



Собственники появились у нас задолго до введения института собственности, просто они назывались по-другому. Речь идет о членах ЖК и ЖСК, полностью выплативших свой пай. При этом они оплатили не только собственную квартиру, но и дом в целом, а в дальнейшем взяли на себя его содержание. Лишь реформы заставили эти дома обратиться к городским дотациям. Как же чувствуют себя «старые новые» собственники в настоящее время? Какие проблемы стоят перед жителями кооперативных домов? Как они решаются? Об этом мы решили побеседовать с руководителем Московского союза ЖК и ЖСК Валентином ГРИГОРЬЕВЫМ.

**В**алентин Александрович, сначала актуальный вопрос: подготовка к зиме. Недавно прочитал: «Дома ЖСК, когда-то считавшиеся золотым фондом Москвы, сейчас в наиболее удручающем состоянии, их проверка – с точки зрения предзимней подготовки – вызвала немало замечаний». Так ли это?

Отдельные замечания, возможно, и были, не исключая. Но в целом состояние жилищного фонда, принадлежащего ЖК и ЖСК, по-прежнему остается неплохим. Это и сейчас золотой фонд. Во многом это объясняется тем, что в свое время была создана специализированная организация – МГП «Мосжилкооперация», которая ведет в кооперативных домах капитальный ремонт. Она же, кстати, проводила в них и наиболее ответственную часть предзимних работ. Так что к зиме они готовы. Но с точки зрения ежедневного обслуживания кооперативные дома проигрывают муниципальным – последним ДЕЗы уделяют больше внимания, чем нашим. К сожалению!

Не потому ли, что хозяином муниципального фонда является город – в лице тех же ДЕЗов, а своя рубашка, как говорится, ближе к телу? Но ведь кооперативные дома заключили с теми же дирекциями договора, а деньги, которые выделяются на обслуживание тех и других домов, в сущности одинаковы. Откуда дискриминация?

Финансовый механизм взаимоотношения кооперативных домов с городскими обслуживающими организациями сложнее, чем принято думать. Именно в этом механизме разгадка того, почему дирекции единого заказчика лучше, качественнее обслуживают муниципальные дома, нежели кооперативные. Жильцы дома ЖСК – как и все прочие – платят дирекциям за коммунальные услуги и техобслуживание. Но те полученные суммы сразу перечисляют своим РЭУ, сами же они с этих плат ничего не имеют. Короче, ЖСК не содержат ДЕЗы, а те в свою очередь не считают их «своими».

**А муниципальные дома им платят?**

Конечно. В состав платы за квартирный наем – в муниципальных домах – входят расходы на содержание руководства ДЕЗа, бухгалтера. А у ЖСК свой бухгалтер, свой председатель, дирекция как управляющая компания им, по сути, не нужна. А раз так, то и кооперативные дома не нужны дирекции. Вот истоки дискриминации.

**Но ведь кооперативный дом может отказаться от услуг муниципальной организации, нанять альтернативную обслуживающую компанию. Что мешает ему это сделать?**

Те же дирекции. Ведь кроме дворников, слесарей, электриков, уборщиц – тех, кто составляет обслуживающий персонал, – есть еще централизованные районные подразделения, от которых дом в принципе отказаться не может: диспетчерская, аварийные службы и т.д. Так вот, как только дом объявляет о своем суверенитете, обращается к частной компании, ему сразу в десятки, а иногда даже в сотни раз увеличивают расценки на ряд услуг, оплату, скажем, тех же диспетчеров. Выставляют совершенно немислимые суммы. И тогда жильцы в один голос говорят: пусть будет так, как было.

**Такая же ситуация и с товариществами. Не любят их муниципальные организации.**

Понятно, почему. Дома уходят из-под их контроля – а вместе с ними и часть денег, которые полагаются на их содержание. Потому не хотят они давать жильцам самостоятельность.

**Но ведь решение направляется само собой. Общую графу «техобслуживание» надо разбить на составляющие: услуги диспетчерских, аварийной службы, обслуживание лифтов и т.д. и против каждой строчки написать расценки. Отказывается, скажем, ЖСК от каких-либо услуг, а какие-то оставляет. И за те, что оставляет, будет расплачиваться по прейскуранту. Выше – нет, а ниже – пожалуйста.**

Это и есть самое трудное – заставить дирекцию раскрыть свою бухгалтерию, расшифровать свои затраты, с тем чтобы жильцы знали, во что обходится та или иная работа. ДЕЗы – монополисты. И диктуют свои условия. А потому получается, что стартовые условия для муниципальных РЭУ и для частных фирм разные. Последние ставятся в явно невыгодное положение.

**Тогда подойдем с другой стороны. Дома ЖСК, как, впрочем, и товариществам собственников жилья, разрешено вести предпринимательскую деятельность с условием, что деньги будут расходоваться исключительно на содержание и обслуживание дома. Пользуются ли они этим? Ведь если такая деятельность успешна, то можно перейти целиком на автономное обслуживание, совершенно не зависящее от муниципальной милости.**

Конечно же, кооперативные дома – если есть хоть малейшая возможность – стараются пополнять свой нищий бюджет. Как? В основном за счет сдачи в аренду нежилых помещений, принадлежащих кооперативу. Но не только. Если в доме найдутся инициативные люди, то они ищут и другие,

## ДОМ НА ПАЯХ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

более активные формы заработка. На тех же нежилых метрах создают мастерские, предприятия бытового обслуживания, и прибыль также направляют на нужды дома. Или другое: есть ряд кооперативов, которые организовали в своих домах отдельный сбор мусора: отдельно пищевые отходы, отдельно стекло, бумагу и т.д. И затем сдают отходы на соответствующие перерабатывающие предприятия. Зарабатывать дома, конечно, могут, но дело в том, что сейчас им стало просто невыгодно этим заниматься. Они эту деятельность сворачивают.

**Как так?**

ЖСК, как, кстати, и ТСЖ, всегда считались некоммерческими организациями – несмотря на то, что они могут заниматься коммерческой деятельностью. Прибыль распределяется не между пайщиками, а направляется исключительно на общественные нужды, содержание жилого строения. Но сейчас это понятие стало лишь номинальным, фактически же потеряло смысл – с выходом 3-й части Налогового кодекса. Некоммерческих организаций не стало в принципе. Теперь дома – равно с коммерсантами – платят налог на прибыль, добавленную стоимость, единый социальный, дорожный налог и т.д. А это почти половина заработка! Но какая у дома прибыль, какая у него налогооблагаемая база? Ее же нет. Дом все тратит на ремонт, техобслуживание и другие свои нужды. Короче, интерес к тому, чтобы зарабатывать, у кооперативов пропал. Ситуация абсурдна – ведь пополняя бюджет дома, люди помогают городу сохранять его жилой фонд. Но их за это и бьют. Вот вам идеальный пример: кооператив нашел умельцев в своем же доме – слесарей, электриков – и отказался от услуг РЭУ. Такое бывает. Но, оказывается, кооперативу невыгодно переходить на обслуживание своими силами – из налоговых соображений. Это со-

туют предпринимательством, установят непомерные налоги! Кооператив не выиграет, а проиграет. Новый Налоговый кодекс ударил не по предпринимателям, а по жильцам...

**Может быть, все, о чем мы говорим, происходит от того, что жилищные кооперативы существуют вне правового поля? Есть закон о потребительских обществах, сельхозкооперации, а вот закона о ЖСК нет. Не отсюда ли все беды?**

Кооперативам посвящена целая глава Жилищного кодекса Российской Федерации. Существует также ст. 116 в ГК РФ, которая является правовой основой деятельности различных кооперативов, в том числе и жилищных. А согласно ст. 218, например, члены ЖСК – после того, как выплачен пай – становятся собственниками своей квартиры, а также общими помещений и инженерных коммуникаций, которые находятся в доме. Но что там говорить – закон нужен. Ведь тот же Гражданский кодекс в отношении жилищных кооперативов весьма противоречив. Вот, скажем, ст. 289 и 290. Там говорится, что вся собственность в многоквартирном кооперативном доме принадлежит гражданам на правах общей долевой. В то же время в ст. 48 того же кодекса сказано, что одним из признаков юридического лица является то, что у него есть свое имущество – как собственность либо в хозяйственном ведении или оперативном управлении. А какое имущество у ЖСК – именно как юридического лица? По сути никакого.

**Так в чем все-таки необходимость закона о ЖСК?**

Многие вопросы правовой и хозяйственной деятельности кооперативов остаются неурегулированными. А потому формы и уставы деятельности кооперативов – основные документы, по которым они живут – не существуют. Ситуация усложнилась еще и тем, что ликвидирована Регистрационная палата, и вся уставная практика кооперативов отдана на откуп налоговым органам. А они только фиксируют – есть устав или нет, но не вникают в суть дела.

**Удивительная получается картина. Для малочисленных товариществ собственников жилья есть и федеральный закон, и еще не меньше сотни разных нормативных актов, регулирующих деятельность, а вот для жилищных кооперативов, составляющих десять процентов всего жилищного фонда города, этого нет. Так, может, кооперативам стоит стать товариществами, к чему их часто призывают? Какая разница – ТСЖ, ЖСК? И в том, и другом случае речь идет о собственниках.**

Разница есть – и огромная! Более того, жилищные кооперативы, на мой взгляд, более совершенное и, несомненно, более демократичное объединение жильцов.

**Что вы имеете в виду?**

Механизм управления домом. В товариществах, как известно, все решает собственность: чем больше, скажем, у одного из его членов квадратных метров, тем больше у него голосов. И он – или они, владельцы большей площади – диктуют свою волю другим жильцам – с меньшей площадью. А к чему это ведет? Свежий пример: каким-то образом в доме, где уже были созданы товарищества, попали люди из пятиэтажек, и с ужасом узнали, что теперь у них квартирные расходы стали непомерными – две-три тысячи рублей в месяц. Оказалось, что за такую плату (и соответственно, более высокий уровень обслуживания) проголосовали остальные члены ТСЖ. Возражать бесполезно. Остается только продавать квартиру и искать место в другом доме. В кооперативе подобного не случится. Здесь так: один жилец – один голос. Считаются с каждым. Все имеют одинаковые права.

**Создаются ли новые жилищные кооперативы?**

Конечно, хотя и не в таком количестве, как хотелось бы. Упор сделан на создание ТСЖ, но они, как известно, «не идут». Если бы те огромные усилия города, которые сейчас направлены на создание товариществ, обратили на жилищные кооперативы, если бы им еще и оказывалось больше поддержки, чем сейчас, думаю, что их было бы гораздо больше. Нужны ли они? Несомненно. Многие вопросы, которые встают перед членами ТСЖ и сейчас кажутся неразрешимыми, в кооперативах решались бы легче. Не случайно за рубежом жилищная кооперация – одна из самых авторитетных и перспективных форм самоорганизации граждан. Да у нас есть и свой 65-летний опыт создания и успешной деятельности ЖСК, доказавших свою жизнеспособность. Об этом не следует забывать.

Беседовал  
**Исаак ГЛАН**



## МОЖНО ЛИ САМОСТОЯТЕЛЬНО ПРОДАТЬ КВАРТИРУ?

На этот вопрос мы попросили ответить юриста корпорации «Инком-недвижимость» Бориса Александровича Евстигнеева.

**Ч**тобы продать квартиру, ее вначале нужно оценить. Помимо района, в котором находится ваш дом, и его категории на стоимость квартиры влияют множество факторов: год постройки, наличие лифта, высота потолков, материал пола. Имеют значение размер комнат и кухни, расположение дома, удаленность от метро.

Ремонт не окажет существенного влияния на стоимость квартиры, а вот привести ее в порядок стоит, это может повысить шансы на успешную продажу.

После того как найдется покупатель, вам предстоит определить, как вы будете проводить оформление квартиры в его собственность. Для заключения договора купли-продажи можно воспользоваться услугами нотариуса, хотя закон допускает и простую письменную форму данного договора.

Как продавцу вам предстоит обеспечить наличие всех необходимых для заключения договора справок. Очень важный этап – передача денег. При самостоятельном проведении сделок следует помнить, что далеко не все наши граждане придерживаются честного образа жизни.

Если вы хотите реальной и квалифицированной помощи в решении наиболее проблемной, безупречного юридического оформления всех необходимых документов, то стоит поискать солидную риэлторскую компанию с хорошей репутацией. Квалифицированные эксперты корпорации «Инком-недвижимость» подробно расскажут вам обо всех нюансах сделки и помогут ее провести. Звоните нам по телефону 363-08-50.

**ИНКОМ** Тел. 363-08-50  
НЕДВИЖИМОСТЬ