

С 1 марта нынешнего года вступает в силу новый Жилищный кодекс Российской Федерации. Какие изменения ждут москвичей в связи с этим? Что нового обещает нам «Домострой» XXI века?

Кодекс настолько объемный, что Центр реформы в ЖКХ, входящий в состав Комплекса городского хозяйства г. Москвы, посвятил свой очередной семинар пока только одному разделу - организации управления многоквартирными жилыми домами. Остальные части Жилищного кодекса будут рассмотрены позднее.

В работе семинара приняли лица самые заинтересованные - представители товариществ собственников жилья, жилищно-строительных и жилищных кооперативов, управ районов, дирекций единого заказчика и просто активисты территориального общественного самоуправления. Основным докладчиком и ответчиком на неизбежные вопросы выступил Дмитрий ГОРДЕЕВ, юрист-консультант Института экономики города, один из разработчиков и экспертов нового Жилищного кодекса.

чением земельного участка в общедолевую собственность домовладельцев. Товарищество теперь можно организовать независимо от этого обстоятельства. А это уже само по себе дает возможность разрушить монополию государственных и муниципальных предприятий в сфере управления многоквартирными жилыми домами. Теперь общее собрание ТСЖ имеет право выбрать способ управления домом. Происходить это должно на общем собрании жителей. Жилищный кодекс впервые утвердил в качестве объекта управления один дом или группу домов.

Государственные и муниципальные органы власти отстраняются от управления домами, поскольку отныне это прерогатива собственников помещений. Они и только они обладают правом общедолевой собственности в общем имуществе дома. Им и определять дальнейшую судьбу своего здания. Правда, на них же возлагается обязанность содержать его в полном порядке - в противном случае их можно и к ответственности привлечь. Впрочем, вряд ли придется уговаривать собственников - они и сами понимают, что цена их квартир будет напрямую зависеть от того, в каком состоянии и жилплощадь, и дом в целом, и территория двора.

предоставляемых людям по договору социального найма. Так вот, отныне ни государственные, ни муниципальные представители на собрании не имеют никакого приоритета, они здесь выступают как равные среди равных, и голосами располагают только в соответствии с долей жилых площадей. Решение, которое принимает собрание, обязательно для всех собственников, даже если они в нем не участвовали.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА

- Должны ли собственники нежилых помещений участвовать в общих расходах по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома?

- Да, такие собственники наравне с другими должны участвовать в содержании всего дома. Они также имеют право голоса на общем собрании - пропорционально своей доле помещений.

Итак, первый способ управления многоквартирным домом - это непосредственное управление собственниками. Такой способ управления был описан еще в Законе о ТСЖ, но там было ограничение: применяться он мог в случае, если домо-

владельцев не более четырех. Сейчас это ограничение снято - теоретически даже 500-квартирный дом может выбрать этот вариант управления, хотя ясно, что реализовать его практически будет невозможно: попробуйте в такой махине набрать 51 процент голосов. К тому же каждый собственник должен будет лично заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями

для управления. Кодекс не регламентирует объем этого описания - он определяется по обоюдному согласию собственников и управляющей организации. Собственники вправе заказать управляющему любой перечень работ и услуг, и он их обязан выполнить. Домовладельцы из скарденности, конечно, могут вообще довести дом до деградации, но тогда ответят за это перед всеми контролирующими органами. И естественно, перед своими детьми и внуками...

Цена договора - это сумма, которую управляющий должен получить от собственников за содержание, ремонт дома, предоставление услуг. Причем это касается не только какого-то одного помещения, но и всех долей дома. И обязательно в договоре должны быть описаны способы контроля за деятельностью управляющей организации. В противном случае такой документ не считается заключенным и не порождает никаких правовых последствий. Согласно условиям договора управляющий должен ежегодно отчитываться перед собственниками о проделанной работе.

ПРОЩАЙ, ЖСК...

Есть в кодексе очень важный момент, который непосредственно касается всех собственников, проживающих в жилищных и жилищно-строительных кооперативах. До 1 января 2007 г. они должны были преобразованы в товарищества собственников жилья. Замечу в скобках, что тут же по залу, где проходил семинар, прокатился недовольный гул. Как это: жили-жили десятилетиями, а тут зачем-то реорганизоваться в товарищество... Чем они лучше?

Дмитрий Гордеев постарался развеять недоумение: - Жилищно-строительных кооперативов создавался для того, чтобы построить дом, и для этого люди объединяли свои паевые взносы, чтобы достичь этой цели. Сегодня, когда подавляющее большинство уже выплатили необходимые средства, они стали собственниками своих жилых помещений, то есть задача, для реализации которой создавалось ЖСК, выполнена. Качественное состояние кооперативов изменилось. Поскольку все их участники получили права собственности, то теперь они фактически становятся членами товарищества собственников жилья. Кодекс просто приводит форму в соответствие с содержанием.

Ответ не удовлетворил участников семинара, и они потребовали более подробных разъяснений. Д. Гордеев продолжил. Пока кооперативный дом строится, он находится в частной собственности одной организации - ЖСК. Это одна экономическая ситуация. И совершенно другой становится она, когда паевые взносы выплачены, когда человек стал собственником своего жилого помещения. Теперь он имеет право разговаривать с ЖСК как организацией на равных, как собственник с собственником, владеет правом голоса на собрании в соответствии с долей своих помещений. Это уже другая качественная и социальная ситуация.

Жилищный кодекс предписывает реорганизацию жилищных и жилищно-строительных кооперативов в ТСЖ. При этом они освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса. Кстати, нет никаких препятствий к тому, чтобы хорошо зарекомендовавшие себя председатель и правление кооператива были избраны на общем собрании в руководство ТСЖ.

Сознание людей не меняется по команде «все вдруг». Поэтому Жилищный кодекс создал потенциальные возможности для реализации собственниками своих прав по выбору управления многоквартирным домом. У них есть время поразмыслить - в течение года они должны организовать общее собрание и выбрать такой способ управления, который их больше всего устраивает. Но и затягивать процесс не может до бесконечности. Жилищный кодекс вменяет в обя-

занность органам местного самоуправления по истечении указанного срока провести открытый конкурс по выбору управления в каждом конкретном доме. Здания не могут быть заброшенными, за ними нужен уход и пригляд.

Как видим, срок дан достаточно большой, чтобы выйти из оцепенения нерешительности. Лучше уж самим выбрать способ управления, чем полагаться на органы местного самоуправления и их конкурсы, которые далеко не всегда проходят объективно и непредвзято.

...Подводя итоги семинара, Ирина ШРАМКО, первый заместитель руководителя Центра реформы в ЖКХ, сказала о том, что с вступлением в действие Жилищного кодекса управление жилищным фондом не изменится в один миг, ДЕЗы будут продолжать работать в прежнем режиме, чтобы не оставить город без системы управления жильем. Все больше будет появляться коммерческих управленческих фирм. Однако в течение года собственники обязаны определиться, выбрать способ управления своим домом. Сейчас в Департаменте жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, в других подразделениях Комплекса городского хозяйства созданы рабочие группы, рассматривающие конкретные проблемы реализации Жилищного кодекса, внедрения в жизнь его положений.

Что ж, Ирина Павлова права: во избежание социальных конфликтов и потрясений спешка при проведении жилищно-коммунальной реформы не нужна. А от себя добавлю, что пожарные методы внедрения монетизации льгот показали, сколь шаток социальный мир, сколь опасны резкие движения в сферах, затрагивающих коренные интересы населения.

Виктор ШИРОКОВ

МАЯК В ЖИТЕЙСКОМ МОРЕ

ПОДВИНЬСЯ, ГОСУДАРСТВО!

- Нам всем предстоит осмыслить большой пласт нормативов и установлений, предложенных Жилищным кодексом, - сказал Дмитрий Павлович. - Раньше более или менее внятно о вопросах, связанных с управлением многоквартирным жилым домом, говорил только Закон о товариществах собственников жилья. Остальные законодательные акты явно устарели. С 1 марта и Закон о ТСЖ отойдет в прошлое, но своей наиболее существенной частью он вошел в новый кодекс. Хотя внесены определенные изменения.

Итак, какие задачи ставили перед собой разработчики кодекса, откликаясь на реалии современного бытия россиян? Прежде всего думали о том, как создать условия для демополизации рынка управления многоквартирными жилыми домами. Почему именно это вышло на первый план? Да просто потому, что во всем другом пока что главенствуют монополии: инженерные сети находятся в руках города, теплотрассы и водоснабженцы поневоле привязаны к ним, газовики и энергетики - тоже, поэтому вряд ли стоит говорить о конкуренции в этих сферах. Со временем, может быть, она и станет возможной, но не сейчас.

А пока только управление домами является реально, по крайней мере потенциально конкурентоспособным. Уже сегодня управлять домами могут не только государственные и муниципальные органы, но и сами жители, а также частные коммерческие компании. И это не фантастика: накоплен большой опыт работы ЖСК, жилищных кооперативов, ТСЖ, территориальных общин, комитетов самоуправления, которые неплохо освоили это дело, а порой действуют и более успешно, чем государственные организации. Стало быть, пришла пора реализовать этот «капитал» и продвинул его на большое поле всего жилищного фонда.

Конечно, и раньше декларировалось, что жители вроде бы сами вправе определять способ управления своим домом. Но на деле этим занимались органы местного самоуправления, как правило, управы районов, в крайнем случае - окружные префектуры. И даже мэрия подчас вмешивалась в это занятие. Практически сами граждане были отодвинуты от управления своими домами. Вообще-то ситуация вполне объяснима. Органы местного самоуправления при выборе заказчика и подрядчика отдавали предпочтение муниципальным службам - с ними проще разговаривать, давать задания, словом, использовать «административный» ресурс. В результате мы имеем тот уровень состояния домов, который сейчас воочию наблюдаем.

Ясно, что с этим пора было кончать. Но как? Разработчики Жилищного кодекса поставили перед собой задачу - снять преграды для создания ТСЖ. Раньше за-



УПРАВЛЯЯ, УПРАВЛЯЙ

Выбор самими собственниками способа управления домами очень важен - ведь каждое здание несет индивидуальный отпечаток, иной раз коренным образом отличается от другого. В каждом заложены конструктивные и технические особенности, разнится степень их износа, а стало быть, и требования к ремонту не могут быть одинаковыми. Дом может быть построен 20, другой - 70 лет назад, а требования по их содержанию сегодня едины, вот и перебарщивают средства на ремонт с одного здания на другое. Но почему, собственно? Почему домовладельцы сравнительно нового жилого сооружения должны отдаваться за то, что где-то что-то власть проморгал? Тем более если они приобрели квартиры за свои кровные, трудно доставшиеся денежки?

Словом, люди должны сами решать, как им содержать дома, как ими управлять. В Жилищном кодексе оговорено главное: необходимо обеспечить благоприятные, безопасные условия содержания дома и земельного участка при нем. А потому жители и должны выбрать такую управляющую компанию, чтобы она гарантировала своевременный ремонт, содержание и эксплуатацию здания, достойный уровень коммунальных услуг. Это основные условия и задачи управления.

Исходя из этого, управляющий должен умело и грамотно спланировать необходимые мероприятия, а также рассчитать, как и за счет каких средств достичь поставленной цели. Кроме того, он должен продумать и организовать контроль за теми подрядчиками, которых он нанимает. Словом, жителям нужен управляющий, обладающий суммой необходимых профессиональных знаний.

Новый Жилищный кодекс предусматривает три способа управления многоквартирным домом. Собственники должны выбрать один из них на своем общем собрании, правомочном в том случае, если в нем участвует количество владельцев, обладающих более чем 50 процентами долей всех жилых помещений дома. В соответствии с размером доли определяется число голосов, которыми владеет собственник.

Сегодня ситуация такова, что во многих домах государство или муниципалитет имеют часть жилых поме-

- по водоснабжению и водоотведению, по теплу, газу, электричеству и т.д.

Второй способ - управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом. Но и тут кодекс предоставляет свободу выбора. Например, жилищное объединение, собрав на свой бюджет взносы своих участников, само заключает договоры с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Впрочем, для поддержания дома в порядке ТСЖ или ЖСК вправе создать и свой штат рабочих и специалистов. Жилое объединение может также выступать как агент-посредник между ресурсоснабжающими и коммунальными организациями и теми собственниками, которые не являются членами ТСЖ. Словом, Жилищный кодекс дает возможность выбора вариантов управления домом.

Управление с помощью специализированной управляющей организации - третий способ, предлагаемый в документе. Выбирают такого управляющего на общем собрании. Кстати, это может быть и индивидуальный предприниматель, если он докажет свою профессиональную состоятельность.

Управляющий - будь он государственным или частным - обязан обеспечить хорошее качество проживания при оптимальной стоимости работ. Он должен доказать на общем собрании, что именно его программа более всего подходит для данного дома. Собственники могут согласиться или не согласиться на какой-то вид работ, в соответствии с этим их и оплачивать. Управляющий может выполнять необходимую деятельность своими силами, а может нанять работников на стороне, но в любом случае за все перед собственниками отвечает только он.

Собственники заключают договор управления на срок от одного до пяти лет. Потом его можно будет возобновить. Впервые Жилищный кодекс содержит перечень существенных условий договора управления многоквартирным домом. Раньше этого не было ни в одном законе. В первую очередь необходимо описание имущества, в отношении которого будет осуществля-

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА

- Является ли факт управления домом оказанием жилищной услуги?

- Вычленив такую услугу из всего массива деятельности управляющей организации невозможно - во всех видах ее работ имеется частичка управления. Поэтому плата по договору вносится комплексно - за управление, содержание и ремонт, предоставление коммунальных услуг и т.д.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА

- В нашем доме ЖСК появился муниципальный жилец. Будет ли он вести расчеты по квартплате и коммунальным услугам через ЕИРЦ?

- Появление такого жителя возможно - по договору мены: кто-то решил поменять свою квартиру в кооперативном доме на муниципальное жилье. В домах, где организовано жилищное объединение - жилищный или жилищно-строительный кооператив - никакого «подключения» одной отдельной квартиры к ЕИРЦ быть не должно. Расчеты по всем видам услуг все жители ведут так, как принято в жилищном объединении.

конодательство определяло как условие регистрации товарищества существование уже оформленного кондоминиума. Но это совладение предполагало обязательное вхождение в его состав земельного участка, прилегающего к дому. А попробуйте-ка добиться его оформления и регистрации на деле! Нынешняя статистика говорит о том, что таковых - считанные единицы по всей Москве.

Как снять эту преграду? Новый Жилищный кодекс уже не связывает создание ТСЖ с обязательным вклю-