

Если по закону «О ТСЖ», ныне упраздненному, в доме можно было проводить учредительное, внеочередное, отчетно-выборное собрания, то теперь, по новому Жилищному кодексу, добавились еще два их вида: ежегодное собрание собственников помещений многоквартирного дома и общее собрание, проводимое в заочной форме — опросным путем.

В соответствии с ЖК РФ основным и единственным органом управления многоквартирным домом, действие которого распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме, является их общее собрание. Данное положение сформулировано, как говорят юристы, в императивной форме и не предполагает исключений. Фактически этот принципиально новый орган управления должен действовать во всех многоквартирных домах, помещения в которых находятся в частной, муниципальной и государственной собственности.

Пунктом 2 ст. 44 ЖК РФ установлен перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания. Это реконструкция, строительство, ремонт общего имущества, принятие решения о пределах использования земельного участка, о передаче в пользование общего имущества, выбор способа управления этим домом, другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Буквальное толкование этой нормы позволяет утверждать, что общее собрание собственников помещений лишено права принимать к своему рассмотрению вопросы, прямо не отнесенные ЖК к его компетенции.

Но когда внимательно изучаешь другие статьи ЖК РФ, то оказывается, что перечень вопросов, предусмотренный указанной статьей, не является исчерпывающим. Так, общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, оказывается, обязано принимать решения об оплате расходов на капитальный ремонт здания (ст. 158), о выборе управляющей организации (ст. 162) и способа уведомления о проведении общего собрания, порядок подписания его протокола и т.д. Совершенно понятно, что в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений общему собранию придется решать множество вопросов помимо отнесенных ЖК РФ к его компетенции.

Редакция «МС» неоднократно публиковала материалы, посвященные вступлению в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации. Мнения наших авторов были порой диаметрально противоположны, но это, наверное, и хорошо. Как известно, не бывает совершенных и идеальных законов, да и само стремительное движение жизни постоянно требует внесения поправок в законодательные акты.

Дискуссия, которую мы ведем, должна помочь законодателям увидеть неясные или слабые стороны ЖК РФ, чтобы в будущем они могли внести необходимые коррективы. Истина, рожденная в спорах, дольше живет и прочнее стоит на земле.

Сегодня мы предоставляем слово Льву МАТЕРОВУ, председателю совета ассоциации ТСЖ «Центр», который размышляет о полномочиях собраний собственников в многоквартирном доме, анализирует те главы и пункты ЖК, которые вызывают у него сомнения.



Вообще, в новом Жилищном кодексе РФ статус общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не ясен, так как согласно гражданскому законодательству (ст. 53 ГК РФ) органы управления имеются у юридического лица, у того же ТСЖ. При этом порядок назначения и избрания органов юридического лица определяются федеральными законами и учредительными документами.

В таком случае общее собрание собственников помещений можно скорее рассматривать как общественное объединение собственников. А так как по Гражданскому кодексу, да и по новому Жилищному кодексу РФ управлять домом может только одна управляющая компания (внутренняя — ТСЖ, ЖСК, ЖК, МКЖ, специализированный потребительский кооператив или управляющий, или внешняя управляющая компания), то из этого следует, что если общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является объединением, то к нему не применимы императивные нормы ЖК РФ.

С точки зрения логики по отношению к общественным объединениям и с точки зрения их создания и деятельности в законе могут содержаться только нормы рекомендательного характера. Поэтому в ст. 44 ЖК РФ

## ЧАСТНЫЕ ВОПРОСЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

следовало вообще не указывать, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления. Наверное, целесообразнее всего следовало бы записать, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме решает лишь определенные вопросы, и указать, какие конкретно.

Однако ЖК РФ вступил в действие, и, чтобы выполнять нормы закона, придется в уставе ТСЖ ввести дополнительно еще один орган управления многоквартирным домом — общее собрание всех собственников помещений. Тем более надо где-то хранить все протоколы этих собраний. На практике получается, что 100-процентное членство в ТСЖ практически большинству жилых домов не светит, так что эту дополнительную функцию все равно должно взять на себя правление товарищества или председатель правления ТСЖ.

Для того чтобы решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имело юридическую силу, должно быть соблюдено множество условий: решение необходимо оформить протоколом, принимается оно по вопросу, включенному в повестку дня, причем с соблюдением правил о квалифицированном (две трети) простом (более 50 процентов) большинстве голосов, необходимых для принятия решений. Добавьте к этому то, что решение должно быть обязательно доведено до сведения всех собственников помещений много-

квартирного дома. Естественно, протокол должен быть подписан на общем собрании в соответствии с установленным порядком.

Собственно, почему так много условий? Да потому, что решения собрания могут быть обжалованы в суде, а заявление о таком обжаловании может быть подано в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал о решении. Так что если найдется в жилом доме энтузиасты-собственники, которые захотят подготовить и провести подобное собрание, им необходимо готовить его предельно четко и продуманно, иначе любое нарушение будет основанием для отмены решения в суде.

Надо также отметить, что строгость нового Жилищного кодекса РФ по выбору способа управления домом не предусматривает каких-либо санкций за нарушение таких обязанностей. Вместе с тем если собственники помещений придерживаются политики «ни войны, ни мира», то в этом случае орган местного самоуправления, то есть управа района, проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственники в течение года со дня введения ЖК РФ (после 1.03.06 г.) не выбрали способ управления многоквартирным домом или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано. Так что при полном безразличии собственников помещений можно получить управляющую компанию, которая потом сама будет определять стои-

мость эксплуатации 1 кв. метра в таком доме. Собственник помещений многоквартирного дома, не принявший участие в общем собрании, несет риск того, что ему придется исполнять решение общего собрания или управления, принятое без его ведома.

Очень жесткие требования ЖК РФ предъявляет к уведомлению о проведении общего собрания собственников помещений. Собственники помещений не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, изменять повестку дня в ходе самого общего собрания, изменения в повестку дня могут быть внесены не менее чем за десять дней до проведения собрания. В уведомлении также должно быть указано, где собственник может ознакомиться с материалами, проектами решений, подготовленными к общему собранию. Закрепленные ЖК РФ нормы общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не могут быть изменены ни решением общего собрания, ни тем более инициатором собрания.

Все эти требования теперь придется соблюдать, так как их нарушение чревато отменой решений общего собрания в многоквартирном доме. К сожалению, наши инициативные группы, когда готовят собрание, мало внимания обращают на такие вещи, как наличие или отсутствие кворума, регистрацию собственников, пришедших на общее собрание, наличие подтверждающих документов о собст-

венности, регистрация данного собственника в доме или по другому почтовому адресу, количество голосов, поданное за то или иное решение повестки дня общего собрания. Например, недавно на одном из собраний лист регистрации участников собрания был пущен по рядам, и в нем расписывались люди, которые даже не принесли подтверждающих правоустанавливающих документов или принесли просроченные доверенности, нотариально не заверенные, что новый ЖК не допускает.

Мне рассказывали, как недавно проходило общее собрание в новостройке из 350 квартир в г. Лыткарино Московской области. Вышел руководитель инициативной группы и на глазок определил, что вроде бы кворум имеется, а в конце собрания выяснилось, что свидетельства о собственности у большинства присутствующих отсутствовали. Участники собрания не удостожились даже принести договора об инвестировании или долевом участии, подтверждающие, что они имеют хоть какое-то отношение к дому.

Вообще наши «отцы-законодатели», отменив Федеральный закон «О ТСЖ», настолько увлеклись условиями легитимности любого вида собраний в многоквартирном доме, что за подготовку и проведение такого общего собрания собственников помещений инициатору сразу нужно давать медаль. Чего стоит одно такое «простенькое» изменение! Раньше по закону «О ТСЖ» один квадратный метр площади

## ТЕХНИКА, КОТОРАЯ РЕШАЕТ ВСЕ

Июнь. Самое время подумать о зиме. Мудрые наши предки, как известно, готовили сани летом, что и нам завещали. Еще свежи в памяти нагромождения сугробов во дворах и на обочинах дорог. Синоптики подсчитали, что за время зимних месяцев в Москве выпало 2 метра 8 сантиметров снега. Почти рекорд. И кто знает, будет ли предстоящая зима менее снежной?



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Старые верные лопата и метла до сих пор обладают чудодейственными возможностями — утренние дворники подтверждают это из года в год. Кто как не они выручают нас, когда мы спозаранку рвемся на работу. Но доколе же полагаться на их мозолистые ладони? А где же техника космического века?

На недавней выставке «Доркомэкспо-2005» прошел семинар, замеченный только узкими специалистами, но результат этой встречи наверняка приобретает самое что ни на есть обширное и громкое звучание для горожан. Как выяснилось, оснащение наших снегоборцов будущей зимой может быть по техническому уровню вполне достойным. Михаил РОМАНОВ, заместитель руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, рассказал о задаче, которую поставил мэр столицы Юрий Лужков: необходимо освоить безрегентную уборку тротуаров и внутридворовых проездов. Проработать такой способ уборки поручено Академии жилищно-коммунального хозяйства и ведущим организациям департамента.

Москва, особенно в центре, один из самых сложных по снегоборьбе северных городов мира. Тротуары узкие, да еще снег на них валится и с кровель, которые периодически очищаются от наледей и снежных козырьков. И все это надо убирать своевременно и быстро в условиях, когда машины загромождают все обочины и даже часть самих тротуаров. Тут без верткой малогаба-

ритной техники никак не обойтись.

Варианты такой техники уже есть. На Васильевском спуске возле Кремля ее образцы были продемонстрированы участникам выставки и москвичам. Любопытные машины предложил «НИИстройдормаш», обратил на себя внимание трактор «Уралец», который вполне может быть приспособлен для снегоборочного оборудования. Неплохую технику выпускают в городе Кургане. Поражают юрки «бобкеты», ширина захвата которых составляет всего 94 сантиметра.

Были показаны и более мощные машины, предназначенные для уборки МКАД и третьего транспортного кольца, где счищать снег надо быстро и качественно. Тут многое решает скорость и высокая производительность. Москва ежегодно закупает такие агрегаты и отечественного, и зарубежного производства. Кстати, для этих магистралей, для «вылетных» шоссе не менее остро нужны и распределители твердых и жидких реагентов. Но проблема в том, что дозу реагента определяет на глазок водитель, а химикаты эти довольно дороги. Решено, что в этом году пройдет специальный конкурс по дооснащению такой техники устройствами, задающими программу, при которой распределение реагентов будет наиболее экономичным и эффективным. А за счет сбереженных средств можно будет закупить дополнительное количество новой производственной техники.

Между тем машины эти с каждым годом становятся все дороже. Поэтому