законодательно ограничив размер ОДН, который они могут собирать с населения. Но стоило дому оказаться в непосредственном управлении, как гуманизм законодателя по отношению к гражданам заканчивался: ограничений по ОДН не устанавливалось. А как же иначе, ведь в ином случае пострадали бы ресурсники, чего допустить законодатель не мог.

Сложившаяся модель ОДН была крайне противоречивой. С одной стороны, всех потребителей обязали установить приборы учета в квартирах (хотя бы на воду и электричество). С другой стороны, — тут же заставили платить за чужое потребление. Это вызвало массовое возмущение граждан. Поэтому Минстрой с 2017 года предпринял PR-операцию, перенес ОДН из коммунальной услуги в жилищную, спрятав платежи в расходах на содержание и ремонт дома и окончательно запутав расчеты новой аббревиатурой КР на СОИ (коммунальные ресурсы на содержание общего имущества). Но опять-таки, поскольку при непосредственном управлении взыскать эти КР на СОИ особенно не с кого в рамках жилищной услуги, там все осталось как при услуге коммунальной. И в качестве «вишенки на торте» Минстрой РФ фактически запретил рассчитывать КР на СОИ по дифференцированным по времени суток тарифам, в случае их наличия, что

ведет к дополнительной выгоде ресурсников за счет собственников.

Как же на самом деле формируются тарифы?

Действующий режим работы региональных служб по тарифам (РСТ) не позволяет потребителям вообще знакомиться с тарифными делами. Все персональные обращения такого рода тарифными службами отклоняются. В лучшем случае на сайте регулятора выкладывается так называемое экспертное заключение по тарифу — небольшой документ, коротко обосновывающий размер этого тарифа (без ссылок на первичные материалы). Пермская РСТ уже 2 года как не выкладывает на сайте даже заключения, ссылаясь на отсутствие нормы закона, обязывающей это делать. Однако именно в Пермском крае по части раскрытия тарифных тайн далеко продвинулась Ассоциация ТСЖ «Пермский стандарт». Напомню, что по искам Ассоциации отменены тарифы «Пермской сетевой компании» (ПСК), через которую компания Виктора Вексельберга «Т плюс» пытается торговать с многоквартирными домами теплом. Так, Арбитражным судом признаны не обоснованными экономически тарифы ПСК за 2009, 2010, 2011 годы (арбитражное дело А50–9813/2013) и за вторую половину 2012 года (дело № А50–12735/2012). При этом потребители получили возможность вернуть переплату, доказав экспертизой фактические затраты ПСК на поставку энергии в дома. Поскольку ПСК — это всего лишь компания-прокладка для увеличения конечного тарифа, экспертиза в арбитражном деле А50–26928/2015 практически никаких самостоятельных затрат компании не показала, а сумма, которую ПСК пришлось вернуть из липовых тарифов ТСЖ «Покровские ворота» — превысила миллион рублей. ТСЖ «Покровские ворота» управляет единственным домом в Перми — Ленина, 87. В краевом центре тысячи многоквартирных домов платили в ПСК годами. Легко представить астрономический размер переплаты потребителей. Подробно успехами Ассоциации можно ознакомиться на сайте antipsk.ru.

В 2015 году РСТ Пермского края затеяла новую аферу, выделив в Кировском районе Перми (в районе около 900 МКД) отдельную зону теплоснабжения, в результате тариф компании «Т плюс» на отопление вырос на 56,7%. Ассоци-

ация ТСЖ «Пермский стандарт» вместе с заинтересованными ТСЖ подала иск по оспариванию тарифов «Т плюс», а также тарифа её новой дочерней компании «Т плюс новые решения» из-за оплаты услуг которой итоговый тариф якобы и повысился (дело За-125/2017 в Пермском краевом суде). Пермский краевой суд отличился тем, что прекратил производство по иску немедленно, даже не истребовав материалы тарифного дела. Полтора года понадобилось нам, чтобы через Верховный Суд РФ отменить незаконные определения Пермского краевого суда и заставить рассматривать иск по существу. В итоге мы добрались до тарифного дела, которое содержало сенсационные материалы. Например, протокол совещания из двух человек. Первый — губернатор Пермского края Виктор Басаргин. Второй — Борис Вайнзихер, генеральный директор КЭС-холдинга, правая рука олигарха Вексельберга (а ныне — обитатель СИЗО по обвинению... в подкупе чиновников Республики Коми ради установления там завышенных тарифов). Высокие стороны, согласно протоколу, договорились о следующем: утвердить сверхнормативное повышение тарифа «Т плюс», поручить формально независимой администрации Перми компенсировать часть роста из общего бюджетного кармана. Были в секретном протоколе и указания пермским депутатам. То есть, тарифное решение принималось даже не в РСТ и не по результатам экономического анализа, а в результате личных переговоров губернатора с крайне сомнительным дельцом. После публикации нами этого протокола остаток тарифного дела РСТ и суд спешно засекретили, объявив коммерческой тайной. Это сильно затруднило ознакомление с делом даже представителей Ассоциации в суде. Подробно ход оспаривания тарифов в Кировском районе Перми освещен в фильме «Пермь не Вексельбург 2» (https://www.youtube.com/watch?v=Y7Z2W_jiu6I).

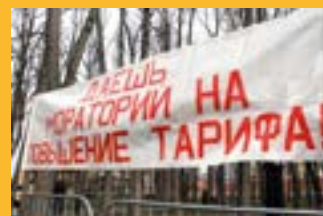
Совершенно очевидно, что кулуарное утверждение тарифов всегда приведет к коррупции и беззащитности населения перед крупными компаниями, которым нужно всего лишь договориться с небольшой группой высших чиновников. Выходом из сложившейся ситуации выглядит полная публикация тарифных дел в сети интернет и законодательный запрет на коммерческую тайну для естественных монополий. Что логично — монополиям конкурировать-то не с кем, следовательно, и тайну хранить не от кого. Скрытие же фактов включения необо-

снованных расходов в тариф имеет отношение к коммерческой тайне не большее, чем сокрытие улик преступником — к тайне его личной жизни.

Отдельной проблемой тарифного регулирования представляется передача в концессию систем жизнеобеспечения крупных городов. В Ижевске — тепловые сети, в Перми — сети водоснабжения оказались в концессии у компаний Вексельберга. В результате бюджет теряет арендную плату за сети (в Перми — до 2013 года она составляла почти 500 млн. рублей в год), а проверить реальность вложения обещанных средств в сети регулятор не торопится. Так, в Перми даже по запросу прокуратуры не удалось отыскать все акты исполнения концессионного соглашения между администрацией Перми и ООО «Новогор-Прикамье», которому переданы источники водоснабжения и сети. Между тем, расходы на инвестиционные программы, принятые в рамках такого соглашения, включаются в тариф. Так, тариф Новогора на холодное водоснабжение в 2015 году вырос одновременно на 37% и оспорен не был (краевой суд удовлетворил иск «Пермского стандарта» по делу За-195–2015, но Верховный Суд отменил это решение). ■

Выводы

1. Режим закрытости при принятии тарифных решений способствует коррупции, утверждению экономически не обоснованных, завышенных тарифов.
2. Объединения потребителей в виде независимых ассоциаций ТСЖ могут эффективно влиять на тарифную политику регионального уровня.
3. Для изменения правил игры с коммунальными монополиями, которые устанавливаются на федеральном уровне (прямые платежи, порядок и форма уплаты ОДН) действенных механизмов для потребителей пока не создано.



ЕЩЕ РАЗ О НЕКОММЕРЧЕСКОМ УПРАВЛЕНИИ

С терминологией в нашем деле не все в порядке. Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома (МКД) с 1996 г. было введено три способа управления кондоминиумом, которые включены в ЖК РФ как три способа управления МКД, хотя на практике происходит другое — управление не домом как объектом недвижимости, а управление эксплуатацией МКД.

Также в отличие от прежних заявлений руководителей страны и положений правовых актов, в последние десять лет государство явно отдает предпочтение развитию бизнеса в управлении МКД, а сам термин «некоммерческий способ управления» вообще не употребляется. Именно такая жилищная политика проявляется в виде многочисленных поправок к законодательным и иным нормативным актам, принятым в этот период.



Герман ЛОМТЕВ,
генеральный директор
Общероссийского
объединения
«Российская Жилищная
Федерация»,
почетный работник
ЖКХ России

Многие представители некоммерческих организаций жилищной сферы считают, что происходит открытая дискриминация ТСЖ и ЖСК, которая в последние годы усиливается. В качестве доказательства приводят целые перечни правовых актов разного уровня, но явно одной направленности — усложнить порядок создания и деятельности ТСЖ/ЖСК, ущемить их права и интересы при осуществлении уставных целей. К примеру, только одним федеральным законом № 123-ФЗ от 04.05.2011 г. в ЖК РФ внесено более 100 поправок, из которых более 50 ограничивают или ущемляют права и интересы ТСЖ/ЖСК.

Форма — это не формальность

В том же году Минрегион издал два приказа (№ 454 от 19.09 и № 591 от 21.12), которыми введена примерная форма платежного документа, ставшая обязательной для всех ЕРЦ, и принят Регламент раскрытия информации на сайтах. Поскольку в них не указано, что положения приказов относятся только к предпринятию бизнеса, их стали навязывать НКО жилищной сферы и даже наказывать непослушных, которые считают, что приказы не учитывают особенностей и статуса ТСЖ и ЖСК как корпоративных организаций.

Само название **формы платежного документа** «для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг» указывает на то, что он не может применяться в товариществах и кооперативах, где название платежного документа совершенно иное: **«на внесение членского взноса на финансирование сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД и оплату коммунальных ресурсов»**.

Авторы Методических рекомендаций по заполнению примерной формы очевидно мало надеялись, что она будет применяться в ТСЖ/ЖСК (только один раз — абзац 2, п. 8 — упоминается о собрании членов ТСЖ/ЖСК в случае принятия решения о способе расчетов с РСО). Однако получилось иначе.

Заказывая платежные документы в ЕРЦ, правления ЖСК/ТСЖ соглашались с их условиями, принимали от членов вместо членских взносов «оплату услуг ЖКХ», с начислением «платы по видам услуг». Другие не захотели иметь дело с жилищной инспекцией и сами печатали платежки по навязанной форме.

Налоговые инспекции давно и постоянно ищут повод приравнять жилищные НКО к коммерческим УО: упрощенная система налогообложения, одинаковые формы счетов на оплату. **Третьим оказался общий ОКВЭД** — статистика теперь утверждает, что все, кто управляет МКД, получают прибыль, так как

применяют код 68.32.1 — управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Однако ни одно принуждение, нарушающее не только статус НКО, но и другие правовые акты, практически не встретило сопротивления. ТСЖ и ЖСК с покорностью соглашались и вводили заведомо вредные для себя новшества. На фоне всеобщего повиновения отдельные протесты быстро подавлялись надзорными органами, которые за последний период получили для этого всё необходимое — и расширение функций и полномочий, и резкий рост размеров санкций.

Последствия не заставили себя ждать. Недавно поступили первые сигналы — с Урала и с Волги. При проверке годовых отчетов налоговые службы выявили недоимки по уплате налога в связи с занижением базы налогообложения. По запросу инспекции банки подтверждают весь денежный оборот ТСЖ за год. Налоговый кодекс позволяет не учитывать в составе доходов **членские взносы и отчисления** в фонды текущего и капитального ремонта. Именно такие термины должны быть указаны в платежном документе товарищества и кооператива — только тогда можно уверенно выступать с возражениями на акты и требования налоговых инспекций.

Не следует забывать о правильном оформлении целевых поступлений на оплату потребленных гражданами



коммунальных услуг. Опытные бухгалтеры должны помнить о письме Минфина № 118 «Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве», в котором указано, что «в кредит счета 96. Целевые финансирование и поступления по соответствующим субсчетам относятся начисленные суммы сборов за выше указанные коммунальные и другие услуги с учетом льгот».

Можно срочно внести нужные исправления, но ранее оплаченные документы уже не исправить.

Раскрытие информации и ГИС ЖКХ

Другая проблема последнего времени — раскрытие информации. Стандарт, введенный для управляющих организаций (постановление № 731 от 23.09.2010), через полтора года в полном объеме был распространен на ТСЖ и ЖСК без учета принципиальных различий в деятельности коммерческих и некоммерческих организаций (постановление № 94 от 06.02.2012). Объем раскрытия информации Стандарта значительно превышает состав сведений документов, с которыми «имеют право ознакомиться» члены ТСЖ и собственники помещений в том же доме (ч. 3 ст. 143.1 ЖК, введена законом № 123-ФЗ от 04.06.2011). В таких случаях положения подзаконного

правового акта не применяются независимо от того, был ли он опротестован («Согласно ст. 12 ГК РФ суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или ОМС независимо от признания этого акта недействительным.» Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Однако и здесь некоммерческое жилищное сообщество уступило чиновникам, подавляющее большинство ТСЖ/ЖСК подчинилось, отдельных непослушных заставила подчиниться прокуратура.

Граждане, возражавшие против раскрытия их персональных данных, получили типовые ответы. Между тем, расширение Стандарта и применения сайтов продолжилось (в 2012 — постановление № 845, приказ Минрегиона № 535, в 2014 — постановление № 988, приказ Минстроя № 882), утверждено 12 форм раскрытия информации, предусматривающих раскрытие около 500 параметров одной организацией, управляющей одним МКД.

Однако Стандарт раскрытия информации является только началом, на смену которому **приходит более глобальная система — ГИС ЖКХ**. Сроки введения системы неоднократно переносились, хотя подготовка к ней началась задолго и сразу вызвала серьезный конфликт: поставщики информации, необходимой для чиновников, не только работают на государство бесплатно, но и будут

постоянно нести расходы, которые жители возмещать не желают. Бизнесу и НКО придется обманывать собственников, выделяя деньги на нецелевые расходы из средств, поступающих на содержание и ремонт общего имущества МКД.

Уполномоченные федеральные органы государственной власти не обеспечили, казалось бы, безусловное условие — бесплатное приобретение электронной подписи для регистрации на сайте. Принцип бесплатности был установлен законом № 209-ФЗ, согласно п. 9 ст. 4 которого «создание, эксплуатация и модернизация системы осуществляются на основе бесплатности размещения в системе информации... а также доступа к такой информации и подключения к системе». Таким образом, считает Минстрой, внесение платы по размещению информации в ГИС ЖКХ не требуется (?). Если понимать по иному, то есть подключение к системе происходит на основе бесплатности, то был удобный повод для отказа, но он не был использован: ТСЖ/ЖСК покорно заплатили до 5000 руб. каждый за то, что не одобрено их членами и не включено в смету расходов.

Даже сегодня, по мнению специалистов, привлеченных жилищными НКО, система технически не готова к полноценной производственной эксплуатации (много ошибок и недоработок, низкая скорость, невозможность интеграции с другими системами). Продолжается доработка, появляются новые версии, ввод

каждой требует полной модификации набора работ поставщиков информации.

Особое беспокойство вызывает попытка применения расчетного и платежного функционала с ежемесячным размещением в системе данных по начислению жилищно-коммунальных услуг и определению задолженности (эти сведения составят основной объем размещаемой информации). В результате также возрастет риск нарушения прав граждан по защите персональных данных и неизбежно возникнет задержка поступления платежей (по подсчетам на 4–9 дней) в связи с участием Почта-банка, обслуживающего оператора системы.

Еще более странным является явно безответственное положение о том, что в случае неразмещения счета-квитанции в системе плательщик получил бы право не оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Даже если такое право не будет законодательно закреплено в системе, оно регулярно будет фигурировать в качестве одной из причин неплатежа при разборах претензий и в судебных спорах по задолженности.

В Интернете нарастает число призывов организовать массовые обращения в высшие органы власти с просьбами отложить введение ГИС ЖКХ. Эти призывы безусловно заслуживают поддержки.

Тем, кто является членом ТСЖ или ЖСК, тем более председателям и членам правления и ревизионной комиссии, надо прежде всего внимательно прочитать тексты упомянутых выше, иных законодательных и нормативных актов по теме стандартов и ГИС ЖКХ. В них многократно процитированы термины ЖК РФ: «лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению МКД по договорам оказания услуг», «внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги» — эти термины относятся исключительно к способу управления УО. При этом нигде ни разу не упомянуто о «внесении членского взноса на финансирование сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД и оплату коммунальных ресурсов», не упомянуто о лицах, осуществляющих содержание своего имущества на бесприбыльной (некоммерческой) основе согласно уставу. **А ТСЖ и ЖСК упомянуты в ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ в такой редакции:** «Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению МКД и предоставлению для ознакомления документов, предусмотренных настоящим кодексом, ТСЖ либо ЖК... устанавливаются феде-

ральным органом...» (Минсвязи совместно с Минстроем).

«Для ознакомления» — это форма раскрытия информации в жилищных НКО — только члены и собственники в МКД «имеют право ознакомиться» (ст. 143.1).

То есть по закону внутренняя информация не должна выходить за пределы дома, а в Стандарте, утвержденном постановлениями, — размещайте на сайтах!

Поэтому для участников жилищного самоуправления должен быть свой призыв — **ГИС ЖКХ не для корпоративных организаций!** Недавние изменения Гражданского кодекса (закон № 99-ФЗ от 05.05.2014) конкретизировали их права и возможности для защиты своих интересов, что становится весьма актуальным для ТСЖ/ЖСК, действующих в жилищной сфере.

Надзор не за объектом, а за управляющим

На фоне указанных выше проблем оказались малозаметными ограничения, введенные в 2012-м году постановлениями № 124 — о правилах заключения договоров с РСО, № 253 — о требованиях к расчетам за коммунальные ресурсы и др.

Более важными стали регулярно вносимые изменения в ст. 20 ЖК РФ, которые не прекращаются уже пятый год, превращая службу технического контроля в карающий орган, получивший практически неограниченные полномочия по наложению крупных штрафов, в том числе на ТСЖ/ЖСК (от № 93-ФЗ 2012 г., № 200-ФЗ, № 217-ФЗ 2014 г. до № 176-ФЗ 2015 г., № 469-ФЗ 2016 г.).

Появление в 90-е годы Жилищной инспекции было воспринято скорее с удовлетворением, чем с недовольством. Занимаясь профессионально техническими вопросами содержания жилищного фонда, инспекторы не столько наказывали, сколько помогали жилищникам выявлять и устранять возникающие недостатки, мешающие нормальной эксплуатации зданий. Но недавно кому-то захотелось усилить роль государства там, где ее следовало резко сократить — в сфере эксплуатации частного жилья. Вместо того, чтобы повысить информированность населения в этом вопросе, появились басни о нежелании собственников содержать свои дома, которые без вмешательства органов власти просто развалились. А поскольку все зло от воровства и недобросовестности — управляющим организациям доверять нельзя, нужен

полный железный контроль за всеми сторонами деятельности, включая финансы (налоговой инспекции мало).

Теперь имеем то, что имеем: во многих регионах вместо квалифицированного советчика, заинтересованного в успехе общего дела, инспекция превратилась в штамповщика предписаний на оплату штрафных санкций, занимающегося постоянными внеплановыми проверками в неограниченных количествах.

Среди «нарушителей» в большом числе оказываются ТСЖ и ЖСК, хотя общепризнано, что их дома содержатся обычно лучше, чем у структур бизнеса.

Состояние дома никогда не может быть идеальным, поэтому именно здесь нужен более широкий диапазон мер воздействия. Однако федеральные органы законодательной и исполнительной власти проявляют непонятное упрямство, на протяжении ряда лет упорно игнорируя даже указание Конституционного Суда включить в статьи КоАП альтернативное наказание в виде предупреждения (**постановление № 4-П от 25.02.2014**). Поэтому любая проверка всегда заканчивается штрафом в размере не менее 40 000 руб., что для большинства ТСЖ/ЖСК является огромной суммой, тогда как размеры штрафов для юрлиц согласно тому же постановлению КС РФ «**должны соответствовать требованиям соразмерности и справедливости наказания**». А пока, чтобы оплатить существенные суммы штрафов, приходится снижать расходы на содержание и ремонт общего имущества дома.

Предметом проверок теперь становятся совершенно надуманные вопросы, к примеру, соответствие устава ЖК РФ (на протяжении 2016 г. в него внесено 10 изменений — не утонишься!). Давно известно, что при несовпадении норм всегда действует норма более высокого акта, поэтому погоня за постоянной корректировкой устава бессмысленна. Но жилищных инспекторов норма закона устраивает. Например, в Сыктывкаре уже подан иск о ликвидации ТСЖ по причине малозначительного несовпадения текста действующего устава с текстом кодекса. Ясно что на практике, естественно, всегда будет применяться норма кодекса как того и требует закон. Особенно примечательно, что ликвидировать задумано ТСЖ «Перекресток», дом которого осмотрел Президент России и дал высокую оценку уровню его содержания.

Создается впечатление, что все эти несуровности придуманы специально...

Жалобы по начислению платежей раньше рассматривали управления

Роспотребнадзора. Теперь начисление платы за коммунальные услуги проверяет жилищная инспекция, которая обычно начинает проверку, не требуя предварительного рассмотрения предмета жалобы на месте. В отношении конфликта жителя с управляющей организацией это еще можно понять, но если в доме создано ТСЖ или ЖСК, и нормами ЖК РФ предусмотрены право собственника требовать и обязанность правления и собрания рассмотреть жалобу собственника, то игнорирование этих норм само является нарушением или неуважением закона.

Общие собрания

Другим распространенным нарушением норм ЖК РФ является требование ГЖИ всегда объявлять проведение общего собрания очно и только в случае отсутствия кворума продолжать его заочно. Или требования передачи в инспекцию копий не только протокола с решением общего собрания, но и решений каждого собственника при заочном голосовании (нередко сотни листов). Если внимательно читать ЖК РФ (статьи 44–48), легко убедиться в ошибочности такого толкования правовых норм, что создает надуманные неудобства в работе.

Некоторые из приведенных положений относятся не только к способу управления домом товариществом или кооперативом, поэтому требовать их отмены или существенной корректировки следует, объединив усилия с другими заинтересованными лицами.

Но есть значительное количество норм, которые совершенно необоснованно ограничивают интересы и нарушают права только членов ТСЖ и ЖСК.

К некоторым из них многие настолько привыкли, что даже перестали считать ущемляющими, например:

- ▲ ТСЖ и ЖСК не вправе объединяться для совместного ведения хозяйственной деятельности по некоммерческому содержанию своих домов? (такая возможность была в ЖК РФ, а теперь ст. 142 имеет иную редакцию: вместо слов «для совместного управления общим имуществом в МКД», стало «для представления и защиты общих интересов при управлении МКД». Зачем в 2011 г. были внесены эти надуманные ограничения и почему члены объединений седьмой год не требуют их отмены?);
- ▲ при выборе способа управления товариществом установлены иные требования принятия решения, чем

при выборе других способов управления! (Это открытый протекционизм бизнеса);

- ▲ все собственники, проголосовавшие на собрании за выбор способа управления домом товариществом, обязаны стать его учредителями! (Эта норма прямо нарушает права граждан, принуждая их к определенным действиям);
- ▲ государство вмешивается в финансовую деятельность НКО, вводя ограничения на выплаты из средств принятой сметы расходов, навязывая форму коммерческого платежного документа, код коммерческой деятельности! (Почему в правовых актах не указывается, что они не распространяются на ТСЖ и ЖСК, почему члены правления, его председатель не могут работать в НКО по трудовым договорам как посторонние лица? — Эта норма нарушает трудовые права граждан);
- ▲ председатель правления ТСЖ/ЖСК, который не является органом управления, не наделен полномочиями руководителя, считается должностным лицом и несет ответственность, не имея надлежащих полномочий! (Согласно ЖК РФ правление возлагает на любого члена обществу функцию по организации работы правления — функцию председателя, которая может свободно передаваться любому другому члену правления);
- ▲ государство наделило себя полномочиями регулировать организационную деятельность ТСЖ/ЖСК! (Зачем требовать проводить почти одновременно два дублирующих собрания — членов и собственников, учить нас, как писать протокол заседания, какие работы в доме выполнять, на каких условиях заключать договор с РСО, как снимать показания приборов учета в квартирах);
- ▲ государство продолжает вмешиваться во внутренние отношения ТСЖ/ЖСК, которые установлены их членами нормами устава, не противоречащими закону! (Ввело порядок начисления членам НКО платы за потребление коммунальных ресурсов, группировку расходов без учета принятой в утвержденной смете, обязанность ТСЖ, ЖСК заключать коммерческие договоры с собственниками — нечленами, дало право администрации провести собрание по изменению способа управления домом);
- ▲ до сих пор не сделаны разъяснения, вытекающие из статуса ТСЖ и ЖСК

как корпоративных организаций, обладающих правом сохранения сведений о своей деятельности;

- ▲ для НКО не отменены одновременно введенные законами № 123-ФЗ и № 200-ФЗ нормы проверки и установлены ограничения: а) по числу проверок, действующие во всех сферах деятельности, б) по приему обращений, ранее не рассмотренных органами управления ТСЖ и ЖСК, в) по размеру штрафа за административное нарушение с наказанием в виде предупреждения при мало-значительном нарушении, г) в части отмены проверки соответствия устава требованиям ЖК РФ, отмены права обращения в суд с заявлением о ликвидации ТСЖ в случае неустранения несоответствия устава требованиям ЖК РФ;
- ▲ НКО по размерам госпошлины до сих пор, невзирая на удвоение ее размеров, приравнены к предприятиям бизнеса, а не к физлицам (согласно постановления Пленума ВАС от 07.10.2007 № 57 «ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ... выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСЖ», что является основанием их объединения в Налоговом кодексе). ■

РЕЗЮМЕ

Правовой статус некоммерческих жилищных объединений в последний период, начиная с принятия ЖК РФ, существенно изменился и явно в худшую сторону. Современные ТСЖ и ЖСК брежневских времен — это «две большие разницы». Но ждать милости от чиновников (включая депутатов) в условиях капитализма, допускающих откровенное лоббирование ими интересов определенных групп, увы, не приходится. Остается надеяться на себя, действовать более скоординировано, искать союзников для совместных более эффективных действий. Для начала можно и нужно сосредоточиться на перечне проблем, приведенных выше.

Кто прекратит общероссийский подлог?



Илья ФЕЛЬДМАН, профессор, председатель Экспертного совета по методологии бухгалтерского учета в некоммерческих организациях Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России.

Статья 292 Уголовного кодекса РФ признаёт служебным подлогом внесение заведомо ложных сведений в официальные документы. Между тем, именно такие заведомо ложные сведения были в свое время внесены в жилищное законодательство.



Имеются в виду три понятия-призрака, которые цинично фигурируют во многих правовых документах. Мы давно к ним привыкли и как-то не замечаем или не хотим замечать, что эти понятия насквозь фальшивые.

Первое из таких понятий — это «предоставление коммунальных услуг», когда его огульно применяют к деятельности УО, ТСЖ, ЖСК.

Впервые оно появилось в пресловутом п. 17 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ. Вот выдержка из этой нормы:

«В жилищном секторе потребителями товаров и услуг указанных организаций в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются:

а) в многоквартирных домах — товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, ...управляющие организации, которые приобретают указанные выше товары и услуги лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме...» (выделено автором).

Авторы приведенного фрагмента умудрились допустить в этом коротком тексте сразу четыре грубейших ошибки:

1) ТСЖ, ЖСК и управляющие организации не являются потребителями коммунальных услуг: все приемные устройства принадлежат собственникам помещений, а не перечисленным юрлицам;

2) ТСЖ, ЖСК и управляющие организации ничего не приобретают у организаций коммунального комплекса: в ходе оказания коммунальных услуг ничто не переходит в их собственность;

3) как можно «приобрести» услугу, результат которой не имеет материального выражения (ст. 38 НК РФ), и как ее можно перепродать?

4) если ТСЖ, ЖСК, управляющие организации не имеют в своем распоряжении соответствующей производственной инфраструктуры (тепловой пункт, бойлерная, электрогенератор, водяная скважина и т. п.), то не может быть речи о предоставлении ими коммунальных услуг.

Позднее надуманная концепция «предоставления коммунальных услуг» переключалась в Постановление Правительства от 23.05.2006 № 307, а затем в 2011 и в ЖК РФ (ч. 1 ст. 135; ч. 2.2, 2.3, 11 ст. 161; ч. 2 и 3 ст. 162).

Самое интересное состоит в том, что никто не знает, что такое «предоставление коммунальных услуг» товариществом, кооперативом, управляющей

организацией, когда у них нет для этого ни производственной инфраструктуры, ни работников, ни лицензии на этот вид деятельности. Никто не знает, что это такое, но все это понятие используют. Не знают этого и наши законодатели, которые ввели его в правовой обиход. Не случайно ведь мы нигде не найдем определения этого понятия. Потому что, как только начнешь его определять, — сразу коммунальные услуги куда-то улечиваются, и остается просто содержание общего имущества. И тогда резонно спросить: разве деятельность УО, ТСЖ, ЖСК по содержанию общего имущества — это предоставление коммунальных услуг? По логике сторонников этой ложной концепции отремонтировать водопроводную трубу — значит оказать услугу водоснабжения. А установить регулятор поступления тепла — значит оказывать услугу теплоснабжения.

Возникает любопытная ситуация: правовой термин введен, а дать ему определение невозможно. Это может означать только одно: правовое понятие введено ошибочно, оно фиктивно. Это — элемент подлога.

Второе из фальшивых понятий — «исполнитель» — есть следствие первого.

Если нет «предоставления коммунальных услуг», то нет и не может быть исполнителя этой деятельности. ТСЖ, ЖСК, управляющая организация могут стать исполнителями коммунальных услуг лишь в тех пока еще редких случаях, когда в их пользовании имеются соответствующие технические объекты и персонал. Разве это непонятно?

В 2015 г. ОНФ подготовил и опубликовал свою Концепцию новой модели отношений с РСО, а также соответствующий Законопроект о внесении изменений в ЖК РФ и другие законодательные акты. Законопроект предполагал введение прямых договоров между РСО и потребителями коммунальных услуг и, как следствие этого, — отказ от понятия «исполнитель» и констатацию того, что в общем случае УО, ТСЖ, ЖСК не предоставляют коммунальные услуги, а лишь обеспечивают их предоставление.

Мы далеки от идеализации всего текста Законопроекта ОНФ, но в части перехода на прямые договора это был большой шаг вперед. Однако законопроект был заблокирован: лоббисты, защищающие корыстные интересы РСО, пока сильнее здравого смысла.

Позднее Минстрой опубликовал свой Законопроект, который тоже предусматривает заключение прямых договоров между РСО и каждым собственником. В нем также устраняются понятия «предоставление коммунальных услуг» и «исполнитель», что является положительным моментом. Но зато вместо «предоставления коммунальных услуг» планируется ввести две процедуры: «снабжение дома коммунальными ресурсами» (осуществляется на границе дома) и «обеспечение пользователей коммунальными услугами» (для каждого собственника в отдельности). Но почему-то с каждым собственником предлагается заключать не договор оказания коммунальных услуг, а «договор ресурсоснабжения», хотя пользователи после границы дома обеспечиваются не ресурсами, а услугами.

Все эти авторские премудрости говорят об одном: нет никакого «снабжения коммунальными ресурсами», и это есть третья, более вопиющая нелепость, проникшая в наше жилищное законодательство.

Речь идет о выдуманных так называемых «поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг». Этот «перл» был внесен в ЖК РФ

в 2011 г. (ч. 6.2 ст. 155; ч. 1.1, 10, 15 ст. 161; ч. 3 и 4 ст. 165). Утверждается, что имеют место поставки воды, тепла, газа, электричества, то есть поставки товаров.

Прежде всего, отметим, что поставка товаров — это один из видов купли-продажи товаров (п. 5 ст. 454 ГК РФ). А по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар (п. 1 ст. 454 ГК РФ). Точно так же определяет реализацию товара и Налоговый кодекс (п. 1 ст. 39) — это передача на возмездной основе права собственности на товар. Вряд ли кто-либо готов утверждать, что вода, которой воспользовались в ванной, или сгоревший на плите газ переходят в чью-то собственность. А если в собственность ничего не переходит, то о каких поставках может идти речь?

В рассматриваемой ситуации вода, газ, электричество никем не приобретаются, ни в чью собственность не переходят, а потребляются, не образуя никакого вещественного результата. Следовательно, мы имеем дело не с товарами, не с ресурсами, а с услугами, каковыми, конечно, и являются все коммунальные услуги (см., например, определение услуги в ст. 38 НК РФ).

Разве на мойке машины мы покупаем воду? То же самое и в ванной: мы не воду покупаем, а потребляем коммунальную услугу водоснабжения, объем которой удобнее всего измерять количеством израсходованной воды.

Кто и где видел отгрузку и передачу воды, тепла, электричества, газа управляющей организации, товариществу, кооперативу? (Особенно забавно это звучит в отношении управляющей организации, которая расположена вообще в стороне от коммуникаций, по которым может осуществляться эта отгрузка). Быть может, кто-то обнаружил в бухгалтерии УО, ТСЖ, ЖСК операции приходавания этих «ресурсов» и за счет этого приращения активов? Задайте вопрос любому бухгалтеру УО, ТСЖ, ЖСК: «Как Вы отражаете у себя поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг?». В ответ услышите: «Никак». И это понятно: как можно отражать поставки, которых нет и в помине!

Пора перестать морочить головы миллионам людей. Если организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие) и являются поставщиками, то только поставщиками коммунальных услуг, если, конечно, понятие «поставка» применимо к услугам. От РСО в МКД идут

не товары, не ресурсы, а коммунальные услуги.

Как же юристы, через руки которых в свое время прошел законопроект, ставший затем Федеральным законом от 4.06.2011 № 123-ФЗ, смогли пропустить в ЖК РФ явную ложь?

Получается точно, как в сказке про новое платье короля. Все знают, что никаких поставок ресурсов нет, но все делают вид, что поставки существуют и дружно подтверждают это своими подписями в договорах и других документах.

В двусмысленное положение поставлены судьи. Они отлично понимают, что имеют место не поставки ресурсов, а оказание коммунальных услуг. Об этом свидетельствуют многие решения и постановления арбитражных судов в период 2006–2010 гг. (до появления Федерального закона от 4.06.2011 № 123-ФЗ). А теперь судьям трудно принимать решения, противоречащие положениям ЖК РФ.

Часто даже от известных экспертов можно услышать такие возражения:

«Ну, какая разница — называть ресурсами или услугами, зачем разводить все эти ненужные терминологические споры?»

Но все это далеко не настолько безобидно, как может показаться. В сущности, поставлено с ног на голову правовое обеспечение хозяйственных взаимоотношений между организациями коммунального комплекса, организациями, осуществляющими управление МКД и гражданами — потребителями коммунальных услуг. По мановению правовой волшебной палочки услуги превращаются в ресурсы, ресурсы образуют фиктивные поставки, а УО, ТСЖ, ЖСК становятся исполнителями несуществующего предоставления коммунальных услуг.

При серьезном ближайшем рассмотрении убеждаемся, что вследствие этого нагромождения правовых нелепостей трудности и недостатки в работе РСО переносятся на УО, ТСЖ, ЖСК. Дело далеко не в терминах, а в основных реальных условиях работы жилищной сферы, определяющих такие важные факторы, как разделение полномочий, границы ответственности, договорные отношения, налогообложение, перечень прав и обязанностей, упорядочение денежных потоков, нормализация взаиморасчетов и многое другое.

Все это давно пора исправить. Вот думаю: а не подать ли в суд на авторов этих выдумок. Ведь служебный подлог — это уголовное преступление. ■

«Реформа окончена. Забудьте!» или «ложь во спасение» Госбюджета от затрат на жизнеобеспечение страны

Чем кончилась реформа ЖКХ в России: успехом или фиаско?

«Направление главного удара»

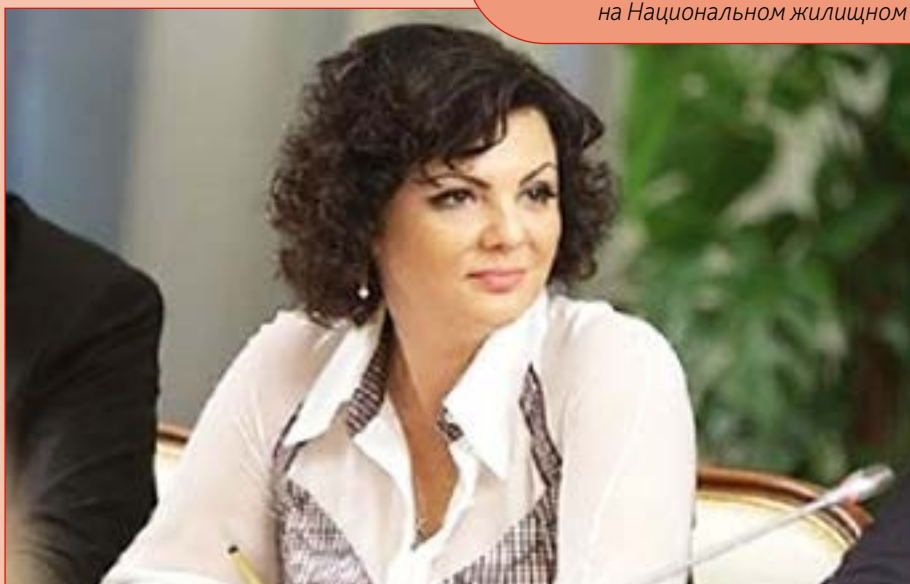
«А она кончилась?» — спросите вы. Слово зампреду Комитета по ЖКХ Госдумы РФ прошлого созыва Елене Николаевой:

«... тезис о том, что в ЖКХ вкладывается много государственных денег, сейчас уже не соответствует действительности. Государство практически ушло из ЖКХ, оно лишь дотирует субсидии малоимущим гражданам и льготы, кому это положено. В этом смысле можно сказать, что реформа ЖКХ закончена, государство из ЖКХ ушло...»

(из выступления 15 декабря 2014 г. на Национальном жилищном конгрессе)



Юрий ПОЛОНСКИЙ



Действительно, если судить не по тому, что говорится, а по тому, что сделано, — главным (и, пожалуй, единственным объективно достигнутым) результатом реформы ЖКХ оказалось то, что «властная вертикаль» полностью переложила бремя содержания и ремонта жилья на плечи населения.

Достигнуто это было за счёт ликвидации жилищных дотаций (почти повсеместной). Плюс приватизации и/или акционирования предприятий ЖКХ. Вот, по большому счёту, и вся реформа.

Все прочие «достижения цивилизации», призванные — как было обещано россиянам — вывести отечественное ЖКХ на современный уровень развития:

- ▶ право собственности на общее имущество МКД;
- ▶ жилищное самоуправление;
- ▶ равноправные договорные отношения между потребителем и поставщиками услуг;

▶ добросовестная конкуренция на рынке жилищных услуг и т. д., — в основном, остались «на бумаге». Ибо всё это было продекларировано, но в тексте законов необходимым для исполнения набором атрибутов: сроками и механизмами реализации, ресурсным обеспечением (финансы, информация, правовая поддержка со стороны государства и т. д.), ответственностью за неисполнение, — снабжено не было. В результате — в жилищном законодательстве сейчас присутствуют отдельные фрагменты правовых норм либерального толка (своего рода «клоны» западных образцов), но реально российское ЖКХ живёт не столько по этим нормам, сколько «по понятиям».

Например? В Жилищном кодексе (ЖК) РФ продекларировано право собственников помещений в МКД изменить способ управления и самим выбрать себе управ-

дома. Но реально они могут сделать это лишь с согласия местных властей. Иначе коммунальщики договоры на поставку в дом воды, тепла, электричества с новым управдомом не заключат, ключи от чердаков и подвалов прежний управдом ему не отдаст, жилищная инспекция тем временем опротестует решение собственников в суде — и жители дома продолжают получать прежние квитанции. Как будто они и не проводили своего «судьбоносного» собрания... Каждый такой случай (а их масса, даже ведущий юрист Института экономики города Ирина Генцлер недавно призналась, что попала в такую ситуацию и оказалась бессильна) становится очередным свидетельством «бутафорского» характера тех положений ЖК РФ, которые говорят о правах собственников и полномочиях их органов управления МКД.

Согласно ЖК РФ придомовые земельные участки — после оформления местной властью на них кадастровых паспортов — должны перейти во владение собственников помещений в МКД. Но в 99% случаев власти это положение закона проигнорировали, ибо ни сроков исполнения, ни финансового обеспечения, ни ответственности за неисполнение тут нет, не предусмотрено. Зато есть (у чиновников на «местах») собственный финансовый интерес. Противоположной направленности.

Ещё более вопиющий пример того же сорта — практика незаконного изъятия у собственников «доходных» чердаков и подвалов. А «факультативные»

договоры управления! А многолетняя фальсификация решений собраний собственников и рейдерские захваты МКД — абсолютно безнаказанные!

Список подобных «неувязок» — между обещаниями реформаторов и практикой — можно продолжить, их массовость, системность и хронический характер наводит на мысль, что это не случайные эксцессы исполнителей, а закономерное явление, запрограммированное действующим законодательством.

Старая пьеса в новых декорациях

Отсюда недалеко до вывода, что по тем аспектам реформы, которые не касаются «направления главного удара»: перевода жилого фонда на самофинансирование, — вместо настоящего реформирования была проведена более или менее искусная его имитация. Чтобы за дымовой завесой либерально-рыночных слов в правоотношениях сохранить их прежнюю «совковую» суть. И она сохранилась. Но при другом уровне платежей населения и другом распределении ответственности за состояние жилья. Только теперь суть эта ещё и помножена на денежный интерес.

Предприятия отрасли поменяли организационно-правовую форму, но не стиль работы, их взаимоотношения с потребителем по-прежнему строятся по принципу: «платежи отдельно, услуги отдельно». Безальтернативный управдом под вывеской коммерческого ООО работает не лучше прежнего «ЖЭКа-потрошителя», а алчностью своего предшественника явно превосходит. Особенно — если его крышует кто-то из власти имущих.

Что касается коммунальщиков, то акционирование существенно увеличило их финансовые амбиции, но не качество услуг. Чему очень способствует присутствующий в законодательстве перекося в сторону их коммерческих интересов. Так что уже непонятно: то ли коммунальная сфера существует для жизнеобеспечения жилищной, то ли жилищная — для обеспечения прибылей коммунальщиков (а через них — топ-менеджеров нефтегазовых госмонополий и других «сильных мира сего»).

В результате темпы роста платежей населения за услуги ЖКХ, несмотря на их административное сдерживание с помощью т. н. «предельных индексов», таковы, что кое-кто из россиян, судя по сообщениям СМИ, приготовил для общения с Президентом России 15 июня

такой вопрос: **«Пенсия — 8 тыс. руб., плата за ЖКХ — 5 тыс. руб., как жить?»**

Причём, в платёжке среднего россиянина от 2/3 до 3/4 занимает «коммуналка», а на жилищные услуги — что останется. Т. е. львиная доля денег улетает в воздух и утекает в землю, не улучшая состояния жилья и не продлевая срок его службы. В развитых же странах всё наоборот.

Пациент, скорее, жив, чем мёртв

Жилищное самоуправление с самого начала реформы было заявлено в качестве одного из её краеугольных камней. Ст. 44 ЖК РФ **обязала (!)** всех собственников помещений в МКД ежегодно проводить общие собрания. Конечно же, властная вертикаль имела в виду «управляемую демократию». Расчёт был на то, что основная масса собственников жилья свой новый статус: общедолевого собственника МКД — по инерции проигнорирует и, «проглотив» фальшивые протоколы собраний и прочую подобную липу, будет безропотно платить за услуги ЖКХ просто в качестве их потребителя.

В 90% случаев это расчёт оправдался. Но! Примерно в 10% МКД появились организационно и финансово независимые объединения собственников — ТСЖ, а большинство ранее созданных ЖСК и ЖК сохранились. К этим двум фактам, в основном, и сводятся позитив, достигнутый за годы реформы.

Правда, эти островки жилищного самоуправления в океане российского квази-коммерческого ЖКХ — под постоянным прессингом со стороны властной вертикали и в условиях жилищного законодательства, основанного на двойных стандартах, — не живут, а выживают. В последние годы власть негласно перешла к политике медленного удушения жилищных объединений (обычно — руками жилищной инспекции и суда), и число ТСЖ, ЖСК, ЖК сокращается.

Непосредственное управление МКД, получившее в начале реформы — в силу своей демократичности и дешевизны для населения — кое-где широкое распространение, впоследствии в домах с более чем 30-ю квартирами было запрещено. Видимо, из-за своей демократичности.

«Зеленые» прошелестели мимо

Что касается «матчасти» — какой след оставил в российском ЖКХ «золотой дождь» из нефтедолларов, лившийся в страну, начиная с 2000-х годов? Почти никакого, даже на капремонт

старого и ликвидацию аварийного жилья Фонду содействия реформированию ЖКХ в 2008 г. были выделены 240 млрд. руб., «реквизированных» у ЮКОСа. С их помощью (и последующими небольшими добавками) Фонд отремонтировал и расселил примерно 15–20% от потребности — то, что просто нельзя было оставлять в прежнем виде.

А нефтедолларам нашлось лучшее применение, чем вкладывать их в этот (сугубо реальный!) сектор экономики, развивать ремонтно-строительную индустрию, создавать новые рабочие места и приводить в порядок старые дома с их ничего не стоящими обитателями...

Что касается модернизации коммунальной инфраструктуры — умами тех, кто руководит нашим ЖКХ, до сих пор владеет идея-фикс о её передаче в концессию бизнесу. Её во многих европейских странах уже опробовали и — отказались. Из-за больших рисков: бизнес слишком часто ведёт себя по отношению к «матчасти» безответственно, при этом прикладывая к потребителю непосильные финансовые нагрузки.

Теперь, похоже, настал черед россиян наступить на эти грабли.

Дорога в никуда

Жизнь показала, что во главу угла своей деятельности наши реформаторы ставят отнюдь не общественный интерес. У них две «священные коровы»: сохранение бюджетных денег и прибыли госмонополий. Всё прочее делается по остаточному принципу. И во многом — на глазок: руководители отрасли об истинном положении дел на местах не знают, а если и знают, то молчат или же «выдают караса за поросё». При таком подходе ГИС ЖКХ вряд ли сможет сделать отрасль по-настоящему прозрачной.

Ошибки и просчёты? Было время их исправить. Но вместо этого идёт постоянное переписывание законодательства, ЖК РФ и правительственные постановления меняются по три раза в год, при этом суть правоотношений остаётся прежней, но вместо одного перекося в них появляются два новых. Отсюда крылатая фраза про «взбесившийся принтер», что ходит сейчас в народе. Сознательно ли водят за нос россиян или тут правят бал непрофессионализм пополам с головотяпством? Ответы на вопросы: кто виноват, и что делать — многим уже более или менее ясны, но пока у руководства отрасли не сменяются приоритеты — вряд ли можно рассчитывать на их перевод в деловую плоскость. ■

Реконструируем свой дом для жизни в 21 веке



Владимир САМОШИН,
инженер-строитель,
председатель ТСЖ
«Яхрома-СБ»,
эксперт Общественной
палаты РФ

В России жилищные проблемы были актуальными всегда — и полвека, и сто лет назад, и в более отдаленные времена. Решались они с переменным успехом. Но для ныне живущих россиян важно, как идут жилищные реформы в последние четверть века и для кого они проводятся? Не менее важно ответить на вопрос: «Мы неправильно делаем то, что задумали в реформах, или неправильно задумали то, что делаем?».

Ситуационный анализ жилищной политики России сегодня

26-летняя приватизация государственного жилья породила около 90% собственников в МКД и настойчиво побуждает нас всех становиться домоуправами в ущерб другим человеческим интересам. Артистам, таксистам, щедрым, бедным — законодательно велено не только профинансировать, но и обеспечить сами процессы по эксплуатации, содержанию, ремонту, безопасности и надежности в МКД, где мы имеем частную собственность. — квартиру или комнату. Бремя ответственности за полученную «халявную жилую собственность» ежегодно растет. Выражается это через рост текущих затрат на содержание жилья, его разного рода расходы, ремонты, через налоги за землю, объекты жилищного строительства, через создание советов, органов контроля. Платежи за жилье и коммунальные ресурсы для семейных бюджетов половины населения России стали тяжелой ношей, странным испытанием на сознательность и патриотизм. Немало собственников жилья уже задумываются о деприватизации своей во многом условной собственности, будучи не в состоянии ее содержать.

МКД-конгломерат

В России сложились трудно устранимые диспропорции, не характерные для стран с эволюционным, научным и экономически эффективным развитием жилища. После слепой приватизации имеем старые, затратные МКД, составляющие основу жилищного фонда страны, с причудливо-фантастической конструкцией. Это — МКД-конгломерат, стоящий крепко на государственной земле! Имеем «дом-гремячую смесь» из собственников жилых помещений, из социальных и коммерческих нанимателей жилья. Здесь же пригласили представители бизнеса: собственники, арендаторы и субарендаторы нежилых помещений. Под одной крышей объекта управления — МКД — нашли приют малоимущие, люди с достатком, сознательные, безразличные к своему дому.

Вопреки теории управления, мы на практике вот уже третье десятилетие пытаемся тщетно заставить людей управлять объектом, в котором тысячи совладельцев никогда не смогут прийти к общему решению. Учим народ уже во втором поколении управлять этим чудом уникальным, выбрасывая понапрасну все новые триллионы рублей, не только бюджетных, но теперь и наших личных денег. Всё — как в черную дыру.

Менее 1,5% территории России занято жильем. Однако высочайшая плотность жилой застройки в мегаполисах и в крупных городах уже представляет серьезную опасность для горожан: идеальные условия для терактов, эпидемий, потери здоровья, неправильного образа жизни. А власть продолжает линию на уплотнение жилых кварталов конгломератами (июльский Московский урбанистический форум 2017 года), способствует ипотечному кредитованию жилья, входит в альянс с крупными строительными компаниями, не обеспечивает необходимого наличия социально важных объектов: детских садов, школ, поликлиник, бюджетных объектов культуры и массового спорта. Жилье возникает там, где проще власти, выгоднее бизнесу, где есть лучшая работа, а не там, где люди хотели бы жить! Страшно смотреть с 29 этажа во двор кольцевой застройки из высотных домов, заставленной тысячами автомобилей. Трудовой миграцией сегодня вынуждена заниматься треть рабочей силы страны, тратя до суток в неделю на переезды от места жительства на работу и обратно.

Мы больше четверти века не живем в Советском Союзе. Однако типология жилища, технология и индустрия строительства мало изменились в сторону прогресса. Остаются такими же нена-

дежными, затратными в содержании инженерные наружные сети к жилым домам, их внутреннее оборудование и механизмы. Подтверждение этому — высокая аварийность, постоянные отключения электроэнергии, тепла, воды даже в ближнем Подмоскowie. Современных МКД с высокими эксплуатационными показателями, собственными источниками генерации, альтернативной возобновляемой энергетикой, высокой управляемостью, со вторыми дублирующими вводами по электричеству, воде мы не создаем и не стремимся. Ограничиваемся несистемным жильем — конгломератами.

А где же рынок?

Во всем мире инвесторы стоят в очереди на строительство социального жилья,

но не в России. О расширении ряда системного жилья, в первую очередь арендного социального, я с Сергеем Глазуновым говорил еще десять лет назад в книге: «Доступное жилье. Люди и национальный проект».

Вроде бы достучались: для выполнения указов Президента РФ 2012 г. была создана государственная программа по социальному арендному жилью, но застройщиков она не интересует. Только сейчас в Алтайском крае, Тюменской и Сахалинской областях власти начали присматриваться к арендному жилью, полагая возводить его в рамках госзаказа, за счет бюджета. Как пойдет дело — время покажет.

Свыше 65% граждан России хотели бы улучшить свои жилищные условия, но... слишком короток ряд предложений по жилью. По данным Центробанка и Агентства по страхованию вкладов

россияне на счетах держат около 20 трлн. рублей. Одновременно выдано ипотечных кредитов на 3 трлн. рублей. Выходит, деньги у населения есть. И часть людей тратят их для улучшения своих жилищных условий. Вкладывают с большими рисками, насмотревшись на обманутых дольщиков, ипотечных заемщиков, покупая часто то, что не подходит по разным обстоятельствам. Чаще потому, что скуден ряд выбора жилья. Кроме МКД-конгломератов ничего не предлагается.

А почему так?

Глядя на нарисованную печальную картину, возникает естественный вопрос: «А почему так?». Ответ очевиден, однозначен и прост: «Из сложного процесса обеспечения жильем многоквартирных

Основные характерные признаки МКД-конгломерата

а) Смешение форм собственности — экономический показатель.

В доме допущено смешивание собственников и нанимателей. Присутствуют в одном объекте управления: собственники частных, государственных (федеральных, региональных) и муниципальных квартир; коммерческие и социальные наниматели частных, государственных и муниципальных квартир; собственники, арендаторы и субарендаторы нежилых помещений, расположенных в первых этажах дома или в пристроенных к нему помещениях.

б) Смешение состава жителей по социальному статусу — социальный показатель.

Среди жителей дома существует сильная социальная неоднородность: наряду с состоятельными, образованными, заботящимися о своем доме людьми, квартиры приватизировали небогатые, малоимущие, бедные, маргиналы, не способные и не готовые участвовать в финансовом и организационном содержании своего дома. Среди жителей МКД нет взаимопонимания, между ними постоянно происходят житейские разногласия и споры. Объединение интересов людей и направление их на эффективное и безопасное содержание своего дома осуществляется с большим трудом, огромными временными, финансовыми и прочими затратами.

в) Дом стоит на государственной или муниципальной земле, что не позволяет к нему относиться как к «домовладению».

В результате разорвана экономическая, социальная, политическая связь между объектом капитального строительства — домом и землей, выделенной для дома и вспомогательных ему элементов инфраструктуры (центральных тепловых пунктов, трансформаторных подстанций, детских и спортивных площадок, мест для отдыха, стоянки машин и пр.). Отсутствие указанной связи позволяет государственным, муниципальным властям вмешиваться в дела совладельцев МКД и фактически навязывать им свои

решения по дому — с одной стороны, а совладельцам МКД требовать от власти обустройства прилегающей к дому земли — с другой стороны.

г) Дом не установлен жилищным законодательством как единый самостоятельный жилой объект капитального строительства.

МКД не учтен в реестре национального богатства России, не состоит на бухгалтерском балансе никакого юридического или физического лица и только охвачен формой статистического учета. По нему не проводится техническая инвентаризация с 2000-х годов на предмет его технического состояния.

д) Дом не имеет зарегистрированного юридического или физического лица из совладельцев в целях организационного и финансового обеспечения, эксплуатации и управления этим домом.

Некриминальное создание юридического лица в МКД с большим и огромным числом совладельцев (от 200 до 1500 и более) представляет собой сложнейшую практическую задачу. Поэтому число юридических лиц, созданных по инициативе снизу и реально работающих в интересах дома ничтожно мало — около 5% от общего числа МКД за последние 26 лет! При отсутствии органа внутреннего управления домом (ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК, НП и др.) как инструмента наиболее эффективного управления объектом властью предлагаются другие способы внешнего управления — управляющие организации. В целях эффективной работы последних органы власти выдают им специальные лицензии на управление МКД и ужесточают государственный и общественный контроль за работой этих управляющих организаций.



домах выведены сами потенциальные жильцы!». Их нет при обсуждении градостроительных планов, составлении технического задания на строительство жилого дома, на этапе архитектурного проектирования дома и выбора его инженерного оснащения, на стадии непосредственного строительства и приемки дома в эксплуатацию. Дом, квартира в нем предлагается покупателю в готовом виде, как батон хлеба в магазине. Исключение есть только при малоэтажном строительстве частных жилых домов: там застройщик — хозяин-барин от старта до финиша. Этот тип жилья является системным, правильным, эффективным и вполне объяснимо, почему здесь нет ни обманутых дольщиков, ни невозвратных заемщиков кредитов.

Главный вывод из анализа: «Только через введение нуждающихся при улучшении своих жилищных условий в непосредственный процесс создания своего желаемого жилища может быть получен максимальный положительный эффект. И это — некоммерческие общественные организации, ТСЖ, ТСН, ЖК, жилищные строительные кооперативы, среди которых молодежные кооперации являются наиболее новаторскими, многочисленными, заинтересованными.

Опыт работы с населением в СССР

В январе 1989 г. Тимирязевскому ПЖРО г. Москвы было разрешено Мосгорисполкомом в порядке всесоюзного эксперимента перейти на арендный подряд жилищного фонда, состоящего из тысячи МКД с населением свыше 480 тысяч человек.

Суть подряда заключалась в том, что исполком райсовета, оставаясь государственным собственником домов и заказчиком всех работ и услуг по МКД, переложил заботу о капитальном и текущем ремонте, техническом, санитарном обслуживании строений, благоустройстве дворов и микрорайонов на исполнителя-арендатора ПРЭО. Главным из условий семилетнего арендного договора являлся плавный переход производственного ремонтно-эксплуатационного объединения на самофинансирование при ежегодном сокращении государственных ежегодных дотаций с 14 млн. рублей до нуля.

Особым разделом арендного договора являлась работа с населением.

Рис. 1. Газета «Московская правда от 5 апреля 1989 г.). ▶

Надо признаться, что работа с населением доставляла арендаторам не меньше хлопот, чем все остальное вместе взятое. До всех деталей и сегодня помню нюансы заседания бюро Тимирязевского райкома партии по вопросу «О роли директора ПРЭО, коммуниста В. С. Самошина в деле воспитания населения района по обеспечению сохранности жилищного фонда». Результаты арендного подряда обнадеживали. Только за первый год удалось сократить 27 управленческих звеньев, освободить около 200 руководящих работников, весь текущий ремонт выполнять подрядными бригадами на принципах хозяйственного расчета, а капитальный ремонт поручать лучшим ремонтным СУ, создать свои кооперативы для выполнения заявок населения, увеличить число платных услуг населению в разы, сократить госдотацию на 3,8 миллиона рублей. И хотя эксперимент не был доведен до конца из-за смены политического курса в стране и перевода ее на рыночные рельсы, главный контур из смелого начинания вырисовался: **без жителей порядок в домах не навести, а еще лучше, если жилье передать в собственность граждан.**

Что делать?

Как вариант ответа дает некоммерческая общественная организация «Союз Женских Сил по поддержке гражданских инициатив и проектов», основанная в 2013 г. женщинами бизнеса, политики, культуры и науки, которая разработала план и приступила к реализации «Общественно-государственного проекта (ОГП) по реконструкции существующих 3–5-этажных жилых МКД в пилотных регионах России». Целью проекта является преобразование морально

Рис. 2. ▶

устаревших и физически изношенных домов в современные дома 21 века. Проведен круглый стол, принята его участниками резолюция, сформирована рабочая группа и разрабатываются его участниками архитектурные решения, ведутся переговоры с Общественной Палатой РФ и Советом Федерации РФ на предмет сотрудничества в названном проекте с целью его успешного осуществления и устранения существующих системных недостатков многоквартирных домов. В течение всего проекта главными его участниками намечено сделать самих собственников реконструируемых домов как главную заинтересованную силу.

Из резолюции проекта

«О создании общественно-государственного проекта (ОГП) по реконструкции многоквартирных жилых домов в пилотных регионах РФ»

Спикер Государственной думы В. Володин на общественных слушаниях 6 июня 2017 года заявил, что: «Если в столице будет успешно решаться вопрос со сносом пятиэтажек, то возможно, подобные проекты позднее будут реализованы в регионах страны».

НКО «Союз Женских Сил», восприняла это заявление В. Володина как сигнал к началу серьезной работы по исследованию положения дел на местах — в городах, районах, регионах РФ — с целью поиска иных подходов в судьбе пятиэтажек.

Не дожидаясь начальных результатов программы реновации жилья в Москве, рассчитанной на годы, НКО «Союз Женских Сил» считает, что московская программа не универсальна, не в состо-





янии удовлетворить всех ее участников по определению, и начинает проработку иных, параллельных программ для других регионов России.

НКО «Союз Женских Сил» провело ряд консультаций с компетентными специалистами в области архитектуры, градостроительства, строительства и эксплуатации многоквартирных домов, отдельными градоначальниками и сенаторами, приступило к экспертному аналитическому исследованию дел в жилищном и коммунальном хозяйстве Российской Федерации и приняло решение «**О создании общественно-государственного проекта (ОГП) по реконструкции 3–5-этажных жилых многоквартирных домов в некоторых пилотных проектах России**».

Целью проекта является преобразование существующих устаревших и изношенных 3–5-этажных жилых домов с низкими эксплуатационными и теплотехническими свойствами, но имеющих надежные конструктивные несущие элементы, в современные, удобные для проживания, эффективные и экономные в эксплуатации, управлении многоквартирные дома путем их реконструкции (обновления).

Задачами намеченного НКО СЖС проекта являются:

1. Улучшение условий проживания в МКД.
2. Улучшение планировочных, технических решений и архитектурных качеств МКД.
3. Улучшение ландшафтного жизненного пространства рядом с домом.
4. Приведение эксплуатационных показателей МКД, физико-технических свойств его ограждающих

конструкций к уровню современных требований по стандартам качества.

5. Предотвращение ускоренного износа МКД и недопущение его перевода в аварийный жилищный фонд.
6. Преобразование жилого дома из МКД-конгломерата в системный жилищный ряд (арендный муниципальный дом, condominium, частный доходный дом).
7. Значительное сокращение расходов на содержание и управление МКД путем перехода с внешнего способа управления УО на внутренний (ТСЖ, ТСН, ЖСК).
8. Внедрение прогрессивных, смешанных форм финансирования инвесторами (собственниками квартир, бизнесом, муниципалитетами, органами государственной власти) при реконструкции МКД.
9. Непосредственное участие собственников квартир МКД во всех технологических циклах его реконструкции.
10. Восстановление правового статуса МКД как «домовладения», когда и сам дом, и земельный участок, выделенный под него, принадлежит только одному лицу.

Участники круглого стола внесли предложения в его резолюцию, отметив, что выбранные НКО СЖС цели и задачи касаются практически всех регионов России, где есть жилье, требующее восстановления; что строящиеся сегодня дома по проектным решениям, технологиям стройиндустрии с закреполенной пространственно-планировочной структурой обречены через 25–30 лет быть устаревшими и подлежащими сносу, как московские пятиэтажки; что профессиональная реконструкция домов

по гибким технологиям и пространственным решениям обходится в целом дешевле их сноса, утилизации и нового строительства; что сделать жилье будущего важнее, чем реконструировать только сам дом; что современный жилой дом — это не только коробка закрытого контура здания, а сложный объект социально-психологического характера, экономической мозаики, имущественного актива, части национального богатства страны, защиты от внешних воздействий, жизнедеятельности и развития личности, оплота и безопасности российской семьи; что для реализации проекта реконструкции жилых домов в выбранных регионах России необходимо финансовое и организационное участие соответствующих собственников квартир.

Участники круглого стола считают необходимым:

- ➔ Проведение парламентских слушаний на тему: «Выбор стартовых площадок в пилотных регионах России с выявлением городов и жилых кварталов в них для осуществления программы реконструкции жилых малоэтажных МКД по предложениям мэров городов или глав администраций».
- ➔ Просить руководство Совета Федерации РФ, Государственной Думы РФ, Общественной Палаты РФ оказать содействие НКО «Союз Женских Сил» в проведении парламентских и общественных слушаний по указанной теме с приглашением на слушания сенаторов, мэров городов.
- ➔ Организовать рабочую группу для подготовки и организации парламентских слушаний. ■

Сопровождение производства капремонта в МКД

Часть 2



Олег ЭЛЬ-РЕГИСТАН,
помощник
председателя правления
ЖСК «Нейтрон»

В журнале № 7 (117) 2017 была опубликована первая часть статьи о проведении капремонта силами Фонда капитального ремонта г. Москвы (далее ФКР) на примере МКД, расположенного по адресу Москва, ул. Гиляровского, д. 54. Мы рассказали об общих проблемах, которые были выявлены в ходе первых встреч с председателем ЖСК «Краснознаменец» — М. А. Николаевым.

Для того, чтобы собственники, ответственные за проведение капремонта могли более или менее правильно оценить производимые в их домах работы, в данной статье детально рассматриваются объём, качество, сроки и недостатки работ, выполненных в подвале ремонтируемого МКД.



Александр МУЛЛИН,
инженер-строитель,
эксперт

Начнем с подвала

Произведя осмотр (ревизию) работ, выполненных в техническом этаже (подвале) по плану проведения капремонта, мы установили:

1. Некоторое количество чугунных труб канализации (приблизительно 40%) не заменены (ржавые), а просто покрашены, ревизии старые без крышек. (см. фото 1)
2. Не выполнялись следующие позиции сметы: п. 156 «Демонтаж бетонных покрытий», п. 157 «Разборка грунта вручную», п. 158 «Засыпка траншей», п. 159 «Устройство бетонных траншей», п. 160 «Устройство бетонной подготовки», п. 169 «Установка трапов», п. 149.2 «Средства для крепления».
3. Раздел сметы «Ремонт системы водоотведения (стояки)» вообще не выполнен на 100%. при этом ни в каком документе не отражено столь значительное сокращение объёмов работ.
4. Стяжка (пол) подвала находится в аварийном состоянии. (см. фото 2, 3) В проекте и смете не предусмотрен ремонт стяжки подвала. При составлении технического задания (ТЗ) на проектирование проектировщики обязаны были включить этот объём работы в смету. Проект проходил экспертизу в ФКР, возникает вопрос, почему никто не обратил внимание на эту серьёзную ошибку. Как показывает наш опыт, при составлении ТЗ ни проектировщики, ни представители ФКР не приезжают на осмотр дома, а в лучшем случае довольству-

ются сведениями, представленными управляющей компанией.

5. Ремонт прямка п. п. 14–18 и п. п. 273–279 не выполнены на 100% (вообще не производились).

Куда смотрит управляющая компания Уже не первый раз вызывает недоумение позиция полного безразличия у управляющей компании. Ей предстоит эксплуатировать дом, который после проведения такого капитального ремонта требует срочного восстановления.

Одновременно следует отметить, что управляющая компания под шумок заняла часть площади подвала под свой склад, не согласовав свои действия с правлением ЖСК, а это осложняет возможности передвижения по подвалу, в котором находятся все инженерные коммуникации, требующие обслуживания и контроля. Например, в случае протечки возникает необходимость оперативно перекрыть стояк, система труб отопления, холодной и горячей воды требует регулярного визуального осмотра на предмет начального подтекания, ежегодная сезонная опрессовка магистралей предусматривает беспрепятственный доступ к системам отопления и водоснабжения и т. д.

Какие проблемы возникнут после подобного капремонта

Во-первых, отсутствие заглушек на ревизиях канализации ведёт к появлению запаха фекалий в подвале, который

будет в дальнейшем распространяться по всему дому.

При одновременном сбросе в стояк канализации большого количества фекалий, выходная труба переполнится и фекалии попадут через открытую ревизию в подвал.

Во-вторых, часть труб канализации в подвале не заменена. Фекалии имеют значительные абразивные свойства, проходя в трубах, они работают как шкурка, поэтому трубы изнашиваются и через определённое время требуют замены. Не стоит объяснять, к чему приведёт не заменённая магистраль канализации.

В-третьих, доступ в подвал осуществляется через прямок, который находится в полуразрушенном состоянии. Через этот (единственный) вход приходится протискиваться по разрушенным ступеням. Это приводит к нарушению безопасности сотрудников, обслуживающих подвальное помещение. По непонятным причинам ремонт прямка не произведён, хотя он включён в перечень работ, оговорённых в смете.

Пол подвала (стяжка) находится в аварийном состоянии. Подвал насыщен большим количеством инженерных коммуникаций (магистраль энергоснабжения, трубы отопления, холодной и горячей воды, канализации, узел учёта тепла и т. д.), все эти коммуникации требуют обслуживания. Разрушенная стяжка (пол подвала) и отсутствие трапов ограничивают доступ к инженерным системам. На законное требование председателя ЖСК «Краснознаменец» отремонтировать пол подвала получен ответ, что ремонт стяжки не включён в смету

работ по данному дому. Однако работы по устройству стяжки в подвале входят в перечень поименованных работ при проведении капремонта. ФКР поставлен в известность о необходимости ремонта пола в подвале, управляющая компания в курсе этой проблемы, но в ремонте стяжки отказано. Чиновники красиво забалтывают эту проблему, а жильцы остаются с разрушенным подвалом и коммуникациями в нём.

Вопрос: нужен ли такой капремонт? Почему ФКР так бездарно распорядился деньгами жильцов, собранными на капремонт, почему жильцы продолжают терпеть разруху в доме, вызванную затягиванием сроков проведения капремонта более чем на год, каким образом и на какие средства управляющая компания собирается эксплуатировать этот полуаварийный дом, или эта проблема опять ляжет на плечи и кошельки жильцов?

Об Акте выполненных работ или типичная ошибка

Генеральный подрядчик ООО «Мир констракшн» предоставил предсе-

дателю ЖСК «Краснознаменец» Акт выполненных работ по системе водоотведения (канализация) от 14 октября 2016 г. к договору № 21-000323-16 от 26.05.2016 г. Акт подписан начальником территориального управления ФКР по ЦАО Лариным А. В., представителем строительного контроля со стороны ФКР Путевой Ю. М., генеральным директором ООО «Мир констракшн» Намятовым М. Л., проектной организацией ГУП «МосжилНИИпроект» в лице Петровой Т. Н., депутатом МО «Мещанский» Грушиным В. П., представителем Департамента капремонта г. Москвы Арутюновым Т. Ю., представителем управляющей компании «Жилищник Мещанского района» Ерохиным А. Н. и представителем Управы Мещанского района Котовским У. С. На документе стоят все полагающиеся по закону подписи ответственных лиц. Соответственно, предполагается их профессиональная грамотность и добросовестность в исполнении своих профессиональных обязанностей. Учитывая вышеизложенное и не обладая навыками в строительстве, председатель ЖСК «Краснознаменец» под давлением генподрядчика, утверждавшего, что работы выполнены добросовестно и без этого Акта он

не может выплатить зарплату рабочим, подписал этот злополучный Акт.

Перед нами — типичная ситуация и первая типичная ошибка лица, уполномоченного от имени собственников жилья следить за проведением капремонта. Ещё раз повторим, предполагая профессионализм руководства генподрядчика и представителя ФКР и тем более увидев подпись представителя строительного контроля, который теоретически должен был заставить подрядчика переделать, некачественную работу в случае её обнаружения, председатель ЖСК поставил свою подпись под Актом выполненных работ.

Обращаем внимание читателя на распространённый факт: довольно часто заказчик, подрядчик, представители проектной и надзорной организаций бывают аффилированы. Подписав Акт выполненных работ, вы практически лишаете себя возможности заставить недобросовестных подрядчиков переделать некачественно выполненные работы. По возможности необходимо пользоваться услугами независимых профессиональных строителей, они смогут чётко и вовремя выявить брак в работе и у Вас появится возможность обязать строителей его исправить. ■



ОТ РЕДАКЦИИ:

Напоминаем, что председатель ЖСК «Краснознаменец» М. А. Николаев — единственный из читателей, откликнувшихся на предложение журнала об оказании помощи нашими экспертами в осуществлении технадзора за проведением капремонта, который имел смелость согласиться на прямое упоминание адреса МКД и своего имени в статьях по ходу работы наших экспертов независимо от их выводов.

Начав с подвала дома, наши эксперты продолжают освещение проблем, возникших при проведении ремонтных работ в МКД по ул. Гиляровского, д. 54.

Управляющие организации и ТСЖ



Сергей ШИЯНОВ,
председатель правления
ТСЖ
«Перовская 22 корпус 2»

1. Сроки управления многоквартирными домами

Главное отличие управление МКД ТСЖ перед УО — сроки управления многоквартирным домом.

Согласно п. 4 ст. 135 Жилищного кодекса РФ ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Т.е., ТСЖ может управлять МКД без ограничения срока на весь период эксплуатации МКД.

Согласно п. 5 ст. 162 ЖК РФ договор управления МКД заключается управляющей организацией на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет. А при проведении открытых конкурсов, когда собственники помещений не выбрали способ управления или не реализовали его, а также при разрешении на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и того меньше, — не менее чем один год, но не более чем три года.

При эксплуатации МКД руководители ТСЖ и руководители УО оперируют разными сроками планирования содержания и текущего ремонта общего имущества МКД. Проведение же капитального ремонта МКД при наличии специального счета фонда формирования капитального ремонта позволяет ТСЖ производить планирование производства капитального ремонта в течение даже 20–30 лет. УО себе такого позволить не может, т.к. она ограничена максимальным сроком управления МКД — не более пяти лет.

Максимальные сроки управления влияют на качество проведения текущего и капитального ремонта, когда необходимо выбирать материалы для его про-

Сейчас в нашей стране многоквартирными домами (МКД) управляют или коммерческие управляющие организации, или некоммерческие организации — товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Есть еще один способ управления — непосредственное управление, но такой способ управления малочислен.

В чем преимущество того или иного способа управления многоквартирными домами?

ведения. Так, при проведении ремонта мягкой кровли срок службы может быть пять лет и десять, и пятнадцать. Естественно, ТСЖ выберет срок службы пятнадцать лет, а УО вряд ли такие же материалы, потому что у УО нет гарантии, что она будет управлять домом в течении пятнадцати лет.

То же самое касается и энергосервисных договоров. Мероприятия по энергосбережению порой окупаются через 5–8 лет. ТСЖ смело идут на этот шаг, так как риска никакого нет. Пусть за это время изменится состав правления ТСЖ, но все изменения останутся в доме. А вот УО никто не может гарантировать, что через 5–8 лет она останется в управлении МКД.

2. Оплата пеней (штрафов)

Временные рамки при расчете пени (штрафов) за просрочку оплаты коммунальных услуг со стороны собственников и ТСЖ, ЖСК совпадают.

Это п. 14 ст. 155 ЖК РФ для собственников помещений МКД и федеральных законов «О водоснабжении и водоотведении» № 416-ФЗ от 07.12.2011 г., «О газоснабжении в Российской Федерации» № 69-ФЗ от 31.03.1999 г., «О теплоснабжении» № 190-ФЗ от 02.07.2010 г., «Об энергетике» № 35-ФЗ от 26.03.2003 г.

Что не скажешь об управляющих организациях. УО, в отличие от ТСЖ, ЖСК находятся в худшем положении.



Временные рамки при расчёте пени (штрафа) за просрочку оплаты за коммунальные услуги со стороны собственников и УО не совпадают. И УО будет вынуждена выплатить пени за счет собственных средств, так как у жителей за этот период пени отсутствуют (0–30), или они меньше (1/300 вместо 1/170 у УО).

Чем руководствовались наши законодатели при принятии данных условий по начислению пени для управляющих организаций, не понятно. Но с другой стороны, приятно, что наши законодатели ставят некоммерческие ТСЖ, ЖСК в более благоприятные условия.

3. Лицензирование и квалификационный экзамен

УО на основании ст. 192 ЖК РФ осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению МКД по лицензии, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

ТСЖ, ЖСК, являющиеся некоммерческими организациями, не осуществляют предпринимательскую деятельность и освобождены от необходимости получать лицензию по управлению многоквартирными домами.

Руководители УО на основании ст. 202 ЖК РФ обязаны пройти квалификационный экзамен, в отличие от председателей ТСЖ, ЖСК. Хотя на протяжении нескольких последних лет законодатели пытаются ввести поправки в жилищное законодательство с необходимостью сдачи председателями ТСЖ, ЖСК квалификационного экзамена. Забывая при этом, что председатель ТСЖ, ЖСК — выборная должность. Почему-то не стоит вопрос о квалификационных экзаменах для избранных мэров, губернаторов, президента РФ.

4. Смена УО при управлении МКД

За свою жизнь МКД, находящийся под управлением УО, несколько раз проходит смену УО.

Собственники помещений в МКД

Шила в мешке не утаишь. Большинство жителей знают, что в ближайшее время произойдет смена УО. Часть жителей начинают не оплачивать квартплату, хотя до этого они платили регулярно и в полном объеме. Одни боятся, что придется квартплату оплачивать дважды, другие под шумок считают, что можно месяца 3–4 прожить на халаях и при смене УО их должок затеряется.

Двойные, а то и тройные квитанции по квартплате в этот период не редкость. Наиболее продвинутые отрывают депозитный счет в банке и всю квартплату до копейки кладут на этот счет, прекрасно

понимая, что платить все равно придется, но лучше заплатить один раз и той УО, которая фактически управляет МКД.

В последние месяцы перед сменой УО поступление денежных средств от собственников помещений резко сокращается. А если в доме есть группа активных жителей, призывающих пока не платить, то поступления могут вообще прекратиться.

После передачи управления жителям приходят на законных основаниях две квитанции. Новая УО выставляет счета всем собственникам и нанимателям, старая УО выставляет квитанции только должникам, за тот период, когда она управляла МКД.

Платежная дисциплина восстанавливается только через несколько месяцев с момента начала управления МКД новой УО.

Рядовые сотрудники старой управляющей организации

Для сотрудников УО становится ясным, что через несколько месяцев они могут остаться без работы и будут уволены по сокращению штатов. Одни начинают искать новые места и при первой же возможности переходят на другое место работы. Те, кто не может найти новое место, знают, что при сокращении им выплатят два оклада, а то и три, если зарегистрированы безработным. Ведь не выплата зарплаты — это статья в УК РФ.

Сотрудники эксплуатирующей организации также находятся в подвешенном состоянии. То ли они останутся на доме, то ли нет. Единственно, кто особо не переживает, — сантехники и электрики. А уж если дом старый, технической документации нет, то только они разбираются, что и где надо крутить, винтить, включать и выключать. Их с большой долей вероятности оставят.

Руководители старой управляющей организации

Денежных средств становится не так много (см. п. 1). И в голове висит предстоящее сокращение сотрудников. Где взять деньги на выплату выходных пособий и уплатить налоги? В годовом бюджете таких средств не было предусмотрено, в смете тоже нет. И начинается жесточайшая экономия. Крыша течет — тазик подставим, задвижку в подвале надо бы поменять, да пусть капает, нам бы 1–2 месяца продержаться, а там это уже не наши проблемы.

А если и есть лишние средства на содержание и ремонт, то надо их беречь на выплату уволенным сотрудникам. В этот период прекращаются выплаты подрядчикам (лифтерам, за вывоз мусора и т. п.), коммунальщикам. А если видно, что дело идет к банкротству, то и комментировать тут нечего.

У каждого МКД при управлении и эксплуатации возникают свои нюансы,

которые могут не отражаться в документации. Эти нюансы находятся в головах генерального директора, главного инженера, главного бухгалтера. Но так как их лишили возможности управлять МКД (справедливо, несправедливо), вряд ли они об этом расскажут своим коллегам из новой УО.

Руководители новой управляющей организации

Все надо начинать с чистого листа. Денежные средства начнут поступать только через месяц, после приема МКД в управление. А содержать, выполнять работы по обслуживанию, особенно аварийному нужно с первого дня. Да и оплачивать квартплату жители будут не в полном объеме в масштабе всего дома (см. п. 1). Нужно открывать финансово-лицевые счета, осуществлять сбор сведений по гражданам, имеющим льготы и субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг, если расчеты УО производит самостоятельно, а не через МФЦ, ЕИРЦ. Старая УО эти данные не передаст, на основании закона о персональных данных.

И опять качественное содержание МКД зависит на несколько месяцев, для этого у новой УО нет достаточно средств.

Как итог — это только в сводках новостей выглядит красиво — УО ООО «УК Ромашка» такого-то числа предала дом в управление УО ООО «УК Стебелек». На самом деле МКД, как техническое сооружение, недополучает даже минимально необходимого технического обслуживания.

ТСЖ с такой проблемой по большей части не сталкивается.

5. Ежедневные осмотры МКД

Председатель правления ТСЖ проживает в доме, которым и управляет. Он, даже не желая того, каждый день осматривает свой дом, прекрасно видит и знает, какие коммунальные ресурсы подаются в дом, какого качества, так как сам лично ими пользуется. Ходит по местам общего пользования, выносит мусор.

Директор УО при всем желании так инспектировать свои дома не сможет. Просто у него физически не хватит на это времени.

6. Зависимость управления от управленческого персонала

У домов под управлением ТСЖ есть большой недостаток — зависимость от одного человека, председателя ТСЖ. Уходит председатель с занимаемой должности в силу определенных обстоятельств (болезнь, переезд в другой город, страну или просто надоело работать в режиме 7/24), а замены нет, вернее нет желающих занять этот пост. ■

В чем сила товарищества

История квартирных товариществ насчитывает в России более 100 лет. В каждый период это были не всегда похожие друг на друга объединения: начиная от дореволюционных купеческих товариществ, имевших целью строительство доходных домов с различным набором дополнительных помещений (торговых, складских, ресторанов и др.).

Таким примером может послужить знаменитый дом на Солянке, 3, построенный в первом десятилетии 20-го века товариществом купцов-солепромышленников и торговцев солью. Соответственно, этот дом помимо многокомнатных квартир и обилия торговых помещений имеет мощную подземную инфраструктуру — соляные хранилища.

Позднее, уже в период гражданской войны и военного коммунизма, товарищества стали создаваться согласно советским декретам как для восстановления домовладений, пришедших в упадок вплоть до совершенной разрухи, так и для содержания многоквартирных домов силами самих же жильцов. В различных формах такие товарищества просуществовали до 1936–37 гг., когда очередным постановлением Совнаркома все товарищества были упразднены, но сохранилась и получила свое последующее развитие жилищная кооперация в виде жилищно-строительных кооперативов.

Преимуществом такой самоорганизации граждан для удовлетворения своих потребностей в жилище нужно отметить как улучшенное качество строительства, когда заказчиком-застройщиком выступает само жилищное объединение, так и последующее более рачительное содержание поостренного жилья. К примеру, дома ЖСК, построенные в Москве даже в самом начале 20-х годов прошлого века: дом на Яузском бульваре, в Скертном переулке и «Красный дом» на Патриарших прудах, — хорошо сохранились, и никому не приходит в голову не то чтобы признать их ветхими и аварийными, но даже включить в программу реновации как некомфортные и не отве-

чающие современным требованиям. Во всяком случае, сами жители вполне довольны техническим состоянием и обслуживанием этих домов, которым без малого уже 100 лет.

И швец, и жнец, и на дуде игрец

В ведении товарищества или жилищного кооператива находятся не самые крупные объекты управления, как правило, один — максимум 2–3 дома. Этот микроскопический масштаб имеет свои недостатки: очень высоки управленческие издержки, и не всегда имеется достаточно средств, чтобы содержать полный штат специалистов: инженеров, экономистов, юристов. Поэтому зачастую значительное число управленческих функций приходится выполнять самому председателю или активным членам правления. Либо, как вариант, заключать договоры со специализированными организациями на оказание необходимых услуг, а нередко и на управление многоквартирным домом. Но такая ситуация имеет и положительную тенденцию: из опытных председателей вырастают лучшие специалисты и эксперты в сфере ЖКХ: уж с какими только жизненными ситуациями не приходится сталкиваться в этой работе!

Интересы общие, а конкуренция отсутствует

Руководители жилищных объединений охотно находят общие темы со своими товарищами — такими же председателями из соседних домов, что приводит к возможности объединения усилий по преодолению различных трудностей. К примеру, у них может быть общий персонал (бухгалтер или инженер), председатели охотно делятся друг с другом опытом, успешными наработками, более опытные дают рекомендации новичкам по различной проблематике.



Евгения ЮНИСОВА,
генеральный директор
НП «Управдом»,
исполнительный директор
Ассоциации НКО по
содействию
развитию ТСЖ и ЖСК

Такому «объединению по интересам» способствует отсутствие какой-либо конкуренции между жилищными объединениями: каждое из них управляет исключительно своим домом и не стремится «подмять» соседа под свое крыло. Есть примеры множества неформальных объединений ТСЖ и ЖСК на уровне района или округа, когда по собственной инициативе активные председатели организуют встречи, семинары, публичные обсуждения вопросов местного значения. Общность интересов и заинтересованность в квалифицированных специалистах способствует объединению ТСЖ и ЖСК в союзы и ассоциации на уровне города и региона.

Ресурсный центр для ТСЖ и ЖСК

Как правило, такие ассоциации жилищных объединений возникают, что называется, по инициативе «снизу», исключительно исходя из общих интересов и потребностей. В первую очередь, такая потребность проявляется в защите коллективных прав.

История знает множество таких поводов: угроза уплотнительной застройки либо сноса домов ЖСК и ТСЖ, изъятие объектов общей собственности в многоквартирных домах, ухудшение общей политической обстановки в отношении жилищных объединений, давление со стороны административных органов и ресурсоснабжающих организаций, тенденция к глобализации в сфере

управления многоквартирными домами и др.

И, конечно же, постоянным дефицитом являются знания правового и технического характера, что влечет необходимость консультационной поддержки, информирования и обучения председателей. Всем этим задачам отвечают ассоциации и другие общественные формы объединения товариществ и жилищных кооперативов.

Институт развития ТСЖ

Такая структура позволяет восполнить недостающие высококвалифицированные кадры, обеспечить нужными специалистами целый ряд домов ЖСК и ТСЖ, организовать обучение председателей и бухгалтеров, обеспечить правовую поддержку как в повседневной работе, так и в защите общественно значимых интересов жилищных объединений. В значительном числе регионов, в Москве и Санкт-Петербурге уже много лет функционируют региональные Ассоциации и Союзы ТСЖ и ЖСК: организуют обучающие семинары, обеспечивают взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления, реализуют социально-значимые проекты.

К примеру, в ростовской Ассоциации ТСЖ наиболее активно внедряются возможности кредитования ТСЖ и ЖСК на цели капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. А некоммерческое партнерство «Управдом» в Москве активно внедряет системы автоматизированного контроля за качеством

поставляемых энергоресурсов, что позволяет существенно снижать расходы граждан на коммунальные услуги, особенно на горячую воду и отопление, что является наибольшей составляющей ежемесячной платежки. Ассоциация в Костроме давно и успешно реализует права собственников на объекты общего имущества, к решению этой проблемы подключились жилищные активисты и ассоциации Санкт-Петербурга, Москвы и многих регионов.

Ассоциаций много не бывает

Демократическая природа создания большинства ассоциаций, по инициативе самих жилищных объединений, создает почву для их востребованности. Зачастую, в одном регионе или в одном городе может прекрасно уживаться целый ряд таких ассоциаций: ведь в городах-миллионниках число ТСЖ и ЖСК превышает тысячи. Одна ассоциация на такое число объединений не способна обеспечить всех желающих знаниями и поддержкой, ведь только для того, чтобы созвать конференцию или провести семинар для нескольких тысяч слушателей нужно арендовать ледовый дворец или огромный кинотеатр. Более продуктивная информационная поддержка осуществляется тогда, когда есть непосредственный контакт со специалистом, консультантом, лектором. А такой контакт возможен, только если число слушателей семинара уж никак не тысячи.

Но при всем разнообразии ассоциаций и союзов, сила их — в возможности объединить общие усилия для достижения особо значимых целей. К примеру, когда возникает угроза для благополучия всех или большинства жилищных объединений. Таких примеров уже было немало, когда значительная часть ТСЖ и ЖСК консолидировалась посредством своих ассоциаций при организации социальных акций, когда в очень короткий срок нужно было направить коллективные обращения тех самых сотен и тысяч коллективов во избежание принятия крайне неблагоприятных для ТСЖ и ЖСК законопроектов: об обязательном саморегулировании или о лицензировании ТСЖ и ЖСК.

Также большую роль сыграло коллективное мнение, выраженное тысячами ТСЖ и ЖСК в отношении накоплений на капитальный ремонт: вопреки первоначальному мнению о всеобщем «котловом» методе накоплений, ТСЖ и ЖСК выразили твердую позицию о необходимости индивидуального формирования фонда капитального ремонта для каждого дома на собственном спецсчете. И немалую роль в этом непростом деле сыграл положительный опыт ЖСК, которые со дня своего основания формировали накопления на капитальные ремонты в т. н. амортизационных фондах, и старались проводить такие работы своевременно, не допуская преждевременного износа своих домов. В результате — ни один дом ЖСК в нашей стране не признан аварийным и подлежащим сносу, даже те, которые построены 80, 90 и более лет тому назад. ■



«Возьмемся за руки, друзья!»

Началось в нашем МКД все с того, что спустя год после сдачи дома в эксплуатацию и передачи его управляющей компании на стендах появились объявления от РСО об отключении в нем воды, света, тепла, подвал затопило доверху, чердак облюбовали бомжи...

Инициативная группа собственников собралась довольно большая и решительная, а через три месяца уже было зарегистрировано ТСЖ «Наш мир», в котором я согласилась стать председателем.



Валерия КОШЕЧКИНА,
исполнительный директор
Ассоциации ТСЖ
Иркутской области

Имея большой опыт руководящей работы, знание системы ЖКХ в целом, экономическое и юридическое образование, с первых шагов в работе ТСЖ для меня открылись системные недостатки. Стало понятно, что проблемы, вставшие перед ТСЖ по оптимальному заключению договоров с РСО, по передаче сетей, по работе с налоговой, — общие у всех ТСЖ, и решить их можно только вместе.

В Интернете я нашла около десятка ТСЖ по соседству, все мы познакомились, подружились и в декабре 2010 года зарегистрировали Ассоциацию ТСЖ Иркутской области. Главной задачей Ассоциации стала помощь товариществам в решении юридических и организационных вопросов. В то же время начались глобальные изменения в законодательстве ЖКХ: ни для кого не секрет, что многие законопроекты того времени содержали нормы, направленные на уничтожение ТСЖ, да и по сей день, что ни закон, то проблема для нас.

Границы общих проблем расширились до масштабов страны, и АТСЖ Иркутской области вступила в общественную организацию «Российская жилищная федерация» (РЖФ), которую возглавляет Герман Андреевич Ломтев.

В то время в РЖФ нас было больше, чем из 40 регионов, мы участвовали в рабочих группах с депутатами Госдумы, выступали на общественных слушаниях, писали коллективные обращения, чтобы сохранить ТСЖ и не допустить изменений в законодательстве, мешающих их работе.

Считаю, что усилия не были напрасными, сообщество ТСЖ было услышано, пусть и не сразу.

Примерно в это же время в Иркутске было создано НП СРО «Содружество ЖКХ», которое объединило управляющие организации. Конкуренция должна быть честной. УК и ТСЖ занимаются одним делом, по законодательству имеют возможность работать на договорных отношениях, а значит, должны действовать сообща. Поэтому в 2012 году было подписано соглашение о сотрудничестве между Ассоциацией ТСЖ и СРО «Содружество ЖКХ».

Позже появились аналогичные соглашения с Союзом строителей Иркутской области, Ассоциацией по защите прав потребителей, Ассоциацией муниципальных образований Иркутской области.

Совместная работа — залог успеха

Что дает совместная работа всех перечисленных организаций?

Во-первых, единая политика в основных вопросах.

Во-вторых, возможность объединения ресурсов.

В-третьих, руководители организаций вошли в состав Общественного совета при Министерстве энергетики, жилищной политики и транспорта Иркутской области, который возглавил Сергей Александрович Астафьев — заведующий кафедрой экономики и управления инвестициями и недвижимостью Байкальского государственного университета экономики и права, к. э. н., доцент и председатель ТСЖ «Альтернатива». В настоящее время совет работает под моим руководством.

Уже умея работать вместе, мы сформировали свой экспертный совет и стали вырабатывать совместные решения с министерством, службой жилищного надзора, региональным фондом капремонта по вопросам, не урегулированным законодательством или предусматривающим регулирование на уровне субъекта. Совместно участвуем в круглых столах, рабочих группах, работе ОНФ!

Таким образом, зная проблемные вопросы непосредственно от исполнителей, обобщая мнения собственников и общественности, общественный совет имеет возможности вырабатывать качественные решения, которые в дальнейшем вносятся в законы области или в качестве законодательной инициативы — в Государственную Думу.

Совместная работа всех организаций, работающих в системе, позволяет выработать единые подходы и в обучении, и в повышении квалификации. Каждое обучение в нашей области проводится совместно ведущими специалистами отрасли, что положительно сказывается на результатах. Известно всем, что Иркутская область — в числе передовых по качеству проведенного лицензирования УК. В этом немалая заслуга и СРО, и лицензионной комиссии, состоящей из представителей всех вышеперечисленных объединений, министерства и жилищной инспекции.

Регулярно проводится обучение председателей ТСЖ.

Проведено несколько семинаров совместно с министерством ЖКХ, а также Школа ЖКХ на Байкале, семинар по подготовке председателей ТСЖ к аттестации сотрудниками СРО, которое, кстати, тоже перерегистрировалось в Ассо-

циацию УК. На президиуме Ассоциации ТСЖ Иркутской области принято решение об аттестации председателей жилищных объединений. Тем самым мы хотим доказать, что многие председатели ТСЖ — профессионалы, осознанно пришедшие в управление недвижимостью. А тем ТСЖ, которые не имеют своего председателя — профессионала в жилищной сфере, — наша Ассоциация предлагает подготовленных людей, которые могут стать управляющими ТСЖ на договорной основе.

Многие наши ТСЖ уже составили планы и успешно проводят энергоэффективные мероприятия в своих домах, на совместных круглых столах учатся бухучету и техническому регулированию дома, совместно справляются с ГИС ЖКХ, отстаивают свои позиции по ТКО.

Многие наши председатели стали экспертами в своем деле и в общественных организациях.

В Ассоциации ТСЖ Иркутской области с помощью гранта Президента создан Ресурсный центр по поддержке НКО, что позволяет проводить бесплатные консультации собственникам, организовывать сопровождение в суде для ТСЖ и ЖСК, проводить обучение инициативных граждан в том числе и для привлечения их в общественные жилищные контролеры. Ассоциация ТСЖ Иркутской области заключила договор с НП «ЖКХ Контроль» под руководством С. В. Разворотневой на создание в нашем регионе Центра общественного контроля «ЖКХ Контроль». Надеемся, что работа ресурсного центра как раз позволит создать расширенную сеть общественных контролеров в области.

Еще одним важным вопросом реформы ЖКХ является снижение конфликтности сферы ЖКХ. На мой взгляд, здесь существуют четыре аспекта:

- здоровая конкуренция и сотрудничество структур ЖКХ, в том числе и РСО;
- выработка единой политики в стране, в том числе и с помощью СМИ, в воспитании собственника хозяином, а не потребителем и жалобщиком;
- побуждение УК и ТСЖ к качественному обслуживанию жилого фонда следует не штрафами, а поощрительными мерами в виде субсидирования или грантов, как во многих других отраслях;
- научить гражданина решать конфликты в досудебном порядке, в том числе и с помощью посредника-медиатора.

Ассоциацией подготовлены квалифицированные медиаторы, создан центр медиации. Разработана программа

открытия «кабинетов примирения» в ЖКХ.

Верю, что председатели ТСЖ станут первыми проводниками в создании бесконфликтной среды в своих домах. На всех наших обученных, теперь обязательно присутствует психолог-конфликтолог, реально помогающий в поиске и устранении причин различных напряженных ситуаций во взаимоотношениях между собственниками (что называется, начни с себя). Вместе мы постепенно выстроим добрососедские отношения. Вместо того, чтобы тратить время на суды и жалобы, займемся плодотворной работой на благо своих домов.

Умышленно не пишу о проблемах в работе нашей Ассоциации, они такие же, как и у всех. Проблемы и задачи на любом уровне одни, только масштабы разные.

Шире круг

Большим шагом в развитии нашей Ассоциации стало ее вступление в Ассоциацию некоммерческих организаций по содействию развития ТСЖ и ЖСК, исполнительным директором которой является Е. И. Юнисова.

Взаимодействие с другими регионами взаимно полезно. Гостями и лекторами на наших мероприятиях побывали Е. Юнисова, С. Разворотнева, А. Пинчуков, С. Беркимбаева, депутаты Госдумы Н. Николаев, П. Качкаев. Нередко присутствуют на наших занятиях, семинарах и других мероприятиях специалисты министерств и ведомств как России, так и области, и города. Тематика наших конференций различна. Вот, например, Пятая Школа ТСЖ на Байкале, которая проходила с 13 по 16 июля 2017 г. в Иркутске с участием Юнисовой и председателей ТСЖ из Москвы, была посвящена проблемам безопасности. Специалисты МЧС, УВД, Прокуратуры и ГЖИ говорили об основных требованиях к дому, управляющим и жителям. Разговор подчас переходил в дебаты, ведь в этом не простом вопросе тоже много нестыковок в законодательстве. А когда мы подводили итоги, все согласи-

лись, что главный вопрос безопасности — хороший хозяин в доме, а, стало быть, опять ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Членство в Ассоциации по содействию и развитию ТСЖ и ЖСК дает нам возможность общаться с коллегами из других регионов, вносить свои предложения в общие резолюции для внесения изменений в законодательные акты. Мне посчастливилось принимать участие в семинарах по ЖКХ в Крыму в качестве лектора и эксперта, много раз выступать на общественных слушаниях в Общественной палате России, на форумах по ЖКХ.

Очень надеюсь, что со временем удастся вовлечь в наше сообщество все Ассоциации жилищных объединений страны, и каждое лицо на обложке журнала «Председатель ТСЖ» будет родным и знакомым.

«Долог путь наставлений. Краток и убедителен путь примеров»

Долго занимаясь решением проблем, рассмотрением жалоб собственников, законодотворчеством, считаю, что большую часть нерешенных проблем, можно было бы легко решить, консолидировав усилия и собрав лучшие практики. То же, кстати, относится и к министерствам и ведомствам. Если бы поменьше было ведомственной разобщенности, каждый бы отвечал за конечный результат, а не только маленькую часть своего участия, многих острых ныне вопросов вообще не существовало бы.

Отчасти в нашей жизни, имею ввиду ТСЖ, такую роль исполняет журнал «Председатель ТСЖ». И мне очень нравится девиз журнала: «Долог путь наставлений. Краток и убедителен путь примеров».

Спасибо коллеги, за вашу работу, за объединение тех, кто работает в ТСЖ, ЖСК, ТСН и ЖКХ в целом. Спасибо за праздник и будни, за мудрый совет и побуждение к действию. Долгих вам лет, а соответственно, и нам вместе с вами. ■



Наша нужность доказана временем

Ростовская ассоциация — друг и помощник председателям ТСЖ и ЖСК

Ростовская ассоциация ТСЖ (далее РАТСЖ) была зарегистрирована 12 февраля 2000 г. Это был совместный проект Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Администрации города Ростова-на-Дону и 50 опытных председателей ТСЖ и ЖСК. Нам было выделено большое помещение, состоявшее из 3-х комнат, сформирован штат сотрудников в расчете, что Ассоциация станет частью жилищного отдела Департамента ЖКХ. Но через три года Администрация города ввиду «нехватки денежных средств» прекратила финансирование РАТСЖ, расторгла договор аренды на помещение и отправила Ассоциацию в свободное плавание в надежде, что она уйдет в небытие.

Однако Президиум Ассоциации посчитал, что находиться в стороне от происходящих процессов реформирования в жилищно-коммунальном комплексе нельзя. Несмотря на все трудности, Ассоциация выстояла и продолжила заниматься своей основной уставной деятельностью: оказанием информационно-методической, консультационной и юридической помощи действующим и вновь создаваемым ТСЖ, ЖСК. Заседания президиума, прием посетителей Ассоциация проводила поочередно в домах ТСЖ, имеющих помещения для работы своих правлений.

В этот период Ассоциация не только не потеряла свою значимость, но и смогла завоевать ещё больший авторитет среди собственников помещений в многоквартирных домах. Поэтому спустя десять лет по ходатайству нового руководителя Департамента ЖКХ и энергетики администрацией города РАТСЖ вновь

было выделено на безвозмездной основе небольшое помещение в центре города по адресу ул. Тургеневская, 32 «А».

Членские взносы — 500 руб. в месяц — идут на оплату коммунальных услуг, обслуживание офисной техники, телефонной связи, интернета, подписку отраслевых печатных изданий, участие в платных вебинарах, канцелярских товаров и т. д. Председатель, бухгалтер, члены президиума ассоциации работают на безвозмездной основе.

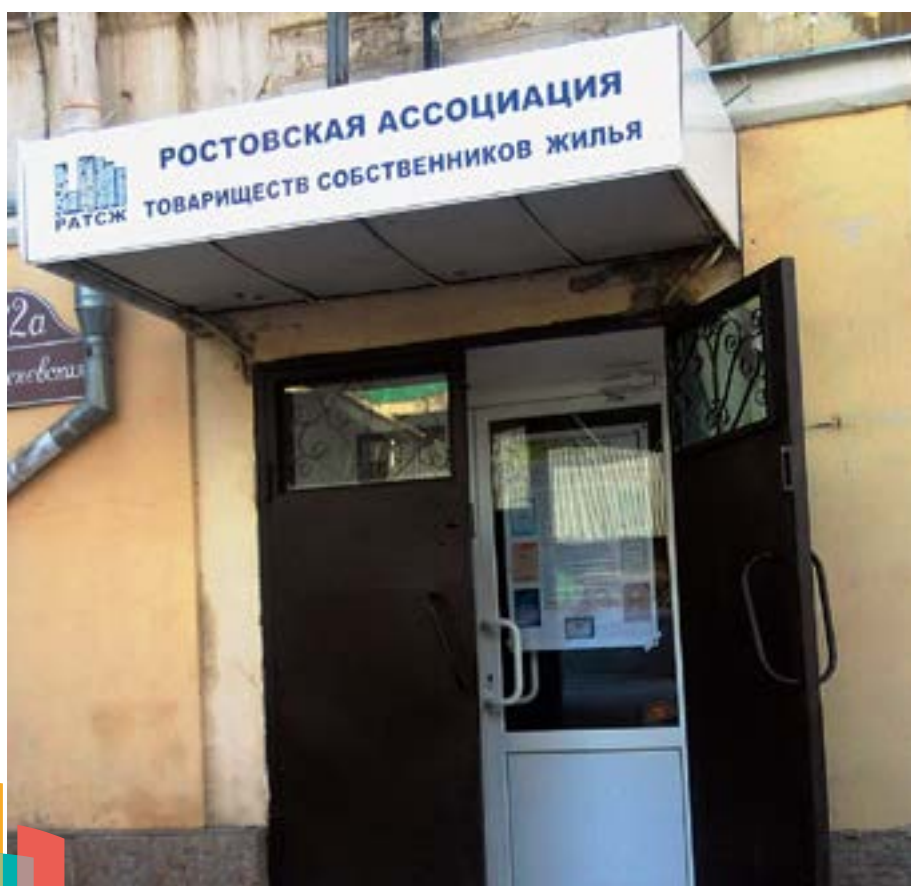
Члены президиума РАТСЖ постоянно ведут приемы и проводят разъяснительно-консультационную работу среди населения, помогая разбираться в хитросплетениях отечественного жилищно-коммунального законодательства. Самые активные члены президиума Ассоциации:

Сергей Александрович Атаманенко — председатель РАТСЖ, председатель ТСЖ «Калининец», является членом лицензионной комиссии Ростовской обл., председателем общественного совета при министерстве ЖКХ Ростовской обл., членом рабочей группы по вопросам ЖКХ Общественной палаты Ростовской обл.;

Нина Васильевна Ворожеева — председатель ТСЖ «Эверест», возглавляет Совет председателей ТСЖ Советского района, является членом общественного совета при министерстве ЖКХ Ростовской обл.;



Сергей АТАМАНЕНКО,
председатель
президиума Ростовской
Ассоциации ТСЖ,
г. Ростов-на-Дону



Екатерина Александровна Киселева — председатель ЖСК «Антей», председательствует в Совете председателей ТСЖ Ворошиловского района, является членом рабочей группы Общественной палаты Ростовской обл. по общественному контролю в сфере ЖКХ, член общественного совета при Государственной жилищной инспекции Ростовской обл.;

Галина Алексеевна ЛАЗАРЕВА — председатель ТСЖ «Дон».



В 2009 г. наша Ассоциация совместно со специалистами Южного федерального университета реализовала проект «Институционализация эффективного собственника и самоорганизации жителей в МКД». Этот проект стал победителем II конкурса проектов НКО «Проблемы развития современного российского общества», проведенного в соответствии с распоряжением Президента РФ от 14 апреля 2008 г. № 192-рп.

На основе социологического исследования поведения городских жителей были выявлены факторы и условия, определяющие степень зрелости собственников жилья в МКД, и разработан комплекс технологических мероприятий по формированию социального института эффективного собственника в МКД. Результаты реализации проекта были представлены в сентябре 2009 г. в Общественной палате РФ в рамках общественных слушаний «Эмпирические исследования гражданского общества».

Проект РАТСЖ «Интер-Дом: дистанционные курсы управления МКД» в 2010 г. получил государственную поддержку, выделенную в качестве гранта по результатам Открытого Конкурса проектов некоммерческих неправительственных организаций, имеющих социальное значение, объявленного на основании Распоряжения Президента РФ № 160-рп от 16 марта 2009 г. Целевой аудиторией проекта стали пользователи сети Интернет, получающие в удобное для себя время системно орга-

низованный комплекс знаний, умений и навыков в сфере управления МКД. Была разработана программа дистанционного обучения «Управление МКД», состоящая из трех курсов разного уровня: вводного, основного и специального.

При реализации проекта «Интер-Дом: дистанционные курсы управления МКД» были подготовлены учебно-методические материалы дистанционной программы обучения дополнительного профессионального образования «Управление МКД: основы, организация, бухучет» (216 часов). Всего было зачислено на обучение в составе пилотных групп 116 чел., успешно окончили обучение 72 человека из Ростова-на-Дону, Ростовской обл., Москвы, Перми, Находки (Приморский край), Нижневартовска, Элисты и других городов России.

Проект «У собственника — обязанности, у потребителя — права» получил грант V-го Открытого Конкурса проектов НКО, имеющих социальное значение, объявленного Распоряжением Президента РФ от 18 сентября 2013 г. № 348-рп, являлся продолжением предыдущего гранта.

По окончании семинаров пятистам слушателям были вручены Свидетельства и CD-диски с изложением основных прав и обязанностей потребителя и поставщика коммунальных услуг, основных требований, которые потребитель вправе предъявлять к качеству коммунальных услуг.

По инициативе Ассоциации НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК (г. Москва), при участии IFC (Международной Финансовой Корпорации) и поддержке банка «Центр-инвест» РАТСЖ стала первой в России общественной организацией, получившей лицензионную обучающую программу «Новые



правила финансирования капитальных ремонтов жилых домов».

В начале 2015 г. РАТСЖ совместно с Банком «Центр-инвест» стала инициатором разработки механизма кредитования капитального ремонта общего имущества МКД, в которых созданы ТСЖ, и открыты специальные счета в рамках действующего законодательства. На неоднократных встречах с пред-

седателями ТСЖ и ЖСК рассматривались различные варианты поддержки тех домов, в которых собственники помещений готовы были взять кредит по досрочному проведению капремонта.

В итоге в 2015–2016 годах 15 ТСЖ заключили 17 кредитных договоров с банком «Центр-инвест» на сумму 19 млн. 700 тыс. рублей, сроком погашения от одного года до пяти лет. С выходом Постановления Правительства РФ от 17 января 2017 г. № 18 «Об утверждении правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ на проведение капитального ремонта МКД» еще 21 ТСЖ стало участником программы кредитования. Общая сумма привлеченных средств составила 39 млн. руб. При этом возмещение процентной ставки за счет государства составит 9,65 млн. руб.

Ассоциация в рамках своей деятельности развивает международное сотрудничество. 26 октября 2014 состоялась встреча с представителем НКО «Центр развития города Свентохловице» (Польша), на которой обсуждались проблемы сотрудничества в области повышения компьютерной грамотности людей старшего возраста при оплате



жилищно-коммунальных и других услуг.

Мы поделились опытом работы ассоциации в сфере жилищного самоуправления в Ростове-на-Дону с Ярославом Мысливским, одним из руководителей «Центра развития города Свентохловице», Анной Ермишиной и Людмилой Клименко — преподавателями ИЭВЭС ЮФУ.

Главное в чем твердо убеждены члены Ассоциации, — все мероприятия в МКД, управляемых ТСЖ, ЖСК или управляющей организацией, должны проводиться в рамках действующего законодательства, а не «по понятиям», при активном и заинтересованном участии самих собственников. ■

Республика «Лиговский каскад» и ее «внешнеполитический рупор»



Раиса ЮРЬЕВА,
председатель ТСЖ
«Лиговский каскад»,
г. Санкт-Петербург

С журналом «Председатель ТСЖ» мы почти ровесники. Нам 12 лет. Мы росли и крепли, опираясь на помощь друг друга.



Десятилетие журнала напомнило о событиях десятилетней давности. 2007 г. — только удалось решить проблемы с застройщиком, как нахлынули новые ...

Получила по почте первый выпуск журнала «Председатель ТСЖ». Статья «ТСЖ всея Руси объединяйтесь» вселяла надежду, что проблемы можно будет решать сообща. Но одновременно по своему опыту понимала, что от деклараций до реального объединения пройдут годы. Помню сопроводительное письмо Сауле Беркимбаевой с призывом поделиться своим опытом и ее убедительные строки о том, что возможности ТСЖ нужно демонстрировать на примере успешных товариществ, чтобы даже в глазах у пессимистов загорелись искорки надежды. Предложение редактора обсуждали на правлении. И уже во втором номере журнала появилась статья о «Лиговском каскаде», о наших, к тому времени уже разрешившихся, проблемах с застройщиком и первых самостоятельных шагах.

Воспоминания о прошлом

ТСЖ в доме было создано в 2004 г. застройщиком. Для застройщика — «Ленстройтреста» — наш МКД был первенцем, жилой дом компания строила впервые. Сдали его в эксплуатацию зимой с недоделками и браком. Подсоединение электроснабжения было осуществлено по временной схеме. Благоустройством территории застройщик тоже не озаботился.

Счастливые новосёлы стали тихо замерзать. Первый председатель ТСЖ был назначенец от застройщика. К нему, мы ходили, как на работу.

Имея за плечами большой практический опыт управленца, я от имени инициативной группы пригласила руководителя «Ленстройтреста» приехать к нам, выслушать людей и обсудить варианты решений, чтобы в доме можно было жить. Далее в офисе «Ленстройтреста» состоялась встреча инициативной группы с менеджерами строительной компании.

Отмечу, что инициативная группа была изначально настроена на конструктивный, аргументированный диалог. Все вскрытые недоделки и брак были задокументированы, систематизированы, изложены и переданы застройщику в печатном виде.

Результатом той встречи стало увольнение несостоятельного председателя, назначение председателем меня до проведения выборов правления ТСЖ и председателя на общем собрании.

Такое собрание состоялось, на пост председателя было предложено 8 кандидатов. Председателем выбрали меня. Конкурентная борьба была жёсткой, но победила ясная, прагматичная, взвешенная позиция.

С «Ленстройтрестом» мы расстались с обоюдной выгодой. Они устранили брак в работе на сумму почти 8 миллионов рублей. Укрепили балконы, привели теплоузел в соответствие с проектным решением. Причины слабого теплоснабжения в доме были выявлены и устранены.



Было



Стало

Асфальтирование, устройство дренажной системы и паркинга — под нажимом, но тоже было сделано застройщиком.

Считаю, что опыт выстраивания взаимоотношений с застройщиком, был одним из первых успехов, которые



можно записать в копилку нашего правления. Нам удалось, опираясь на Закон и свою компетентность, на опыт общения с людьми, не затевать войну с застройщиком, а доказать, убедить и принудить к исполнению своих обязательств перед дольщиками.

Убедительное общение — это требовательность, аргументы и доказательства. Как же мне пригодились тогда, да и сейчас необходимы экономические, юридические и педагогические знания!

С застройщиком мы по сей день поддерживаем деловые и дружеские отношения.

К нам направляют на стажировку и обучение председателей ТСЖ в возводимых трестом домах.

«Мой дом — Моя забота»

В 2008 г. редакция журнала инициировала Всероссийский литературно-художественный конкурс «Мой дом — Моя забота». И была в том конкурсе номинация — «Соседи». Жители нашего дома отправили на конкурс материалы совсем не те, что ожидали инициаторы конкурса. Сейчас, спустя годы, я уже с улыбкой вспоминаю нашу размолвку с редакцией журнала, отказавшейся приобщать к материалам конкурса наши плакаты и речевки по поводу событий в нашем доме — 25 квартир пытались использовать под общежития для китайских рабочих при строительстве нового жилого комплекса. От «оккупации» мы избавлялись всеми способами защиты — обращения к депутатам разного уровня, к собственнику квартир-общежитий и личного дежурства, организованного жильцами.

Ещё одной неприятностью было решение муниципальной власти построить скоростной наземный экс-

пресс, проходящий на уровне 5-го этажа нашего дома и трамвайную линию под окнами. Такое грохочущее соседство нас не устраивало. Мы проводили митинги, выступали в СМИ, участвовали в общественных слушаниях. Доказали, что, когда разрабатывались эти проекты транспортной инфраструктуры, жилых домов ещё не было. Свою позицию мы отстаивали, те проекты канули в лету.

А в конкурсе журнала «Председатель ТСЖ» наши собственники жилья все же победу одержали! Но это уже был 4-й конкурс в 2013 г. К тому времени мы уже гордились всеми нашими победами и в материалах, направленных на конкурс, участники называли наше ТСЖ не иначе как «Республика «Лиговский каскад».

Земля, безопасность, коммуникации «республики»

Земельный участок. С 2009 г. мы начали оформление земельного участка в собственность с последующим его ограждением. Ограждение общедомовой территории было вызвано необходимостью защитить жителей дома от вскрытия квартир, нападений, грабежей, угона транспорта, участившихся в период кризиса.

На реализацию конституционных прав — устранение угроз жизни и жилищу ушло 8 лет, выдержали 26 судов.

Система безопасности. Безопасности в доме и на территории обеспечивает система, работающая по специально созданной программе. Она включает в себя: видеонаблюдение в режиме онлайн с 13-ти камер всех ворот и калиток, дистанционное открытие калиток, возможность видеть все подъезды к дому



по домашнему телевидению. Система сложная. Мы долго её разрабатывали, но она у нас работает бесперебойно уже 8 лет.

Видеонаблюдение ранее было доступно по цене только жильцам домов премиум-класса. Наша система видеонаблюдения по карману и для домов эконом-класса. Она взята на вооружение одной из специализированных компаний и устанавливается изначально в новых домах.

Реализация Программы безопасности обсуждалась на общем собрании. Принятое решение о необходимости установки систем безопасности и последующей оплате ее содержания — обязательно для всех. Это плата за дополнительный комфорт.

Охрана территории обходится собственникам 1,2 руб. с кв. м. Но это только 1/3 требуемых затрат. Остальные 2/3 покрываются доходами ТСЖ за рекламу, размещённую на фасаде дома, и за счет средств, поступающих в ТСЖ от провайдеров.

Домашнее телевидение — это уже не роскошь, а скоростное средство обмена значимой информацией. Кто, кроме нас самих, знает, что для нас важно?



Как оно устроено? Есть транслятор, который работает в режиме онлайн на определённой частоте. Провайдером эта частота предоставлена нам бесплатно.

Изображение с камер видеонаблюдения и видеодомофонов транслируется на экран домашнего телевизора. Жители имеют возможность видеть не только того, кто звонит к ним в дверь, но и весь маршрут гостя или ребёнка от калитки, ворот и попутчиков в лифте. В этом году мы будем менять часть старых домофонов на оборудование более высокого класса с цветным изображением и высоким разрешением изображения.

Через домашнее телевидение публикуются объявления, решения общих собраний, вопросы, обсуждаемые на правлении.

У нас на домашнем телевидении свои авторские программы: обращения к жителям дома, отчёты перед собраниями, разъяснения по тем брошюрам, которые жители получают перед собраниями, обсуждение тарифов и программ, представленных правлением. Есть на нашем телевидении и своя дискотека (не от слова — пляска, а от слова — диск) — архив записей домашних празд-

ников. Наши традиционные детские праздники перед началом учебного года — ярче и душевнее, чем подчас в школах в День знаний. Эти видеоролики многие наши жители с удовольствием демонстрируют своим гостям по домашнему телеканалу.

Дорожно-транспортная инфраструктура. Таковой в нашей «резпублице» являются наши лифты, ухоженные лестничные марши и дворовые проезды. У нас 20 лифтов. 14 — немецкого производства, и 6 — отечественного производства, которые капризны в эксплуатации. На этих 6-ти лифтах у нас в три раза больше было аварийных остановок, чем на 14-ти остальных. Никто нам не смог предложить выход, в том числе и завод-производитель.

На общем собрании мы приняли решение — включить ремонт лифтов в текущий ремонт. Для ремонта применили следующую технологию. Кабины, шахты оставили прежними, только обновили внешний вид, а саму станцию, электронную систему запуска лифтов поставили импортную. Лифты стали работать бесперебойно. Замену станций проводили в течение 2-х лет. Обошлась модернизация около 6-ти млн. руб.

Найденное нами экономичное решение тоже взято на вооружение и вошло в практику ремонта и модернизации лифтов.

Наши «государственные» праздники. Традиционными стали праздники по случаю дня рождения дома, чествования ветеранов, ежегодные проводы в школу первоклассников.

Все наши победы, новаторские начинания обрели всероссийскую известность в том числе благодаря публикациям в журнале «Председатель ТСЖ».

Внутренняя политика и экономика

После устранения всех предъявленных застройщику недоделок, на расчётном счёте ТСЖ осталось 4 млн. руб. Я убедил жителей, чтобы эта сумма стала резервным фондом ТСЖ. Её можно расходовать на выполнение плановых работ по решению общего собрания, но с последующим восстановлением.

Каждый год, отчитываясь на общих собраниях, я докладываю о сохранности нашей «воздушной подушки». Собрания проходят бурно, всегда находятся желающие покритиковать, но за годы управления домом появились реальные результаты. А результаты, которые можно увидеть своими глазами — рожают доверие.

Считаю важным три организационных решения, принятых на одном из первых Общих собраний:

1. Мы живём по городским тарифам, утверждённым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Любое изменение тарифов в рамках города, влечёт изменение и наших тарифов. Это принято Общим собранием и не обсуждается. Как только вносятся изменения в городские тарифы, жители сразу оповещаются посредством всех информационных систем: информационные стенды в подъездах, сайт дома, домашнее телевидение.



Такое решение позволяет нам не ссориться, не допускать междоусобицы и не тратить время и силы на доказательства экономической обоснованности тарифов, а сосредоточиться на решении реальных проблем в доме.

2. Текущее осуществление ежегодных программ доверено Правлению.

Ежегодно общим собранием принимается Программа работы на год. Правление отчитывается за реализацию Программы в полном объеме: где удалось сэкономить, где не удалось, что конкретно исполнено, что перенесено на следующий период по объективным обстоятельствам.

Практика управления домом посредством конкретных программ, поэтапной реализации проектов улучшения и модернизации жизненного пространства, направленных на качество, комфорт, безопасность, оправдала себя. Сейчас наш дом считается престижным. Стоимость квартир в нашем доме возросла: продав однокомнатную квартиру в нашем доме, можно купить 2–3-комнатную в новостройке.

3. Демократия в действии. Отчётно-выборные собрания мы проводим в очно-заочной форме раз в 2 года, а отчётные промежуточные общие собрания по итогам года — только в заочной форме. Для обеспечения полной прозрачности и публичности разработана собственная методика: система оповещения, система бюллетеней. Вся необходимая информация для оценки работы и принятия решений выпускается в виде брошюр, разъясняется по телевидению и обсуждается на сайте.

Так что, кроме собственных денежных знаков, у нас все признаки государственности — в наличии.

Нам есть чем гордиться, но наши победы ничего бы не стоили без поддержки коллег по стране, отважившихся стать Хозяевами в своих домах. Это мы чувствуем по отзывам на наши статьи в журнале «Председатель ТСЖ». И выходят с нами на связь те люди, для которых в управлении домом нет места корысти. Дом — это

2009 г. Благодарственное письмо Жилищного комитета г. Санкт-Петербурга.

2015 г. По итогам Всероссийского конкурса ведущих предприятий России «Национальная опора России» ТСЖ «Лиговский Каскад» получило Диплом и кубок Лауреата ежегодной национальной премии «Экономическая опора России», председатель правления награждена медалью.

2017 г. По итогам всероссийского конкурса «Выбор потребителя. Евразийская марка качества» ТСЖ получило памятный знак, почетный диплом, международный сертификат, почетный знак национальной Ассоциации предпринимателей «Выбор потребителя. Евразийская марка качества» как ведущий производитель продукции и услуг, председатель награждена медалью.



2017 г. Победа в городском конкурсе. Памятный знак «Дом образцового содержания» размещен на фасаде здания.

2017 г. Победа во Всероссийском конкурсе «100 лучших предприятий и организаций России — 2017» в номинации «Лучшее предприятие ЖКХ». ТСЖ «Лиговский каскад» вошло в сотню лучших предприятий России 2017 года.

святое, кровное, держава, государство в государстве, а не «кормушка» для личного обогащения.

Наш опыт может стать Азбукой для начинающих. Я готова отвечать на четко сформулированные вопросы председателей и управляющих ТСЖ/ТСН.

«Внешнеполитическая деятельность»

Если для внутренней жизни «республики «Лиговский каскад» журнал «Председатель ТСЖ» является своего рода внешним ретранслятором наших успехов, то в нашей «внешнеполитической деятельности» — это наш «не только коллективный пропагандист и коллективный агитатор, но также и коллективный организатор». Так, собственники жилья нашего дома собирали подписи под обращением к Президенту и депутатам ГД РФ в части совершенствования жилищной политики в стране:

- ▶ о введении в законодательство положений о спецсчете на капремонт;
- ▶ о необходимости отказаться от принятия законопроекта об обязательности саморегулирования для ТСЖ.

Как делегат от «республики «Лиговский каскад» я была приглашена на Форум «За справедливые тарифы», где впервые представители малого и среднего бизнеса в ЖКХ признали собственников жилья, создавших свои объединения, главным субъектом правоотношений в сфере управления недвижимостью. В числе соорганизаторов этого форума были СРО «Совладение» и журнал «Председатель ТСЖ». А чествовали на этом форуме лидеров жилищных объединений, с любовью собираемых на своих страницах редакцией журнала.

По моему мнению, принципы саморегулирования со временем войдут в нашу жизнь. Но в нынешних обстоятельствах жесткая регламентация деятельности жилищных объединений может привести к ликвидации еще не окрепшего института самоуправления — жилищных «республик».

Позиция журнала «Председатель ТСЖ» — «успешный опыт надо демонстрировать» сегодня приобрела ещё большую актуальность, поскольку неэффективная и непрозрачная сфера ЖКХ стала раздражителем для 90% россиян. ■



Ликвидация

Ликвидация ТСЖ «Академика Анохина 26–3», организованная руководителем инспекции жилищного надзора (ИЖН) Западного административного округа (ЗАО) г. Москвы Хайдаржоном Аннаевым, не погнушавшимся ради достижения намеченной цели совершить уголовное преступление, «бумерангом судьбы» ударила по нему же. И если бы этот случай был единичным!



Вниз по лестнице, ведущей вверх

26 июня в Лефортовском суде г. Москвы прозвучал приговор: признать Х. Аннаева виновным по ст. 292 ч. 2 (служебный подлог), по ст. 290 ч. 2 и ч. 5 «в» (получение и вымогательство взятки). Наказание: 8 лет лишения свободы в колонии строгого режима + штраф 1 млн. руб. + лишение права занимать руководящие должности в органах гос- и муниципальной службы сроком на 3 года (см. «Председатель ТСЖ» № 7 за 2017 г.). Сам по себе подлог «потянул» на 2 года лишения свободы, получение взятки — ещё на 1 год, вымогательство взятки суд «оценил» в 7.5 лет колонии + штраф + трехгодичное поражение в правах. Если бы не трое малолетних детей подсудимого, срок мог быть и больше.

С чего началось падение выпускника МВТУ им. Баумана, сменившего про-

фессию конструктора радиоаппаратуры на карьеру жилинспектора — это осталось за рамками суда. В приговоре первым из его «грехов» фигурирует эпизод, датированный летом-осенью 2013 г.: подделка подписи председателя московского ТСЖ «Академика Анохина 26–3» Сергея Измайлова на предписании об устранении нарушений жилищного законодательства. Не по вредности, а с целью ликвидировать ТСЖ, что и было летом 2014 г. им сделано. С помощью судьи Никулинского суда г. Москвы Евгения Борисова.

Заказчик этой акции остался неизвестным: свою вину подсудимый не признал и сообщников не выдал. Несмотря на результаты экспертизы, отчётливо выявившей его авторство, Аннаев до конца твердил: это не я, не я, не я.

Следующий эпизод — получение летом-осенью 2014 г. взятки в 200 тыс. руб. от директора ООО «Интер Спец Строй». За организацию выигрыша

фирмой конкурса по промывке систем отопления МКД района Кунцево и склонения директора местного ДЕЗа к подписанию акта выполненных работ.

«Новый коррупционный» 2016 год Аннаев начал 7 января, потребовав от представителя фирмы ООО «Металлист Центр» 100 тыс. руб. за то, что будет способствовать передаче в управление фирме 10 МКД и в дальнейшем обеспечит административное «крышевание» процесса. Иначе... Правда, потом согласился удовлетвориться половиной суммы: всё-таки первый рабочий день после новогоднего «кружала».

В суде рассматривались и другие случаи того же рода, но из-за недостатка улик в приговор они не вошли. Подсудимый всё отрицал, впрочем, для обвинительного приговора хватило и перечисленных эпизодов.

С подробностями этой истории нас познакомит председатель ТСЖ «Академика Анохина 26–3» Сергей Измайлов:



На два фронта

«С самого момента создания ТСЖ — в декабре 2007 г. — нам пришлось вести борьбу на два фронта: с местной властью и внутренней «оппозицией» — этакой «пятой колонной» из числа собственников.

То, что независимое ТСЖ, отстаивающее интересы жителей, для чиновников из управы, ГУИСа, ДЕЗа — кость в горле, понять нетрудно, ведь мы сразу же заявили, что не позволим им бесконтрольно распоряжаться субсидиями, будем доби-

ваться качественного содержания дома и реального (а не фиктивного) ремонта, будем следить, чтобы у жителей не было переплат за тепло и воду. К примеру, мы добились изменения схемы водотеплоснабжения, устранив транзитное соединение нашего дома с соседним, чем тоже причинили чиновникам дополнительное беспокойство.

С «пятой колонной» сложнее. Эти люди (состав их со временем менялся, сейчас их у нас двое) в течение ряда лет упорно и целенаправленно добивались ликвидации товарищества: писали

жалобы в инстанции, разбрасывали по почтовым ящикам всякие пасквили, «обливали грязью» правление. Так в течение 2013 г. они выпустили на эту тему 65 (!) номеров «боевого листа» за подписью «Домовой». По одному этому факту можно судить, что эти люди всерьёз замотивированы. Но чем? На поверхности ответ не лежит, нарушением своих прав и финансовых интересов со стороны ТСЖ они козырнуть не могут: членских взносов у нас никогда не было. Как и денег на счету, так что украсть нечего. За услуги жители дома платили УО, а не ТСЖ, правление всегда работало на общественных началах, без денег. Кстати, то, что председатель ТСЖ должен работать без оплаты (в отличие от профессионала-управляющего) — это наша принципиальная позиция. Мы предложили Г. Хованской внести такое положение в Жилищный кодекс, и отчасти это нашло там своё отражение. Управление домом мы полностью на себя решили не брать, заключая договор управления от имени собственников — с ГУП ДЕЗ или МГУП «Жилкооперация». Мы просто контролировали его исполнение. Поэтому «колонна» могла жаловаться лишь на незаконность создания ТСЖ и прочие процедурные нарушения, больше зацепиться им было не за что.

По части персоны возможного «бенефициара», который получил бы выгоду от устранения ТСЖ (а значит, вполне мог обещать за это некие «коврижки» нашим оппонентам), кое-какие версии у нас есть. Например, ряд сигналов указывает на созданную в 2012 г. коммерческую фирму. Эти ребята проявляли повышенный и, скажем так, не вполне чистоплотный интерес к домам нашего района. Тем, которые уже приведены в порядок и больших вложений не требуют, но дают стабильный доход. И в частности, к нашему дому. Но это лишь догадки, фактов у нас нет.

Человек ищет, где лучше

Но по порядку. Создавая ТСЖ в 2007 г., мы воспользовались правительственной программой создания ТСЖ, в частности, одним из учредителей товарищества стал Департамент жилищной политики г. Москвы. Нам уже тогда было понятно, что частный капитал, настойчиво добивающийся возможности управлять жилыми домами, несёт с собой не только новые перспективы, но и не известные ещё коммерческие риски. Поэтому мы решили с переходом в частную фирму «Миракс-

Групп», которая в то время претендовала на дома нашего района, не спешить, а пока остаться под управлением ГУП ДЕЗ. Что интересно, голосование собственников у нас завершилось в декабре 2007 г., а потом нам полгода отказывали в регистрации товарищества. Под разными надуманными предлогами. Пришлось инициатору создания ТСЖ (и его первому председателю) Нине Денисовой, выступая на одной из общемосковских конференций, где все бодро рапортовали о выполнении программы по созданию ТСЖ, рассказать об этом факте. И только она это сделала — сразу же регистрация состоялась.

Впрочем, это непонятное для нас торжество сыграло и позитивную роль: к тому времени «Миракс-Групп», показав себя не лучшей стороны, успела разочаровать жителей нашего района. Поэтому решение Правления ТСЖ о заключении договора управления с ГУП ДЕЗ было естественным шагом. Оно помогло нам решить первоочередные задачи, важные для жизнеобеспечения дома: приведение в порядок системы пожарной безопасности, промывка мусорных стволов, замена прогнивших труб в системе водоснабжения и т. д. Но добиться этого было не просто.

Мы понимали, что ДЕЗу наша настырность скоро надоеет, поэтому одновременно искали более дружелюбную к себе фирму. И нашли — в лице МГУП «Жилкооперация», договор с которой заключили в декабре 2009 года. Именно эта фирма помогла нам решить вопрос развязки транзита с соседним корпусом по холодной воде, поскольку была заинтересована не меньше нас в раздельном учете водоснабжения дома.

После того, как ДЕЗу пришлось передать «Жилкооперации» техдокументацию на дом, в глазах местных чиновников мы окончательно утвердились как возмутители спокойствия, и ответные санкции: поток жалоб изнутри и вал проверок извне — не заставили себя ждать. Поводом были всё те же процедурные нарушения, которые якобы были допущены при создании ТСЖ, плюс наш переход к новому управленцу. Что интересно, жилинспекция подключилась к этому процессу позже, сначала основную роль играла местная прокуратура. Она — якобы в интересах 3-х инвалидов из числа наших жителей, «заряженных» на ликвидацию ТСЖ — подала иск о признании создания товарищества недействительным. Суд был долгим, но никаких серьёзных нарушений у нас не обнаружилось, так что в мае 2011 г. в иске прокуратуре было отказано.

Цель — ликвидировать

Следующий акт этой «драмы» пришёлся на 2012 г., он связан с подключением к действиям против ТСЖ ещё одного нашего жителя — того самого «Домового», бывшего оперативного сотрудника полиции. Именно благодаря его активной «деятельности» к процессу уничтожения ТСЖ подключилась и жилинспекция. В ход был пущен типовой алгоритм: **«сигнал «с мест» — проверка ГЖИ — предписание об устранении нарушений законодательства»**: проведение собрания с целью правки устава, представление реестра членов ТСЖ и т. д. Весь 2013 год «Домовой» массированно забрасывал дом клеветническими листовками, а жилинспекцию — надуманными жалобами. Ни о проводившейся втайне от ТСЖ проверке, ни о вынесенном в его адрес предписании никто из правления Товарищества в известность не поставил, это предписание я, председатель правления, увидел впервые лишь в материалах суда в начале 2014 года. Кстати, даже о первом судебном заседании нам стало известно не из повестки суда, а из листовки, разложенной по почтовым ящикам «Домовым». Судью Борисова этот факт не удивил, что позволяет делать выводы о его предварительном сформированном отношении к нашему ТСЖ и понять причины, по которым было вынесено решение о ликвидации товарищества. На предварительном заседании судья, несколько не стесняясь, заявил: ликвидация ТСЖ, которое не ведёт самостоятельной финансово-хозяйственной деятельности, не может нанести кому-либо существенного вреда.

Ключевую роль должна была сыграть подделка подписи председателя на предписании — как свидетельство, что он его получил, но не исполнил. Скорее всего, этот трюк с подписью предложил бывший оперативник, он-то знает, что у нас фальсификация подписей — обычное дело, заниматься этим люди не боятся, ибо проверить подделку трудно, ещё труднее доказать вину исполнителя. Причём, как мы узнали в ходе уголовного суда над Аннаевым, сначала в феврале 2013 года была заготовлена фальшивка с подписью Нины Денисовой, но бывший оперативник вместе с начальником жилинспекции точно не знали, кто исполняет обязанности председателя правления ТСЖ, поэтому не смогли учесть, что я заменил её на посту председателя. И подпись пришлось срочно переделывать, а подача иска в суд задержалась до декабря 2013 г.

В общем, в декабре 2013 г. ГЖИ подала в Никулинский суд иск, где мы были представлены как махровые нарушители закона: устав не соответствует законодательству, реестр членов ТСЖ не представлялся — аж с 2007 г. (хотя это требование появилось лишь в 2012 г.!), предписание ГЖИ об устранении нарушений товарищество получило, но в срок не исполнило и т. д., и т. п.

Что характерно, ещё до начала суда, в ноябре 2013 г., узнав из листовки, которую распространили по дому наши оппоненты, о готовящемся иске, мы поехали в жилинспекцию, чтобы ознакомиться с документами, которые послужили основанием для иска. Аннаев нам отказал.

Злополучное предписание со своей (якобы) подписью я впервые увидел лишь в феврале 2014 г. на собеседовании в суде и вскоре обратился в Следственный комитет с заявлением о подлоге. Но пока шёл гражданский суд, оно лежало без движения, хода ему не давали.

«Не имеет правового значения»

В ходе суда я, естественно, тоже заявил о подлоге и обратился с ходатайством о проведении почерковедческой экспертизы. Судья Е. Борисов отказал. Он выслушал ходатайство и, бросив: «Перерыв», — удалился в совещательную комнату. Вышел из неё через 40 минут и объявил об отказе в удовлетворении ходатайства, поскольку это, дескать, «не имеет правового значения». На мой вопрос: «А как мне обжаловать ваше определение?» — судья буркнул: «Отказано протольно». Это означало — обжалованию не подлежит! Так было нарушено наше право на подачу частной жалобы на неправомерный отказ в проведении почерковедческой экспертизы. Судья сделал вид, что удалился из зала заседаний не для принятия решения по заявленному ходатайству, а по каким-то иным причинам.

5 августа 2014 г. судья вынес решение: ликвидировать ТСЖ. Год мы пытались его оспорить, но ничего не помогло, и 25 августа 2015 г. решение вступило в законную силу.

Но нет худа без добра! Это помогло сдвинуть с мёртвой точки моё заявление в Следственный комитет, там посчитали, что раз не только произошло деяние, но и наступили последствия, значит, образовался состав преступления. И было возбуждено уголовное дело

Участник процесса — адвокат Виктор Федорук:



«Отклонив ходатайство об экспертизе (дескать, у него нет оснований не доверять жилищной инспекции!), судья тем самым оказал Х. Аннаеву медвежью услугу: если бы экспертиза установила подделку подписи тогда, во время гражданского процесса, — всё кончилось бы признанием документа недействительным и отказом в иске по ликвидации ТСЖ. Скорее всего, не было бы возбуждения уголовного дела, и чиновник, возможно, не оказался бы на скамье подсудимых. Да к тому же такой урок, возможно, уберёг бы его от тех преступлений, которые, как мы знаем, в дальнейшем он совершил...

Более того, мы ведь тогда заявили судье, что просим его занести наше сообщение о преступлении в специальный журнал, который должен быть в каждом правоохранительном органе: полиции, суде, прокуратуре, СК, МЧС — на этот случай. Получив тревожный сигнал, работник этих служб обязан зафиксировать его в этом журнале — с тем, чтобы эта информация потом была передана соответствующим должностным лицам для адекватного реагирования.

Ничего подобного судья не сделал, судя по всему, в этом суде подобной практики нет, и нет даже такого журнала.

И что же в результате? Аннаев, почувствовав свою безнаказанность, пошёл и дальше по «кривой дорожке». Которая и привела его, в конце концов, в колонию строгого режима...

по ч. 2 ст. 292 (служебный подлог), дальше оно обросло другими эпизодами и статьями, в феврале 2016 г. Х. Аннаев был арестован. А итог мы знаем.

Призрак ТСЖ

Что касается управления домом, сейчас сложилась интересная ситуация: ТСЖ вроде ликвидировано, но кто должен заниматься процессом ликвидации, суд не определил. Нам с Н. Денисовой это ни к чему, в конце концов, одним из соучредителей товарищества является Департамент городского имущества г. Москвы — вот пусть чиновники и займутся этим «пыльным» делом. Но они палец о палец не ударили. И что в итоге? Хотя процедура ликвидации так и не завершилась (и даже не была начата), но после вступления решения в силу прошёл год, ТСЖ не работало — и налоговая исключила товарищество из реестра. В административном порядке.

Надо сказать, что на рубеже 2013/14 гг., перед самым началом суда по ликвидации ТСЖ, мы ушли от «Жилкооперации» и вернулись в свой район, т. к. новый глава управы пообещал помочь привести дом в порядок. И, что интересно, юридически ТСЖ уже нет, а договор управления, заключённый тогда нами с ГУП ДЕЗ (потом преобразованным в ГБУ «Жилищник») сроком на 5 лет, продолжает действовать. И ГБУ свои обязательства в общем-то выполняет, а мы за всем этим следим, но уже не в качестве правления, а просто как собственники помещений. В каком-то смысле стало даже легче, ибо часть нагрузки снята, и работать никто не мешает.

Недавно (смех, и грех!) на нас опять «наехала» жилинспекция, возглавляемая новым начальником, преемником Аннаева: дескать, почему мы не представили реестра членов ТСЖ? Выписала нам штраф. А я мировому судье — ходатайство: раз ТСЖ нет, то нет ни состава, ни события правонарушения, а значит, административное производство подлежит прекращению. Что на это возразишь?

Как только приговор Аннаеву вступит в законную силу, мы собираемся добиваться пересмотра решения суда о нашей ликвидации — по вновь открывшимся обстоятельствам. Думаю, ТСЖ нам удастся восстановить, мы и печать сохранили, а что касается управления домом — проведём собрание, пусть собственники решают, как жить дальше. Только они вправе это решать: как люди проголосуют, так и будет.

На Западном фронте без перемен

Перед нами, уважаемый читатель — одно из сражений т. н. «коммунальных войн» (такой термин утвердился в СМИ, хотя правильнее бы назвать эти войны «жилищными», потому что ведутся они за управление тем или иным жильём). Подлог подписи здесь — центральный эпизод. Причём, согласитесь, это далеко не самое жестокое из сражений и не самый трагический эпизод. Бывает хуже.

В день, когда был записан приведенный выше рассказ, у Сергея Юрьевича Измайлова прокололи шины машины. Но ведь не сожгли же. Как это сделали с председателем екатеринбургского ТСЖ «Эльмашевское» Сергеем Строгановым. И не проломили голову хозяину — трубой, завернутой в мешковину. Как это случилось с его землячкой — председателем ТСЖ «Техническая, 26» Галиной Лукьяновой. И ему не пришлось провести полтора года в СИЗО по сфальсифицированному обвинению в мошенничестве, как председателю ТСЖ «Парковая дом 8» Евгению Куракину из подмосковного Реутова. Этот список можно продолжать и продолжать...

Мэр г. Екатеринбурга Евгений Ройзман:



«У парня сожгли две машины. Причем машины хорошие. Всего-навсего организовал ТСЖ и попытался выйти из-под своей управляющей компании. А дом новый, 250 квартир. Кто такой дом упустит? А парень-то еще и грамотный. Я постараюсь ему помочь. Но, вообще, на сегодняшний день самые страшные криминальные войны — это когда управляющие компании рубятся между собой за большие дома. А самый серьезный враг управляющих компаний — ТСЖ с грамотным руководством. И вот здесь уже вообще ничего не стесняются...» (см. <https://www.facebook.com/roizmangbn/posts/1016981751702135> 28.03.16 12:59).



Деньги, которые пахнут

Все эти — криминальные и полукриминальные — «деяния», несмотря на различия в методах и средствах, объединяет общая цель: захватить процесс управления МКД в свои руки — путём замены органа жилищного самоуправления на коммерческого управдома. Который, изолировав собственников от процесса принятия финансовых решений (благо современное жилищное законодательство создаёт для этого все условия), будет «тянуть» с жителей дома деньги, ничего (или почти ничего) не давая взамен. Т.е. подоплёкой тут всегда является финансовый интерес.

Ещё одна их общая особенность — в том, что ключевую роль: заказчика, организатора, исполнителя, пособника (иногда всё вместе) — в них играют, как правило, чиновники из тех или иных органов власти. По той простой причине, что только они могут воспользоваться плодами, только аффилированная с кем-то из «власть имущих» фирма может позволить себе рейдерский захват МКД.

Ещё тому пример — в подмосковном г. Реутове жители д. 18 по ул. Новая 31 мая 2016 г. выбрали себе в качестве управдома московскую фирму ООО «ПИК-Комфорт». Администрация г. Реутова, привыкшая не допускать «чужаков»

на местный рынок, попыталась опротестовать решение собственников, но суд проиграла, и жилищной инспекции ничего не оставалось, как включить дом в лицензию «ПИК-Комфорт». И всё равно местная фирма «УК ЦС-Сервис», «крышуемая» чиновниками городской администрации, до сих пор не пускает законного управдома в МКД. Несмотря на категорическое требование Московского областного арбитражного суда: **«запретить ООО «УК «ЦС-Сервис» совершать действия, препятствующие деятельности ООО «ПИК-КОМФОРТ» по управлению МКД»**, а также передать новому управдому техническую документацию и ключи от помещений. Пошёл второй год после судьбоносного собрания собственников, а воз и ныне там. Плевать хотели коррупционеры на любые решения любых судов и собраний: своя рука владыка (см. «Председатель ТСЖ» № 3 за 2017 г.).

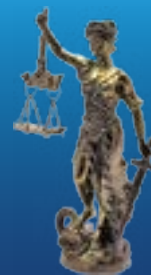
Что могут противопоставить этому правовому беспределу собственники жилья? Только одно: собственную активность и поддержку действий лидеров со стороны большинства жителей дома.

Пока «жилищно-коммунальные войны» не отошли в область истории, действие должно быть равно противодействием. ■

Материал подготовил
Георгий ГАЕВОЙ.



Верховный Суд Российской Федерации



На отношения между собственниками жилых помещений в МКД и управляющей компанией распространяется Закон «О защите прав потребителей»

Из обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2017) от 12 июля 2017 г. (определение ВС РФ от 8 ноября 2016 г. № 16-КГ16–38)

Г. обратилась в суд с иском к управляющей компании о возмещении ущерба,

ссылаясь на то, что в результате падения оконного стекла с лестничной площадки МКД, в котором проживает Г., был поврежден принадлежащий ей автомобиль, находившийся на парковке возле указанного дома. Г. полагала, что причиненный ей имущественный вред подлежит возмещению данной управляющей компанией в связи с ненадлежащим оказанием услуг по содержанию общего имущества указанного МКД. Истец является потребителем этих услуг как собственник квартиры в данном доме.

Истец просила взыскать с ответчика стоимость восстановительного ремонта транспортного средства, утрату товарной стоимости автомобиля, неустойку, компенсацию морального вреда, штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя и судебные расходы.

Разрешая спор и отказывая Г. в удовлетворении требований, суд первой инстанции ссылаясь на то, что доказательств ненадлежащего содержания ответчиком общего имущества МКД истцом суду не представлено. При этом суд указал, что причина падения стекла из окна дома сторонам неизвестна и в судебном заседании не установлена.

С такими выводами суда первой инстанции согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ признала выводы судебных инстанций ошибочными.

В обзоре отмечено, что в п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ», отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (п. 2 ст. 401 ГК РФ). По общему правилу, лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (п. 2 ст. 1064 ГК РФ). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное.

Между тем в нарушение указанных требований закона и разъяснений Пленума ВС РФ суды возложили на истца бремя доказывания ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязанностей. При этом управляющей компанией не было представлено доказательств, подтверждающих отсутствие ее вины.

Законом о защите прав потребителей также предусмотрено, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце, что не было учтено судами при разрешении данного спора.

Зона ответственности РСО и управляющей организации

По материалам определения ВС РФ от 28 июня 2017 г. № 301-ЭС17–8019

РСО направила проект дополнительного соглашения в адрес управляющей организации (УО) в части установления границ эксплуатационной ответственности. Позиции РСО и УО не совпали.

Позиция УО: граница эксплуатационной ответственности по канализационной сети и сетям водопровода по наружной стене фундамента объекта, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса — по месту соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Позиция РСО: граница по водоснабжению должна быть установлена по внешней границе стены МКД и в случае наличия

общедомового прибора учета, по водоотведению — по канализационному выпуску.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что отсутствуют основания для возложения обязанности по содержанию спорных участков канализационных сетей (от внешней стены МКД до канализационного выпуска) на управляющую организацию, а также на собственников жилых помещений МКД.

В части установления границы эксплуатационной ответственности в отношении дома с установленным общедомовым прибором учета суд согласился с позицией РСО.

Апелляционная, кассационная инстанции, а также ВС РФ, согласились с данным решением.

Застройщик или его правопреемник несет ответственность за качество строительства в пределах гарантийного срока

По материалам определения ВС РФ от 16 июня 2017 г. № 306-ЭС17-7178

Строительно-техническая экспертиза установила, что МКД, введенный в эксплуатацию, имеет недостатки, возникшие до передачи его ТСЖ, с ненадлежащим качеством строительства. Недостатки были обнаружены в пределах гарантийного срока.

Застройщиком МКД являлся Департамент строительства и архитектуры городского округа Самара а. В качестве генподрядчика Департамент привлек строительную корпорацию, которая впоследствии прекратила свою деятельность в связи с ликвидацией.

ТСЖ предъявило иск к Департаменту об обязанности безвозмездно устранить недостатки выполненных работ.

В процессе рассмотрения спора суд заменил департамент строительства и архитектуры городского округа Самара на его правопреемника — Департамент градостроительства городского округа Самара.

Ссылка ответчика на то, что Департамент является ненадлежащим ответчиком по делу, являлась предметом исследования судов и мотивированно отклонена во всех инстанциях.

Самостоятельно готовишь воду для нужд ГВС — веди раздельный учет тепловой энергии на ГВС и отопление

По материалам определения ВС РФ от 29 июня 2017 года № 305-КГ17-7466

В доме, управляемом ТСЖ, установлен индивидуальный тепловой пункт (далее ИТП), который преобразовывает холодную воду в горячую самостоятельно. По проекту установлен прибор учета, ведущий суммарный учет потребленной тепловой энергии.

Расчеты с собственниками жилья за подогрев ХВС для нужд ГВС ТСЖ производило по тарифам, утвержденным постановлениями Правительства Москвы «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» для ПАО «МОЭК», как при централизованной подаче.

Объемы, предъявленные к оплате по услуге «отопление» жителям МКД в 2015 г., превысили совокупные объемы тепловой энергии для нужд отопления и ГВС, зафиксированные прибором учета, расположенном в ИТП.

Жилинспекция выдала предписание об устранении нарушения. Не согласившись с вынесенным предписанием, ТСЖ обратилось в суд.

Суд отметил, что доводы ТСЖ о том, что используемый заявителем прибор учета не позволяет выделить объем тепловой энергии, затраченной на подогрев воды, свидетельствует не о незаконности или неисполнимости выданного Предписания, а о непринятии заявителем всех необходимых мер для обеспечения возможности исполнения требований действующего законодательства. В частности, в абзаце 3 п. 54 Правил

предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354, урегулирован порядок определения объема ГВС в случае отсутствия приборов, ведущих раздельный учет ресурсов, фиксирующих объем такого коммунального ресурса (тепловой энергии).

Размер платы потребителя за ГВС определяется как сумма двух составляющих: производство объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду, стоимость коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды при производстве коммунальной услуги по ГВС, отнесенная на потребителя пропорционально объему горячей воды, потребленному за расчетный период, следующим образом: объем горячей воды, определенный по показаниям ИПУ (либо норматив), умноженный на тариф на холодную воду, суммируется с объемом коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды, умноженным на тариф на коммунальный ресурс.

Само по себе обстоятельство неустановки товариществом приборов учета не может рассматриваться как обстоятельство, освобождающее от обязанности по расчету тарифов в соответствии с установленными нормативными актами правилами.

В удовлетворении требований ТСЖ об оспаривании предписания жилинспекции суды отказали.

ТСЖ используют решения, принятые по ответственности за капремонт бывшего наймодателя на момент приватизации первой квартиры

По материалам определения ВС РФ от 22 июня 2017 г. № 306-ЭС17-8778

Саратов. В 2002 г. согласно утвержденному определением районного суда г. Саратова по делу № 2-760/2002 от 15.08.2002 мировому соглашению, заключенному между учреждением и собственником одной из квартир МКД, учреждение обяза-

лось выполнить капремонт МКД, в том числе, ремонт кровли. Определением от 22.12.2005 г. суд отсрочил исполнение судебного акта до 2006 г. Однако, до 2016 г. обязательства не были исполнены.

ТСЖ в данном МКД было создано в 2007 г. Актом приема-передачи объекта от 30.04.2008 дом передан в управление данного ТСЖ.

В 2016 г. ТСЖ произвело ремонт кровли и при недостаточности денежных средств у основного должника в порядке субсидиарной ответственности предъявило иск к муниципальному образованию «Город Саратов» о взыскании в пользу ТСЖ денежных средств в размере 1608706 руб.

Исследовав и оценив доказательства по делу, суды установили, что необходимость проведения ремонта покрытия кровли сохранилась по состоянию на дату передачи дома от учреждения к ТСЖ, учреждением не были исполнены обязательства

по ремонту кровли жилого дома, в связи с чем ремонт был произведен за счет средств ТСЖ, и на основании статей 15, 210, 393, 399 Гражданского кодекса РФ пришли к выводу о наличии обстоятельств, подтверждающих наличие причинной связи между понесенными ТСЖ убытками в заявленном размере и неправомерными действиями (бездействием) учреждения, удовлетворив иск.

Доводы заявителя о неправомерном взыскании спорной суммы в порядке субсидиарной ответственности и о нарушении истцом порядка предъявления требований к субсидиарному должнику, об отсутствии права истца на предъявление иска, о пропуске истцом срока исковой давности были рассмотрены судами и мотивированно отклонены.

По материалам определения ВС РФ 23 июня 2017 г. № 303-ЭС17-7915

Владивосток. Наниматели и собственники МКД зафиксировали в решении районного суда г. Владивостока 14.03.2013 по делу № 2-307/2013 факт неудовлетворительного состояния дома, требующего капремонта, в том числе фасада, что подтверждено актами о техническом состоянии дома от 03.03.2010, экспертными заключениями.

Не дождавшись исполнения решения суда, истцы провели общее собрание и приняли решение провести необходимые работы за счет средств ТСЖ из фонда текущего ремонта общего имущества и взыскать потраченные средства с Администрации г. Владивосток.

Работы капитального характера были проведены и факт выполнения работ подтвержден актами по форме КС-2, КС-3, факт оплаты выполненных работ подтвержден представленными в суд платежными поручениями.

Администрация отказала в возмещении израсходованных денежных средств, указав, что проведенные работы являются текущим ремонтом общего имущества. Размер убытков суд определил на основании экспертного заключения ФГУП ГИПРОНИИ ДВО РАН, которым подтвержден размер расходов истца на проведение частичного капремонта фасада МКД на сумму 783 848 руб. При этом выводы эксперта основывались на документальном исследовании качества и объема проведенных работ и характеризуются как выборочный капремонт.

С ответчика в пользу товарищества взыскано 783 848 руб. убытков.

ВС РФ отказал администрации г. Владивостока в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании СК по экономическим спорам.

Типографии в МКД не место

По материалам определения ВС РФ 13 июня 2017 г. № 11-КП 7-12

Гражданка обратилась в суд с иском к организации о возложении на ответчика обязанности прекратить полиграфическую и издательскую деятельность в офисном помещении, расположенном в цокольном этаже жилого дома.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что истцом не представлены доказательства нарушения ответчиком требований действующего санитарно-эпидемиологического законодательства и наличия угрозы для жизни и здоровья жителей дома при осуществлении ответчиком своей деятельности.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, СК по гражданским делам ВС РФ находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии с п. 4.2 СанПиН 2.2.2.1332-03 «Гигиенические требования к организации работы на копировально-множительной технике», введенных в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30 мая 2003 г. № 107, не допускается размещение средств копировально-множительной техники в жилых зданиях, за исключением аппаратов настольного типа. Согласно разделу 7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных

объектов», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74, типографии без применения свинца (офсетный, компьютерный набор) относятся к V классу с санитарно-защитной зоной 50 м, в которой не допускается размещение жилой застройки, включая отдельные жилые дома. Таким образом, установив факт использования ответчиком помещения в МКД для производственной полиграфической и издательской деятельности, суд пришел к ошибочным выводам об отсутствии доказательств нарушения ответчиком требований действующего санитарно-эпидемиологического законодательства и наличия угрозы для жизни и здоровья жителей дома, поскольку производственная полиграфическая и издательская деятельность в МКД прямо запрещена приведенными выше нормами, в связи с чем дополнительного установления фактов загрязнения окружающей среды и причинения вреда здоровью истца не требуется.

Допущенные нарушения являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам ВС Республики Татарстан от 1 августа 2016 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение.

Внесудебный возврат общего имущества

22 февраля 2017 года решением Совета НП «ЖКХ Контроль» сформирована межрегиональная комиссия по контролю обеспечения имущественных прав собственников МКД в субъектах и муниципальных образованиях РФ. В состав Комиссии вошли представители 30 регионов РФ.

Комиссией НП «ЖКХ Контроль» разработаны рекомендации, обосновывающие порядок внесудебного возврата общего имущества (далее ОИ), который, как руководство к действию, направлен во все региональные центры общественного контроля. Вот текст рекомендаций.

Обоснование и рекомендации по исключению обременения прав собственников помещений многоквартирных домов на общее имущество в виде неправомерно зарегистрированных прав собственности муниципальных образований или субъектов Российской Федерации (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь).

Реализуя установки Минстроя России и Главного жилищного инспектора, данные в письмах от 23 июля 2015 г., об обеспечении прав собственников помещений МКД на общее имущество, органы власти субъектов, городских муниципальных образований, органы жилищного надзора РФ начали системную работу по профилактике нарушений и восстановлению прав собственников.

В Москве, Санкт-Петербурге, Костроме и других городах создаются механизмы восстановления прав собственников, исключающие затраты граждан на судопроизводство. Органы власти исключают из реестров государственной собственности ошибочно зарегистрированные объекты общего имущества (вспомогательные и технические помещения) собственников помещений МКД, используя свои права, во внесудебном порядке.

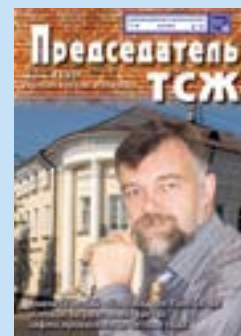
Например, иски органов власти Костромы или Нижнего Новгорода, под-

держанные решениями судов, в несколько раз сокращают время и затраты на судопроизводство, в большей мере экономят средства бюджета и граждан, чем когда иски о восстановлении прав предъявляются к органам власти самими собственниками помещений МКД.

Однако в ситуации, когда муниципальное образование заявляет иск о признании помещения, например, технического подвала, общим имуществом, а собственники МКД придерживаются аналогичной точки зрения, спора не возникает. В этих обстоятельствах есть прецеденты, когда суды отказывают в рассмотрении исков, по причине отсутствия спора между истцом и ответчиком. Кроме того, при отсутствии спора, обращаясь в суд, органы власти перекладывают собственные обязанности на судебные органы, тем самым перегружая судебную систему не свойственными ей функциями, несут не целевые бюджетные расходы.

Вместе с тем, восстановление нарушенного права собственников на общее имущество возможно на основании ст. 12 Гражданского кодекса РФ путем издания соответствующего распоряжения уполномоченным органом власти об устранении нарушенного права, в том числе исключении неправомерной регистрационной записи о праве собственности субъекта или муниципального образования на объект общего имущества из государственного реестра прав. Исключением неправомерной конкурирующей регистрационной записи (См. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10 февраля 2015 г. N91-КГ14-5) прекращается нарушение и восстанавливаются права собственников.

Следует иметь в виду, что при исключении записи о праве собственности из государственного реестра прав у субъекта или муниципального образования не возникает необходимости передачи имущества, поскольку ОИ с момента приватизации первой квартиры в доме находилось и продолжает находиться в общей долевой собствен-



Андрей ПИНЧУКОВ, председатель ТСЖ «Советская, 24», г. Кострома, руководитель Межрегиональной комиссии по контролю обеспечения имущественных прав собственников МКД в субъектах и муниципальных образованиях РФ

ности, что следует из ч. 2 ст. 23 Федерального закона № 122-ФЗ о регистрации прав, которая гласит — государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в МКД одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на ОИ.

На основании изложенного Комиссия рекомендует:

- ▶ органам власти субъектов РФ и муниципальных образований с целью восстановления прав собственников помещений МКД создать компетентные комиссии по выявлению технических и вспомогательных помещений относимых ст. 36 ЖК РФ к ОИ собственников помещений МКД, зарегистрированных в собственности субъектов или муниципальных образований;
- ▶ исключить факты индивидуальной регистрации объектов ОИ в собственность муниципального образования;
- ▶ использовать механизмы внесудебного восстановления прав собственников;
- ▶ с целью оптимизации усилий органов власти и организаций собственников жилья по восстановлению прав на ОИ, разработки планов действий, провести на уровне руководителей субъектов РФ, крупных муниципальных образований обсуждение имущественных проблем собственников помещений МКД, накопленного опыта их разрешения в РФ.

В развитие темы

20 апреля 2017 г. вышло в свет письмо Главного жилищного инспектора А. Чибиса в адрес руководителей субъектов РФ, в котором Комиссия упомянута как консультант для уполномоченных органов власти и жилищного надзора в регионах.

Комиссия провела более 30 консультаций с субъектами РФ, как итог в 38 регионах принимаются конкретные меры к разрешению проблемы, созданы или создаются рабочие группы и межведомственные комиссии по защите и восстановлению прав собственников на объекты ОИ собственников МКД.

Общение с представителями власти в субъектах и их административных центрах показало, что взгляды на проблему не однозначны и зависят от степени информированности о фактах нарушения прав собственников, официально зарегистрированных жалоб об отчуждении помещений оказывается немного. Однако, на деле количество помещений ОИ, зарегистрированных в собственности городской казны оказывается в сотни раз больше, чем это фиксируется официально. В этом Комиссия убедилась по итогам посещения Нижегородской, Иркутской, Мурманской, Ярославской областей. Отсутствием жалоб граждан мотивируют свое бездействие органы власти и жилищного надзора Ивановской, Ленинградской, Саратовской, Челябинской областей. В этом видится одна из причин, почему проблема восстановления прав жителей на общие помещения не решается годами, а граждане теряют силы, время и деньги на судебные издержки.

Затраты на восстановление прав собственников, в зависимости от способа восстановления, показаны на диаграмме (рис. 1).

Однако, благодаря усилиям общественности, НП «ЖКХ Контроль», вниманию Минстроя России, диалог, наконец, возник и развивается! Определены формы и порядок взаимодействия собственников и органов власти, очевиден механизм восстановления прав (рис. 2).

Теперь от властей и представителей общественности требуется кропотливая, каждодневная работа. Там, где собственники смело заявляют о проблеме, она будет решена. Возможны внесудебный порядок и короткие сроки удовлетворения жалоб граждан. Реалии

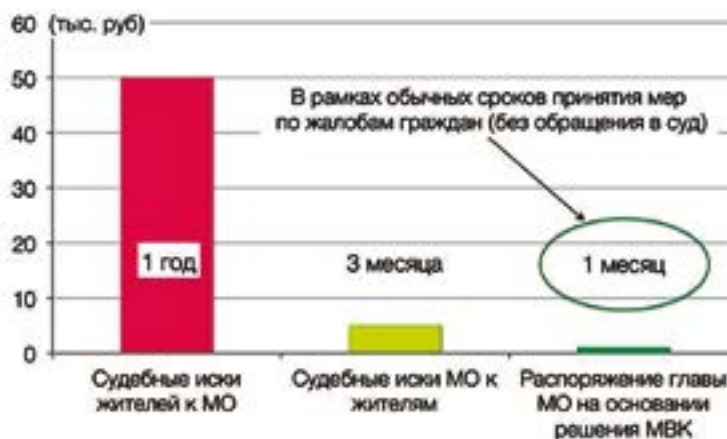
действующего законодательства позволяют отстроить работу таким образом, чтобы от подачи жалобы, до снятия обременения в виде неправомерной регистрации права муниципальной собственности проходило не более 30 дней. ■

Рис. 1



Рис. 2

Издержки бюджета в зависимости от способа восстановления прав собственников МКД



Возврата нежилых помещений в общую долевую собственность в своем МКД в историческом центре Москвы Татьяна Лебедева при поддержке большинства соседей добивалась около 5 лет. Теперь собственники помещений в ТСЖ «Дом на Фурманном» не только наслаждаются плодами борьбы за возврат общего имущества (ОИ) – имеют в распоряжении просторный «красный уголок» для общих мероприятий и тренажерный зал, но и каждый лично имеет весьма ощутимую пользу: средства, полученные от аренды отвоёванных подвалов, направляются на благоустройство «дома и сада» и на формирование фонда капремонта. Однако эта льгота не предоставляется должникам по софинансированию капремонта 2011 г. Таково решение общего собрания.

За долгие годы судебных тяжб Татьяной Валентиновной наработана практика коллективных действий. А мотивировкой к ним является ее безвозмездная помощь другим МКД в судах по возврату незаконно отчужденных помещений общего имущества. НО! Только тем, кто готов вгрызаться в тему: добывать

документы на МКД, изучать практику и не ленится посещать судебные заседания по аналогичным делам – для самообучения и как группа поддержки. По мнению автора, юрист не вникнет в суть дела, во все нюансы лучше, чем мотивированный собственник. Такая «школа в судах» позволяет многим после посещения заседаний и изучения разработанных ею примерных исков самостоятельно написать свой и подготовиться к суду на опыте коллег.

Примерные исковые заявления по этой категории дел с разъяснениями и указаниями высших судебных инстанций – см. в журнале «Председатель ТСЖ» № 8 за 2014 г., а также на сайте www.pr-tsji.ru в разделе «Наши авторы» (публикации Татьяны Лебедевой).

В редакцию часто звонят с просьбой дать контакты Лебедевой. В последнее время количество таких звонков существенно увеличилось. И приходится отвечать, что познакомиться с ней лучше в арбитражном суде...

10-летняя судебная практика возврата незаконно отчужденного общего имущества

Рекомендации Минстроя органам исполнительной власти на местах по вопросам внесудебного возврата отчужденного общего имущества считаю «ненаучной фантастикой». Во всяком случае, в крупных городах, с лакомой для чиновников недвижимостью. Ведаясь на различные посулы, особенно предвыборные, многие собственники МКД теряют драгоценное время.



Татьяна ЛЕБЕДЕВА,
председатель Правления
ТСЖ «Дом на Фурманном»,
г.Москва

Пионеры Московского арбитража по возврату помещений ОИ (п. 1,2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ)

A40-66308/2006 ТСЖ «Скаковая 5»
Определение ВАС РФ от 16.01.2009

A40-60040/2007 ТСЖ «Хлебный 24»
Постановление 9ААС от 15.04.2009

A40-66752/2007 ТСЖ «Монолит»
Постановление АСМО от 26.09.2014

A40-39756/2009 ТСЖ «Дом на Фурманном»
Определение ВАС РФ от 26.12.2012

A40-55194/2009 ТСЖ «Дом на Композиторской»
Постановление 9ААС от 15.12.2011

A40-90120/2009 ТСЖ «Б.Садовая 10»
(Дом Бугакова) Постановление АС МО от 05.07.2012

A40-106993/2009 ТСЖ «Фурманный 6»
Решение АС г. Москвы от 26.09.2011

A40-115277/2009 ТСЖ «Староко-
нушенный 41-1» Определение ВАС РФ
от 30.06.2011

A40-137652/2009 ТСЖ «Сивцев
Вражек 20» Постановление 9ААС
от 27.04.2010

A40-153467/2009 ТСЖ «Петров-
ский 1/30 стр.2» Определение ВАС РФ
от 12.09.2011

A40-163016/2009 ТСЖ «Зелёный
двор на Мясницкой» Постановление
9ААС от 10.05.2011

A40-1702/2010 ТСЖ «Ленинград-
ский просп. 26-2» Определение ВАС
РФ от 21.03.2014

A40-26092/2010 групповой Дина-
мовская ул.,4 Решение АС г. Москвы
от 26.03.2012

A40-33349/2010 ТСЖ «Печат-
ников пер. 16» Постановление АСМО
от 16.07.2012

A40-151141/2010 ТСЖ «Плотников
5» Определение ВАС РФ от 22.10.2013

A40-152402/2010 групповой 5-й
Котельнический пер.,12 Определение
ВС РФ от 17.08.2016

Обратите внимание на год подачи иска и год успешного завершения дела. Годы из жизни! А скольким первопроходцам чудовищно не повезло (A40-121855/09 и A40-116820/15 по искам ТСЖ и собственников МКД по ул. Фадеева, 5). Но их бесценный опыт — основа успехов последователей, вот почему даже проигранные дела необходимо тщательно изучать. Ведь на ошибках учимся.

На сегодня в Арбитраже Москвы уже более 130 Побед наших (полный список с интерактивной ссылкой на <http://kad.arbitr.ru/> размещен на персональной странице автора на сайте журнала).

Наши ответы «воровским доводам»

Многолетним коллективным опытом по оспариванию незаконно зарегистрированного «права» на наши помещения ОИ, выработан алгоритм противостояния в судах — набившим оскомину «доводам» ответчика:

«Довод» 1. *Якобы* спорные помещения не обладают признаками ОИ, изначально и на дату первой приватизации не были предназначены и не использовались для обслуживания дома и его жителей и были сформированы как «самостоятельные» объекты...

Ответы. Судебные акты по нашим делам содержат ответы на этот основной «довод».

Наиболее важные:

Определение КС РФ № 489-О-О от 19.05.2009: Из ч. 1 ст. 36 ЖК РФ не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер. Иных критериев, в том числе наличия иных полезных свойств, который используется в судебной практике для исключения помещений из состава общего имущества в многоквартирном доме, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ не содержит.

Постановление Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009: **Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в ЕГРП (п. 3).**

Постановление Пленума ВС и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010: **Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения (п. 36).**

Постановления Президиума:

№ ВАС-13391/09 от 02.03.2010 (А65-7624/08): **Правовой режим спорных помещений должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.**

№ 1457/11 от 27.07.2011 (А46-23847/09): **Право общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности на это же имущество. Нарушение права общей собственности заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве. Данное нарушение может проявляться в препятствовании осуществлению права всех собственников предоставлять общее имущество в пользование третьим лицам.**

№ ВАС-16030/13 от 25.02.2014 (А40-123167/12): **Тот факт, что право собственности ответчика на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП не означает, что право собственности на общее имущество, возникшее в силу закона, прекратилось.**

№ ВАС-4240/14 от 01.07.2014 (А45-2923/13): **Требования о признании права по существу сводятся к подтверждению права собственности, возникшего до вступления в силу Закона о регистрации № 122-ФЗ от 21.07.1997.**

Определение судебной коллегии ВС РФ от 26.01.2016 (5-КГ15-207): П. 1 приложения 3 к Постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27.12.1991 и Постановление Мосгордумы № 15 от 15.02.1995 судам надлежит применять с учетом положений ч. 2 ст. 3 Закона о приватизации жилищного фонда. **Обязанность по доказыванию момента 1-й приватизации и факта, что помещение предназначено для обслуживания жилого дома, — возложена на истца, а бремя доказывания, что спорное помещение предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования, — на ответчика.**

Определение ВС РФ от 03.08.2015 (А40-128313/13): **Общая собственность принадлежит собственникам без каких-либо соглашений.**

Определение № ВАС-12537/09 от 21.10.2009 (А56-42253/07): **Не нуждается в доказывании факт, что в подвале каждого жилого дома размещены инженерные коммуникации и техническое оборудование, обслуживающие более одной квартиры.**

Однако актуальная практика по нашей категории дел исходит из необходимости проведения судебной строительно-технической экспертизы для подтверждения вспомогательного (технического) назначения помещений, размещения в них коммуникаций и оборудования и необходимости доступа для их обслуживания.

«Довод» 2. *Якобы* пропущен 3-летний срок исковой давности, т. к. мы спорными помещениями не владеем и выбрали ненадлежащий способ защиты.

Ответы. Постановление Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 (п. 9): **Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (... доступ к использованию которых имеют...), однако право индивидуальной собственности зарегистрировано за одним лицом, собственники помещений вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности. Суд рассматривает это требование как**

аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Еще раз обращаю внимание читателя: иск нужно подавать именно О ПРИЗНАНИИ ПРАВА общей долевой собственности!

На это требование **НЕ распространяется срок исковой давности**, поскольку неважно, что вор или его арендатор могут препятствовать нам в физическом доступе, — мы имеем доступ именно к **ИСПОЛЬЗОВАНИЮ** помещения для размещения общедомовых коммуникаций и оборудования, а **ОТВЕТЧИК НЕ ПРЕПЯТСТВУЕТ И НЕ МОЖЕТ ПРЕПЯТСТВОВАТЬ** нам в этом, и кроме того, поскольку «спорное» помещение **не передавалось** ответчику ни одним из установленных законом способов, то и **не выбывало** из состава ОИ. Следовательно, **мы — владеющие собственники!**

В Определении ВС РФ от 19.12.2014 (А40-7995/12) разъяснено: **Поскольку на спорные помещения было зарегистрировано право собственности ответчика, суд обоснованно с учетом цели обращения истца, признал иск аналогичным требованию об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), на который исковая давность не распространяется.**

«Довод» 3. *Якобы* у нас отсутствует право на иск (причем, и у ТСЖ, и у группы собственников МКД).

Ответы. Определение от 23.01.2013 № ВАС-18238/12 (А56-68305/11): **Поскольку право действовать от имени собственников помещений в МКД в целях защиты их законных интересов предоставлено Товариществу, то именно оно правомочно действовать от имени собственников при обращении в арбитражный суд.**

Постановление АС МО от 04.05.2012 (земельный участок ТСЖ «Жургаз» А40-51937/11): **ТСЖ как представитель собственников помещений в МКД является не только лицом заинтересованным, но и имеющим на такой иск право.**

Постановление АС МО от 16.02.2016 (А40-122154/15): **Товарищество вправе обращаться в суд в интересах собственников помещений в МКД с иском об устранении всяких нарушений их прав, не соединенных с лишением владения (негаторный иск).**

Определение ВС РФ от 12.05.2016 (А72-3467/15): **Согласно п. 1 ст. 135, ст. 137, п. 8 ст. 138 ЖК РФ, ТСЖ в силу своей**

правовой природы вправе как законный представитель собственников помещений в МКД требовать устранения нарушений их прав, в том числе **при отсутствии установленного порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.**

Определение судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 05.12.2016 (А45–13856/15): **Товарищество в силу возложенных на него обязанностей по надлежащему сохранению и использованию общего имущества обязано обратиться в суд с иском в интересах всех собственников квартир и помещений, находящихся в управляемом им доме, к лицам, нарушившим право общей долевой собственности, в том числе и к тем, кто является также одним из собственников помещений этого дома. Указанный подход был сформирован Постановлением Президиума ВАС РФ от 20.05.2014 № 19488/13 и иное не вытекает из норм материального права.**

Определение судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 12.05.2015 (А73–10959/13): **Исходя из положений ст. 290 ГК РФ, ст. 161–162 ЖК РФ, спор, связанный с правом на общее имущество, может быть рассмотрен судом по требованию одного из собственников (или нескольких собственников) помещений МКД, либо при передаче собственниками помещений в доме управляющей компании права на обращение в суд с подобным иском, путем принятия соответствующего решения на общем собрании. В силу ч. 1 ст. 46, п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, решение общего собрания о наделении управляющей компании полномочиями по обращению в суд с иском о признании за ними права общей долевой собственности на общее имущество принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений при наличии кворума (ч. 3 ст. 45 ЖК).**

То есть необходимо представлять в суд Решение общего собрания собственников **о подтверждении** полномочий ТСЖ (или о наделении полномочиями УК) на обращение в суд ОТ ИМЕНИ собственников помещений в защиту их нарушенного права.

При обращении с таким иском **группы собственников** (истец + не менее пяти присоединившихся) **решения общего собрания НЕ требуется**, поскольку собственник(и) помещений МКД **вправе без чьего-либо одобрения** требовать восстановления своего нарушенного права!

Необходимо лишь соблюсти требования для обращения в Арбитражный суд, установленные ст. 225.10 АПК РФ.

Суду надо помогать

В суд необходимо предоставить (или ходатайствовать об истребовании):

- ▶ архивные документы (Главархив, БТИ) об изначальном назначении спорных помещений и на дату первой приватизации в МКД;
- ▶ технические заключения (обследования), а также ходатайствовать о назначении судебной экспертизы для подтверждения вспомогательного (технического) назначения помещений.

И не забывайте, что в соответствии с п. 9.2 «Инструкции по делопроизводству», утвержденной Постановлением Пленума ВАС РФ № 100 от 25.12.2013, **мы вправе представлять «Проект судебного акта»**, т. е. помочь судье вынести правосудное решение, руководствуясь нормами закона и правоприменительной практикой, а также разъяснениями высших судебных инстанций, которые мы и подберем.

Донашивать пижаму брата?

Незаконное отчуждение (кража) ОИ проводилась при активном участии Росреестра, который лишь теперь стал признавать (прозрел?), что «выписки», предоставляемые Департаментом имущества, не являются правоустанавливающими документами, по смыслу ст. 8 ГК РФ.

Однако наши успехи побудили эту «группу лиц» на новый сговор: Росреестр регистрирует право ОДС на возвращенные по суду помещения, но ... сохраняет на них «обременение аренда»!?

То есть незаконно навязывают Департаментского арендатора ... на наше ОИ, ссылаясь на ст. 617 ГК РФ «Сохранение договора аренды при изменении сторон: переход права собственности не является основанием ...».

Но в данном случае НЕТ «перехода права»! Судами установлено (например, дело А40–84917/15; А40–135867/15), что «права» ответчика **НЕ имелось и зарегистрировано было незаконно.**

Соответственно, любые манипуляции с ОИ — это ничтожные сделки! Собственники помещений МКД не принимали решения о предоставлении общего имущества в пользование (аренду) в порядке ст. ст. 44–48 ЖК РФ (т. е. 2/3 всех голосов).



Но нас с необъяснимым упорством опять посылают всё на те же три буквы: в суд, чтобы ещё годы и годы мы бы оспаривали эти «договоры», а воры тем временем будут продолжать незаконно наживаться на нашей собственности?!

Хочу еще раз напомнить и о массовой незаконной распродаже жизненно важных для МКД помещений ОИ (под прикрытием 159-ФЗ). Спор идёт лишь о цене.

Собственникам надо обжаловать такие решения в порядке ст. 42 АПК РФ, вступать в дело третьими лицами и срочно подавать свой иск, а дело «о продаже» **приостанавливать до разрешения основного спора о праве**, на который, правда, могут уйти годы.

Но ведь нам это действительно необходимо для обеспечения безопасного и комфортного проживания в своём Доме! ■



Изменения минимальны, эффект — максимальный

Предлагается Комитету Госдумы по собственности выступить с законодательной инициативой незначительных изменений в ЖК РФ, а именно, поменять:

- словосочетание «многоквартирный дом» на «домовладение»
- собственник жилого помещения на «домовладелец».

Главная проблема собственников жилья и наших объединений — отчужденное общее долевое имущество — технические помещения и земля, т. е. вопросы собственности. В Госдуме есть комитет по вопросам собственности, однако мы со всеми своими проблемами ищем помощи и поддержки в комитете по ЖКХ и очень удивляемся и даже негодуем, когда не находим ее там. Но ведь когда у нас болят зубы, мы же идем к стоматологу, а не к офтальмологу или кардиологу. Так и тут: решения проблем собственности мы должны искать, обращаясь в комитет по собственности.

Объектом права по ЖК РФ является только жилое помещение, и МКД с правовой точки зрения рассматривается как совокупность его помещений и общего долевого имущества. Хотя с архитектурно-строительной и эксплуатационной точек зрения, дом + двор = единое домовладение, единый объект. И именно в таком качестве домовладение выступает и при капремонте (открывается и закрывается именно объект), и в отношениях с РСО — коммунальная услуга подается на весь объект с учетом его проектной нагрузки. Дом и двор как единое целое выступает как объект архитектурно-планировочного облика города, как объект гражданской обороны, и т. д.

Юристы говорят: какая разница — сумма помещений, из которых складывается единый объект, или единый объект, который складывается из суммы помещений? Вроде, и, правда, нет разницы. Однако правовой приоритет помещения перед самим единым объектом недвижимости, домовладением, неотъемлемой частью которого помещение является, и привело к обращению с помещением, как с самостоятельным отдельно сто-

ящим объектом вне привязки к конструктиву и инженерке «материнского» здания. В результате: массовый перевод жилых помещений на первых этажах в нежилые, чудовищная их перепланировка со сносом или увечьем несущих конструкций, массовое отчуждение общего имущества — помещений чердаков, подвалов, колясочных, вплоть до мусорокамер, а также земельных участков. Ну, если дом — это совокупность помещений, а земельный участок помещением не является, значит, им тем более можно распоряжаться как самостоятельным объектом, пока собственники помещений не догадались включить его в состав какого-то там туманного общего имущества, являющегося лишь «придатком» к помещению, истинному объекту права.

Объект права «размыт по закону»

В соответствии с ЖК РФ объектом права является лишь жилое помещение. Слово «совокупность помещений» как объект права там вообще не встречается! Слов «домовладение» и «домовладелец» в ЖК РФ тоже нет, хотя они есть в Земельном кодексе.

Объектом права по ЗК РФ является земля как природный объект и природный ресурс и земельные участки, а также части земельных участков, но не домовладение, включающее в себя земельный участок.

По Градостроительному кодексу здания и сооружения подразделяются по назначению: жилые, детские и дошкольные учреждения, спортивного назначения, торгового назначения, и к каждому виду свои требования

СНиПов и СанПиНов, а вот именно «нежилых» — ни зданий, ни помещений — нет нигде!

При проектировании дома каждое помещение проектируется с учетом всех этих требований в зависимости от назначения. Если один из инвесторов хочет обзавестись не жилыми, а торговыми площадями в цокольном этаже будущего здания, то они и проектируются как торговые. Если другому инвестору нужны помещения для спортзала, то они и проектируются спортивного назначения, а не торгового или медицинского. И проектируются они сразу именно такими, а не вместо технических помещений, например, для размещения инженерного оборудования дома.

Тем более, вовсе недопустимо переоборудование помещений с самовольной сменой их назначения без оглядки на исходный проект МКД! Но это происходит повсеместно: право жилого помещения на самостоятельность в отрыве от домовладения уродливо породило и незаконное «право на самостоятельность» любого помещения и даже участков земельных участков. У юристов просто куча работы по возврату отчужденных помещений и земли в состав ОДИ!

Граждане против государства??

Конечно, много работы у юристов означает и много гонораров, но какими бы трудолюбивыми юристы ни были, на возврат всего незаконно отчужденного у домовладельцев за последние четверть века уйдут столетия! Причем, для участия в судебных заседаниях все домовладельцы должны побросать

свою работу, личную жизнь, хобби... А домовладельцев-то на сегодняшний день (вместе с членами их семей) порядка 85% населения России. Изумительная перспектива: 85% россиян не работают, а только занимаются судебными исками.

Но самое ужасное, что все эти иски адресуются не к частным лицам, нарушившим законодательство, а к государственным структурам! Ерунда какая-то получается: чтобы защитить свои права, граждане должны судиться с государством, которому априори положено стоять на защите прав своих граждан. Но ведь и сотрудники госструктур, и депутаты, и муниципальные работники, и юристы, и граждане-истцы — все являются гражданами одного государства, и в подавляющем большинстве — собственниками жилья в МКД.

Домовладение — единый организм

Чтобы вырваться из этого замкнутого круга нужно всего лишь посмотреть на домовладение с его, домовладения, точки зрения! Как человек или животное не состоит из набора отдельно взятых элементов — рук, ног, кишок, органов и артерий, — каждый из которых может существовать сам по себе (к примеру, при разводе родителей каждому из них можно было бы запросто взять себе по какому-то количеству «запчастей» ребенка без его летального исхода), а является единым и неделимым организмом, так и домовладение — единый организм. Дом с отчужденным подвалом — доминвалид, а без земельного участка — и вовсе покойник, потому что «повисает» в воздухе подобно бесплотному духу или привидению. Только ведь они могут обходиться без гравитации...

Объектом права должно быть домовладение — земельно-имущественный комплекс, цельный архитектурно-инженерный объект. Который может находиться как в личной собственности, когда владельцем является одно физическое или юридическое лицо, так и в общей долевой собственности коллектива его владельцев = домовладельцев (по ЖК РФ), доля которых в праве общей доли исчисляется пропорционально принадлежащим каждому собственнику квадратным мером площадей хоть жилого, хоть какого назначения.

Выступить с такой инициативой и воплотить ее в жизнь Комитету Госдумы

по собственности вполне по силам — в отличие от Комитета по ЖКХ.

Домовладелец — звучит гордо!

Когда человек понимает, что владеет не неким помещением, к которому прилагается нагрузка в виде заботы о каком-то там общем имуществе, а что он владеет долей, частью всего объекта недвижимости, единого домовладения, то его отношение к общему имуществу моментально меняется! Именно оно, общее имущество — стены, крыша лестница, подвал, двор с розами — становится для человека главным: его предметом гордости, выгодного капиталовложения, статуса. Его «замком», внутри которого располагается его собственное «гнез-

Домовладельца от собственника помещения отличает забота о домовладении в целом. Именно это качество присуще членам ЖК и ЖСК, строившим свой дом с нуля, в отличие от людей, которые приватизировали или даже купили свои квартиры.

Короче и понятнее

Было бы правильно (и гораздо короче!) общее собрание собственников помещений в МКД именовать общим собранием домовладельцев. Внимательно читаем ст. 44 ЖК РФ: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирного дома. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование».

Тяжеловато для восприятия? Но мы уже договорились использовать слова «домовладельцы» и «домовладение», и вот что получается в «облегченном» варианте фразы: общее собрание домовладельцев является органом управления домовладением.

Сформировать объект управления

Пункт 2 ст. 161 ЖК РФ повелевает собственникам помещений в МКД выбрать один из способов управления МКД. Обратите внимание: управления домом, не общим имуществом, а именно домом! Так что заменить слова «многоквартирный дом» на «домовладение» вполне доступно и логично. При необходимости можно иногда уточнять «многоквартирное домовладение». И в ст. 15 ЖК РФ к объектам жилищных прав — жилым помещениям — добавить домовладения. А затем не судами, а государственной программой привести ситуацию правового хаоса в сфере жилой недвижимости в соответствие с законодательством: провести полноценную паспортизацию домовладения в соответствии с исходной проектно-строительной документацией — в части назначения помещений — и документацией на момент ввода объекта в эксплуатацию — в части размеров и конфигурации земельного участка, который во время строительства мог быть иным (подъездные пути, строительный городок и т. п.). ■



дышко», хотя и рядом с «гнездышками» соседей. Но и отношение домовладельца к соседям-домовладельцам тоже другое, чем у собственника помещения, который не желает ничего знать и видеть за дверями своего помещения.

Как только громоздкое словосочетание «общее собрание собственников помещений в МКД» мы заменяем словами «общее собрание домовладельцев», домовладельцы побросают все свои дела и на это собрание точно придут! Потому что домовладельцев волнует судьба их собственности, домовладения, в отличие от собственников помещений, которым, кроме их помещения, ничего за его дверями не интересно. Собственник помещения в МКД не понимает, что в самом деле является владельцем доли в праве общей собственности на весь объект недвижимости — домовладение. А домовладелец понимает.

ДОСТОВЕРНЫЙ УЧЕТ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ



Игорь ЕГОРОВ,
главный редактор
интернет-проекта
«Коммунал-канал»



Тема качества энергоресурсов, судя по последним опросам общественного мнения, становится одной из самых злободневных, если не самой актуальной проблемой российского ЖКХ.

Поток жалоб на ржавую воду, чуть теплые в мороз или, наоборот, огненные при плюсовой температуре батареи только увеличивается. А суммы платежей при этом продолжают расти. Причем так, что заместитель Председателя Правительства РФ Дмитрий Козак с удивлением восклицает: «На сегодняшний день мы имеем одни из самых низких тарифов, а совокупные платежи граждан за коммуналку одни из самых высоких!»

Ключом решения проблемы является организация достоверного учета качества коммунальных ресурсов. Как предельно точно сформулировал Президент Российской Федерации В. В. Путин: «Потребитель должен знать, за что он платит».

Законодательная база

Важность и необходимость учета параметров качества диктуется целым рядом законодательных актов: Федеральным законом от 27.07.2010 г. «О теплоснабжении», ПП РФ от 14.02.2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг», Распоряжением Правительства РФ от 13.11.2009 г. № 1715-р «Энергетическая стратегия России на период до 2030 года». А ПП РФ № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг» делает вопрос организации учета качества энергоресурсов в финансовом отношении более чем интересным. Причем, как потребителям, так и поставщикам ресурсов: Приложение 1 к данному Постановлению не только содержит полный перечень требований к коммунальным ресурсам, но и предполагает штрафные санкции за их несоблюдение — вплоть до полного отказа в оплате.

Законодательная база вполне достаточна. Весь вопрос в той массе сложностей, что возникает у потребителя при доказательстве своей правоты.

А что на практике?

Начнем с того, что устанавливаемые в квартирах механические счетчики воды способны определять только количественный показатель — объем проходящей по трубе жидкости. Система теплоснабжения в подавляющем большинстве наших домов не дает возможности осуществлять даже этого. Общедомовые же приборы учета, как правило, недоступны для собственника, в лучшем случае от РСО он получит только обезличенную ведомость по дням со «средней температурой по больнице». Остается только фиксировать отклонения параметров качества производных от коммунальных ресурсов — коммунальных услуг: температуры в квартире, температуры воды в кране и т. д.

Как это делается? В случае получения услуг ненадлежащего качества существующие правила требуют обращения в управляющую организацию, прихода специально сформированной комиссии, куда должны включаться все заинтересованные стороны, составления акта... Причем, судебная практика показывает, что акты, составленные в отсутствие представителя РСО, не принимаются

в качестве доказательства ненадлежащего качества коммунального ресурса.

Да и что это даст отважному жителю? Выигрыш нескольких десятков рублей?

Сложность самой процедуры и практическая ее нереализуемость настолько очевидны, что это стало предметом рассмотрения на совещании Госсовета РФ 4 февраля 2013 г. и появления поручения Президента РФ Правительству найти механизм — дословно: «упрощения порядка фиксации потребителем факта нарушения качества коммунальной услуги как основания для перерасчета размера платы за услугу». И в августе прошлого года Правительство доложило, что «процедура фиксации потребителем нарушения качества коммунальной услуги упрощена: если исполнитель не приходит по вызову или отказывается от составления акта о предоставлении некачественной услуги, жильцы могут составить такой акт самостоятельно. Главное, чтобы в документе было не менее двух подписей свидетелей, а также подпись председателя совета дома или председателя ТСЖ (ЖСК). Доказательством некачественного предоставления услуги могут быть также фото-, видео- и аудиоматериалы».

Что ж, как говорил классик, по форме верно, а по сути — издевательство. Что в итоге доказывает и практика.

Получить объективные данные о количестве и качестве потребленных ресурсов, зафиксировать факт нарушения параметров качества, добиться перерасчета не по одной отдельно взятой квартире, а по дому в целом «ручным методом» невозможно.

Логичным решением является установка на входе в дом оборудования (датчиков температуры, давления, расходомеров и пр.), фиксирующих параметры поступающих в дом ресурсов. Согласно ФЗ № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», еще к 1 июля 2012 все дома в РФ полагалось оснастить приборами учета. Увы, но и до сегодняшнего дня это сделано далеко не повсеместно. Однако и это в конечном итоге только половина дела.

Во-первых, такое оборудование устанавливается самими поставщиками ресурсов и его использование ориентировано в первую очередь на соблюдение интересов самих РСО. Например, на предотвращение несанкционированного отбора и возможных фальсификаций со стороны недобросовестных управляющих организаций. Это и логично — какой интерес поставщикам энергоресурсов самим себя подводить под штрафные санкции и перерасчет?

Во-вторых, далеко не всегда такое оборудование способно вести учет и архивирование параметров энергоресурсов, без чего невозможно никакое предъявление претензий по качеству.

Беспристрастная фиксация

Так как же организовать достоверный учет и контроль объема и качества коммунальных ресурсов и сделать начисление платежей прозрачным и на сто процентов корректным?

А примерно так же, как борются с хищением в крупных магазинах и подерживают относительный порядок на дорогах — установкой автоматических регистраторов — датчиков и камер, автоматически и беспристрастно фиксирующих все нарушения и буквально в режиме онлайн передающих информацию заинтересованным службам.

В нашем случае, обеспечить такой результат позволяет установка автоматизированных систем контроля, учета, регулирования и диспетчеризации коммунальных ресурсов. Такие системы

ведут непрерывный мониторинг предоставляемых ресурсов по всем параметрам и позволяют любому пользователю отследить качество поставляемых ресурсов в режиме реального времени, зафиксировать величину и продолжительность отклонений и в соответствии с законодательством потребовать перерасчета.

Конечно же, РСО были, мягко говоря, не рады появлению оборудования, делающего прозрачным процесс начисления коммунальных платежей. Поэтому энергосервисным компаниям приходилось преодолевать сопротивление. Сегодня, когда автоматизированные системы учета стали явлением привычным, таких проблем стало существенно меньше.

Важно, чтобы условие соблюдения параметров качества учитывалось как существенное в договорах теплоснабжения. Качественные ее параметры не менее важны, чем количественные.

К сожалению, что Гражданский кодекс, что ПП РФ № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» этому вопросу достойного внимания не уделяют, ограничиваясь лишь констатацией, что качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным в соответствии с законодательством РФ.

Чтобы отчеты по качеству потребляемого ресурса, формируемые программой системы, были юридически значимыми, данная система должна быть сертифицирована для коммерческого учета как средство измерения.

Таковой, например, является Автоматизированная система коммерческого учета, регулирования и диспетчеризации энергопотребления АСКУРДЭ «НИИ ИТ — ЭСКО».

Как правило, предъявление данных о несоблюдении параметров качества коммунальных ресурсов, полученных при помощи сертифицированной системы, приводит к досудебному разрешению спорной ситуации.

Правоприменительная практика

Приведем конкретные примеры. ЖСК «Журналист», предъявив данные, полученные с помощью автоматизированной системы, смог доказать факт перетопа, был произведен перерасчет и МОЭК без всякого суда вернул жильцам в общей сложности более 97 тыс. руб.

ЖСК «Черноморец» посредством установки системы выявил двукратное превышение давления теплоносителя, выяснив таким образом, откуда берется его перерасход и отчего рвутся трубы. В соответствии с Приложением 1 ПП РФ № 354 в случае отклонения параметра качества более чем на 25% за данный вид ресурса потребитель вправе не платить. Что и сделал ЖСК. Три месяца не платили. И тем самым заставили поставщиков обеспечить соответствующие качественные параметры.

В случае, когда дело доходит до суда, основные проблемы возникают не с подтверждением достоверности данных автоматизированных систем, а с уровнем владения темой судьями. Которые, казалось бы, элементарную ситуацию — вот данные приборов, а вот закон (124 и 354 ПП РФ) умудрялись порой превращать в триллер. Доходило до смешного. До необходимости доказывать наличие прямой связи качества коммунальных услуг — обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых и нежилых помещений, общего имущества в МКД — с конкретными параметрами поставляемых коммунальных ресурсов (температурой и давлением теплоносителя в системе отопления).

В этом плане серьезным подспорьем для судей обещает стать Постановление Пленума ВС РФ № 22 от 27 июня 2017 г. «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в МКД по договору соцнайма или принадлежащего им на праве собственности».

Для специалиста в сфере ЖКХ, Постановление, на первый взгляд, лишний раз повторяет банальные истины. Например, ст. 20: «При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, наниматели (собственники) имеют право на уменьшение размера платы за коммунальные услуги (вплоть до полного освобождения), которое производится в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ)».

Но для судей, вынужденных рассматривать эти очень специальные темы, оно является важной рекомендацией, и, будем надеяться, облегчит потребителям коммунальных ресурсов доказательство своей правоты и будет способствовать росту внедрения автоматизированных систем контроля коммунальных ресурсов. ■

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ АВАРИИ

Страницы из новой книги автора — «Основы практической эксплуатации зданий»



Сергей БЕЛОЛИПЕЦКИЙ,
директор Ассоциации
ТСЖ Московской области,
преподаватель
Российской Академии
народного хозяйства
и государственной службы

Одной из основных составляющих каждодневной эксплуатации здания является локализация аварий и восстановление нормальной работы инженерной системы после аварийных и нештатных ситуаций. Оговоримся сразу, что в идеальном варианте аварий происходить не должно, залогом тому служат вовремя выполненные работы по техническому обслуживанию инженерных систем и профилактические мероприятия в рамках планово-предупредительного ремонта (ППР). Однако практика эксплуатации объектов недвижимости показывает, что разного рода отклонения от идеала случаются едва ли не ежедневно. В МКД с большим числом собственников многократно увеличивает количество проблем, встающих перед профессионалами.

Но вот, несмотря на все старания специалистов службы эксплуатации, авария все-таки произошла. Что делать? Опять отметим, что в зависимости от вида инженерной системы, на которой произошла авария, технических особенностей конкретного дома, действия технических специалистов могут различаться, дело главного инженера объекта — заблаговременно подготовить соответствующие инструкции. Для управляющего домом и председателя ТСЖ важна другая сторона дела, в первую очередь — правового и экономического характера.

Здесь отслеживается типовая цепочка развития событий: **авария → диспетчер → аварийные и ремонтные службы → ущерб → осмотры места происшествия и пострадавших помещений → акт об аварии и акты осмотров помещений.**

Многолетняя практика подтверждает целесообразность составления по факту аварии нескольких актов — по числу осматриваемых помещений. Если вода после аварийной протечки зальет 8-10 квартир, то технически невозможно описать все составляющие ущерба помещений в одном документе. Да это и не нужно. Нужен акт об аварии, как документ, обосновывающий возникновение ущерба и определяющий ответственное за него лицо. Нужны также акты осмотров пострадавших в ходе аварии помещений. Каждому собственнику нужен только один акт, касающийся именно его помещения. Страховые компании вполне удовлетворяются такими документами.

Об аварии первым узнает пострадавший. Заливает ли помещение водой, погас ли свет, первым это обнаруживает пользователь помещения, он же — потребитель коммунальных услуг (КУ). Правила предоставления коммунальных услуг (ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354, раздел X) обязывают потребителя услуг немедленно сообщать об аварии в аварийно-

диспетчерскую службу (АДС). В свою очередь диспетчер УО обязан зарегистрировать в журнале заявление потребителя, с указанием даты и времени нарушений в поставке коммунальных услуг, сообщить потребителю номер и время регистрации сигнала о нештатной ситуации. После проверки сообщения надо указать факт и причину аварии.

Локализация аварии – неотложные действия сотрудников аварийно-ремонтной службы, направленные на прекращение нанесения ущерба имуществу или здоровью собственников и пользователей помещений.

*Нынешние экономические реалии нашей страны не позволяют широко распространить системы предупреждения и автоматической локализации аварий. Бюджет строительства многоквартирных домов класса «эконом», составляющих подавляющее большинство городской недвижимости, сильно ограничивает возможности применения современных «умных», но пока еще дорогостоящих систем. Однако, если считать экономику не только строительства, но и эксплуатации здания на ближайшие 5-10 лет, то акценты экономической эффективности заметно сместятся в сторону изначального применения систем автоматизации предупреждения аварий. В развитых странах стоимость комплексной системы «умный дом» окупается за несколько лет только за счет скидок на страхование здания.

Однако изначально причины аварии и объем ущерба, чаще всего, неизвестны, и первое дело диспетчера — направить на объект аварийную бригаду для оперативной локализации и ликвидации

аварии. Потребитель обязан допустить в свое помещение бригаду для ликвидации аварий — в любое время (ПП РФ № 354, п. 32).

При утечках на водонаполненных трубопроводах первейшая задача работников аварийной службы — перекрыть подачу воды, локализовать аварию, минимизировав тем самым ущерб. **Следует помнить, что в трубопроводах с циркуляцией (ГВС, отопление) для перекрытия стояка необходимо закрыть два отключающих устройства — на прямом и обратном трубопроводе.** Именно в такие моменты нередко выясняется, что шаровый кран стояка «прикипел», вентиль разводящего трубопровода не перекрывает поступление воды полностью, а входная задвижка вышла из строя буквально вчера. Низкое качество технического обслуживания инженерных систем здания в предыдущие месяцы и годы проявляется очень ярко при подобных нештатных ситуациях и многократно увеличивает сумму реального ущерба.

Нештатные ситуации на системе электроснабжения чаще всего связаны с аварийным отключением части домовой электросети от источника питания. Фактически локализация аварий в электрохозяйстве здания производится автоматически, с помощью автоматических выключателей (ВА) или устройств защитного отключения (УЗО). Задача ремонтной бригады в этом случае — возобновить нормальную подачу энергии.

Однако наиболее значительный ущерб имуществу здания может возник-

нуть из-за скачков напряжения, особенно в случае пробоя высокого напряжения в низковольтную часть. В этом случае почти гарантированно выходит из строя все включенное в сеть оборудование, включая бытовые приборы частных потребителей. Доказать, что было, пусть и кратковременное, перенапряжение по входящей сети при отсутствии специальных диагностирующих устройств — крайне затруднительно. Законодательство при этом возлагает ответственность за качество услуги на исполнителя коммунальных услуг, то есть — на управляющую (эксплуатирующую) организацию. Налицо еще один пробел в законе, и это еще один повод для УО страховать свою гражданскую ответственность.

К типичным авариям в системе электроснабжения относится, прежде всего, короткое замыкание (непосредственный контакт нагруженной линии с нулевым проводом — без нагрузки) и следующее за этим отключение автоматического выключателя. Собственно, такой автомат предназначен именно для предотвращения перегрузки сети по току, во избежание возгорания силового кабеля. Превышение потребляемой энергии значения максимально допустимого тока приводит к размыканию контактов автомата, причем в случае короткого замыкания это происходит практически мгновенно.

Дифференциальный автоматический выключатель (симбиоз автомата и УЗО — устройства защитного отключения, ВАД) имеет еще одно защищающее свойство: он разрывает цепь, если ток в фазном проводе будет отличаться от тока в нулевом проводе — на значение большее, чем ток отсечки. Дополнительная защита при этом естественным образом расширяет круг возможностей нештатных отключений. Любая посторонняя утечка электроэнергии из-за случайного прикосновения к токоведущим частям или выхода из строя оборудования, приводит к срабатыванию УЗО и обесточиванию потребителя. Такого рода защитное отключение локального характера, произошедшее в конкретном помещении, пожалуй, не стоит даже считать аварией. В таких случаях, как правило, ущерба не возникает и восстановление подачи электроэнергии не составит для специалистов большого труда. Нештатные ситуации, связанные с отключениями больших участков электросети, вызванные срабатыванием автоматов большой мощности, следует регистрировать в оперативном журнале, а при возникновении реального ущерба — составлять акт об аварии.

Рис. 1



Работы по локализации и устранению аварий на газовых сетях, на лифтовом оборудовании, на системах дымоудаления и противопожарной автоматики могут проводиться только специализированными организациями, имеющими соответствующий допуск.

Работы на аварийном участке проводятся бригадой, состоящей как минимум из двух человек. Данное требование призвано обеспечить безопасность персонала бригады. Известны случаи, когда работники АДС теряли сознание из-за скопления тяжелых газов в подвалах, в каналах подземных коммуникаций. Подстраховка работников друг другом необходима также и при угрозе поражения электрическим током.

Договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) — поставщиками коммунальных ресурсов, как правило, предполагают извещение последних о любых нештатных ситуациях на внутридомовых сетях. Если имеется договор со страховой компанией, то о страховом случае страхователю также необходимо сообщить, соблюдая сроки, указанные в договоре.

После локализации аварии необходимо в разумные сроки ликвидировать последствия и восстановить штатную работу поврежденной системы. Это делается силами той же бригады или отдельной ремонтно-восстановительной службой. Сроки допустимых перерывов в снабжении МКД коммунальными услугами регламентированы (ПП РФ № 354, Приложение № 1).

Акт обследования места аварии

Немаловажным действием является составление и подписание акта об аварии и актов осмотров поврежденных помещений. Акт обычно составляется представителями управляющей и/или эксплуатирующей организации, с участием представителей пострадавшей и виновной стороны. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников от подписания акта он подписывается другими участниками и не менее чем двумя незаинтересованными лицами. Всего в подписании акта участвуют не менее трех человек. Акт составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц.

В акте должны быть указаны место и время аварии, все сведения, необходимые для определения материального размера ущерба. Точную сумму ущерба установить непосредственно в ходе осмотра помещения бывает затруднительно, да это и не нужно. Важно описать в акте осмотра — пострадавшие элементы конструкций, мебель, бытовые приборы. Необходимо указать размер (площадь) нанесенных повреждений, материалы поврежденной отделки и мебели, тип и год выпуска прибора. Исходя из этих данных можно будет впоследствии составить смету на ремонт, произвести экспертную оценку затрат на ликвидацию ущерба.

Обязательно в акте об аварии необходимо указать лицо ответственное за возмещение ущерба. Акты об аварии и акты осмотра помещений являются

основными документами при возможных разбирательствах на предмет установления ущерба, в том числе в экспертных и в судебных органах.

Ответственность возникает у собственника помещения, если авария произошла на внутренних сетях в принадлежащем ему помещении. Именно поэтому при заключении договоров важно зафиксировать границу балансовой принадлежности с каждым собственником, с каждым поставщиком, по всем инженерным сетям и/или элементам конструкций. Ответственность управляющей организации возникает, если повреждение произошло на сетях (оборудовании), являющихся общедомовым имуществом. Поскольку финансовые потери УО могут в этом случае быть очень большими, будет правильным застраховать такую ответственность. Конкретный работник УО отвечает за свои действия в соответствии с должностной инструкцией. При наличии ущерба здоровью людей исполнитель и ответственный руководитель УО могут нести административную или уголовную ответственность.

Ко всему сказанному необходимо добавить, что **критерием высокого качества оказания услуг по эксплуатации здания является вовсе не срок локализации и ликвидации аварии, а именно — безаварийность.** По-настоящему счастлив тот пользователь помещения, который не вспоминает о существовании службы эксплуатации. А все оборудование в доме работает как бы — само собой. ■

Пример акта об аварии:

01.01.2016 в 12-00 в квартире № 25 многоквартирного дома № 12, по ул. Левая произошла аварийная утечка воды из системы ГВС. Протечка произошла по причине повреждения гибкой подводки смесителя в пределах зоны ответственности собственника квартиры. Вода из кв. №25 проникала в помещения нижерасположенных этажей, а именно - в кв. 20, 15, 10 и др. Помещения подлежат отдельному осмотру.

Авария была локализована в 12-30, - собственником квартиры перекрыто входное запорное устройство в квартире на отводе от стояка ГВС.

Помещениям кв. № 25 нанесен следующий ущерб:

в помещении	повреждено	материал, отделка, декор	площадь (размер) ущерба
кухня	пол	ламинат	10 м ²
кухня	мебель, в нижней части	МДФ	4 элемента
сан. узел	стена	краска	1,5 м ²

Выводы: Помещениям кв. № 25 нанесен ущерб. Мы, нижеподписавшиеся, составили настоящий Акт о том, что ответственность за ущерб от аварии несет собственник кв. 25.

Подписи: Иванов, Петров, Сидоров.

ИЗ РЕДАКЦИОННОЙ ПОЧТЫ

Поздравления журналу

Обожаемый журнал «Председатель ТСЖ»! С 10-летием Вас! Желаю быть такими же необходимыми, отзывчивыми, надежными, какие Вы сейчас! С журналом чувствуешь себя в коллективе, чего так не хватает нам, председателям ТСЖ. Спасибо за то, что Вы есть! Живите долго!

С уважением,

*Верезомская Светлана Даниловна,
председатель правления
ТСЖ «Улица Некрасова, 12»,
г. Екатеринбург*

* * *

С журналом «Председатель ТСЖ» и Сауле Беркимбаевой наше Товарищество познакомилось в 2009 году - почти сразу после создания ТСЖ и начала нашего самостоятельного управления домом.

В самое трудное время для молодого Товарищества молодой журнал стал добрым советником, другом, некой «путеводной звездой». Мы сразу отметили, что в журнале мы можем найти ответы на многие злободневные вопросы, связанные со множеством аспектов управления домами. Всегда мы имели возможность получить самую актуальную, великолепно изложенную информацию, предельно структурированную, передаваемую живым языком. Авторский коллектив журнала - прежде всего профессионалы, практикующие руководители жилищных объединений, члены профессиональных сообществ, юристы, эксперты в области строительства, управления, бухгалтерского учета.

Но, самое главное, в чем мы видим несомненную заслугу именно руководителя журнала - это объединение под эгидой журнала профессионального сообщества, людей неравнодушных, грамотных, ответственных людей, которые считают своим долгом сохранение своего дома, создание достойных условий жизни для многих тысяч граждан России, грамотное управление жилой недвижимостью, популяризацию жилищного самоуправления, воспитания действительно ответственного собственника не на словах, а на деле.

Всегда с интересом читаем журнал, выписываем его, порой наш коллектив является инициатором и автором публикаций в журнале.

Мы искренне поздравляем коллектив журнала и его главного редактора Сауле Беркимбаеву с 10-летием! Желаем дальнейшего развития, постоянной актуальности, и, конечно, профессиональных и творческих успехов!

*Коллектив ТСН (ТСЖ) «Ангелов 6»,
г. Москва*

* * *

С Юбилеем, дорогие друзья!

Да, именно друзьями хочется называть всех, кто делает «Председателя». Ведь когда в дом приходят друзья - это всегда позитивный момент. Так и с каждым выпуском журнала - это всегда ожидаемая встреча на его страницах с единомышленниками.

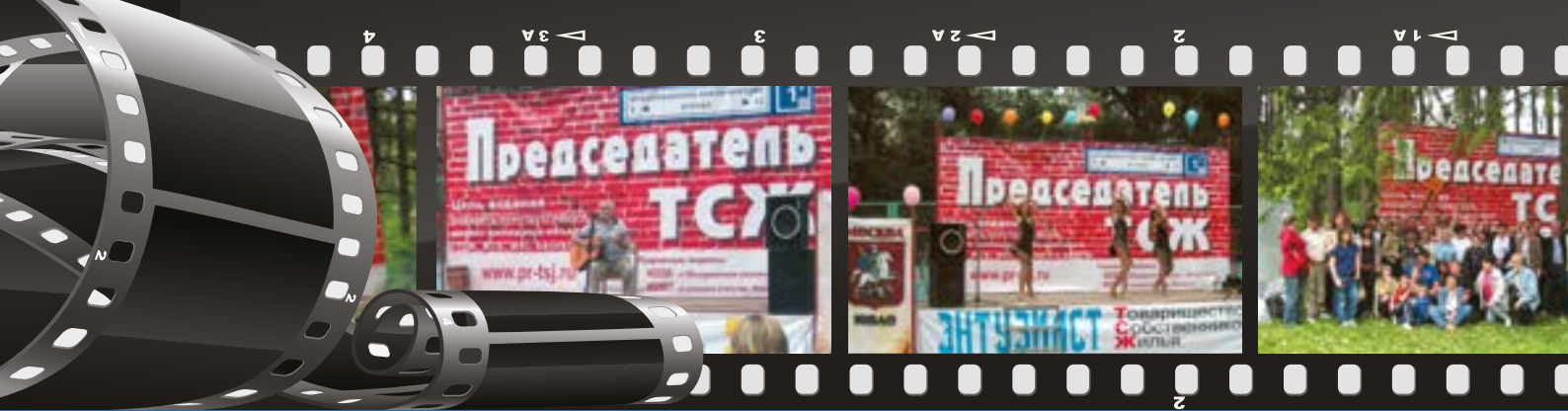
Казалось бы, совсем недавно наш журнал отмечал особое для себя событие - юбилейный сотый выпуск. А прошло с тех пор уже более полутора лет... И тогда, на торжественном собрании по этому случаю, мы желали редакции отметить еще не один свой юбилей. И вот он такой серьезный, взрослый повод настал - 10 лет нашему журналу!

Кстати, наше ТСЖ является ровесником журнала - у нас тоже идет юбилейный 10-й год. И последние несколько лет мы росли вместе. Лично мне и нашему ТСЖ повезло, что было на кого опереться, у кого позаимствовать опыт со страниц. Каждый выпуск продолжает цеплять и затягивать своим профессионализмом, качеством исполнения, доступным, актуальным и интересным содержанием.

Желаю коллективу редакции успехов, благополучия, дальнейших творческих и профессиональных достижений! Хочется, чтобы и дальше журнал оставался таким же живым по содержанию, неисчерпаемым колодезцем опыта (особенно в условиях нынешнего развития нашей отрасли) и был источником вдохновения для нас, председателей и членов правления ТСЖ и ЖСК. Так держать!

*Сергей Лахно,
председатель правления
ТСЖ «Лама»,
г. Волоколамск*





*Во второе десятилетие – с верными друзьями
и новыми читателями!*

Чтобы всегда быть в курсе проблем ЖКХ, чтобы быть постоянно в
контакте с коллегами, обмениваться опытом и решать наболевшие
вопросы, не забудьте подписаться на журнал

«Председатель ТСЖ»

Счет для оплаты подписки через редакцию можно
скачать на сайте журнала

www.pr-tsjs.ru

