

был равен одному голосу. Сложил площадь своей квартиры плюс долю в общей площади дома (в кв. метрах) без выделения в натуре плюс площадь машиноместа в гараже - вот твои голоса на общем собрании собственников. Теперь все по-другому. Количество голосов, которыми обладает собственник помещений в многоквартирном доме на об-

мом), можно проводить опросным путем в заочной форме. Мне с радостью позвонили из нескольких инициативных групп: «Как теперь стало замечательно - мы собираем общее собрание и, если нет на нем кворума, мы добираем голоса путем заочного голосования!»

Однако в новом ЖК РФ такой гибрид общих собраний не

или по другому основанию станут собственниками будущих квартир в этом конкретном доме.

Жилищный кодекс РФ в этом случае предъявляет жесткие и детальные требования к заочному голосованию опросным путем: во-первых, в уведомлении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме лицом, уполномоченным им лицом. Факт участия в собрании в форме заочного голосования имеет практическое и юридическое значение: наличие или отсутствие кворума, необходимого для принятия решения, простое или квалифицированное большинство голосов, поданных за то или иное решение повестки дня общего собрания.

Я считаю, что если на годовом общем собрании собственников помещений многоквартирного дома или членов товарищества кворума не было, то повторное (новое) собрание нужно проводить при количестве собственников, обладающих не менее чем 30 процентами голосов от общего числа голосов, как это делается в наших открытых акционерных обществах или как в Бразилии - при любом количестве участников на повторном общем собрании. Это заставит собственников помещений приходить на общие годовые собрания в многоквартирном доме. И это следовало бы четко прописать в статьях ЖК РФ.

Решение общего собрания доводится до сведения всех собственников помещений многоквартирного дома лицом, уполномоченным им лицом. Факт участия в собрании в форме заочного голосования имеет практическое и юридическое значение: наличие или отсутствие кворума, необходимого для принятия решения, простое или квалифицированное большинство голосов, поданных за то или иное решение повестки дня общего собрания.

решения в письменной форме. В-третьих, в указанном проекте решения собственник помещения, член ТСЖ по каждому вопросу, поставленному на голосование, должен оставить только один из вариантов голосования: «за», «против», «воздержался». Иначе соответствующее решение собственника признается недействительным. В-четвертых, при заочном голосовании не допускается тайное голосование, а в решении собственника, члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании, и документ, удостоверяющий его личность, сведения о документе, подтверждающем право собственности участвующего в голосовании. В-пятых, решение по заочному голосованию должно быть подписано собственником помещения или уполномоченным им лицом.

Я убежден, что учредительное, годовое, отчетно-выборное, да и все общие собрания собственников помещений многоквартирного дома должны проводиться только в очной форме. Ну как можно принимать решения по принципиальным, судьбоносным вопросам жилого дома, избирать членов правления товарищества или ревизионную комиссию, не обсуждая и не видя их? В уставе ТСЖ нужно четко предусмотреть, какие вопросы повестки дня общих собраний можно проводить путем заочного голосования.

Как видите, «отцы-законодатели» не только не упростили в новом ЖК РФ задачу проведения общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ в многоквартирном доме, но и значительно усложнили ее.

Надо тем не менее научиться готовить и проводить общие собрания собственников помещений и членов ТСЖ. Не должно быть никакой импровизации при подготовке и проведении таких собраний. Практика показала, что лучше перенести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, членов ТСЖ, если что-то не готово, чем надеяться на авось.

Лев МАТЕРОВ

многоквартирного дома лицом, по инициативе которого создано общее собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещениях дома, доступном для всех собственников места, не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения. Поэтому подобное заочное голосование требует наличия инициативной группы (инициатора) из самых достойных и уважаемых собственников помещений многоквартирного дома, подготовки всех проектов решений повестки дня, их раздачу, сбор, обработку и доведение до сведения собственников помещений полученных результатов голосования.

А теперь подумайте, что легче - создать очное собрание или проводить заочное? При заочном голосовании требуется тонна бумаги для бюллетеней и много денег для их копирования (одна страница стоит 5 рублей) всех проектов решений повестки дня общего собрания, я уже не говорю о затратах времени и нервов.

Чтобы впредь трансформаторы не разрушались, взрывотехники НТЦ обратились к энергетикам столицы с предложением о внедрении их новейшей разработки. Суть ее - в вырезании отверстия («дыры») в верхней части расширительной камеры трансформатора. При его нормальной работе «дыра» закрыта легкой подвижной конструкцией. А случись аварийное повышение давления, эта конструкция легко сбрасывается, выпуская взрывную волну наружу.

ТЕХНОЛОГИИ

ТРАНСФОРМАТОРЫ С «ДЫРАМИ»

«Продырявить» все трансформаторы столицы во избежание их взрывов порекомендовали энергетикам специалисты научно-технического центра (НТЦ) «Взрывоустойчивость». Они разработали оригинальную методику безопасной эксплуатации этих устройств.

В техногенной катастрофе, которая в конце мая накрыла Москву и несколько прилегающих областей, - рассказал «МС» руководитель НТЦ академик Адольф Мишуев, - виновата либо температура воздуха, либо плохие электроизоляционные свойства самого трансформатора. В первом случае нагретое трансформаторное масло могло привести к повышенной взрывоопасной концентрации паров в расширительной камере агрегата и, соответственно, к его взрывному загоранию. Во втором - к бурному кипению все того же масла и разрыву стенок камеры трансформатора.

Чтобы впредь трансформаторы не разрушались, взрывотехники НТЦ обратились к энергетикам столицы с предложением о внедрении их новейшей разработки. Суть ее - в вырезании отверстия («дыры») в верхней части расширительной камеры трансформатора. При его нормальной работе «дыра» закрыта легкой подвижной конструкцией. А случись аварийное повышение давления, эта конструкция легко сбрасывается, выпуская взрывную волну наружу.

НЕ ЖГИТЕ ОСЕНЬЮ ЛИСТВУ

Дать вторую жизнь так называемым порубочным и растительным остаткам - пням, опавшей листве и даже скошенной траве - предлагают специалисты «зеленого» хозяйства Департамента ЖКХиБ. Утилизируемые ранее, эти остатки могут, оказывается, улучшить качество городских почв и украсить цветники.

Как сообщили в комплексе городского хозяйства, в «Правила создания, содержания и охраны зеленых насаждений города Москвы» внесены соответствующие дополнения. Так, при вырубке отживших свой срок деревьев и кустарников теперь следует подбирать и отправлять на переработку все порубочные и растительные остатки, а именно: древесные пни, стволы и корни. Также в специализированные пункты сбора и переработки растительных отходов коммунальщики станут отправлять скошенную газонную траву и даже собранную в период листопада опавшую листву.

Пни после этого начнут пускать на изготовление декоративной древесной щепы, которой будут украшать пристольные лунки и цветники. Прочие отходы измельчат и используют для мульчирования (облагораживания) почв. Специально подготовленное покрытие из листвы, травы и остатков древесины способно замедлить испарение влаги, предотвратить образование почвенной корки, предохранить корни растений от вымерзания.

Геннадий АЛЕКСАНДРОВ



КОЛЛЕКТИВ АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

щем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (п. 3 ст. 48 ЖК РФ). Определение этих долей - сложнейший процесс, он заслуживает отдельного разговора. Остается только гадать: кому пришла эта идея...

Многих собственников и их инициативные группы обрадовало, что теперь общее собрание собственников помещений, членов ТСЖ в многоквартирном доме, в том числе учредительное собрание (по выбору способа управления до-

предусмотрен. Видимо, члены наших инициативных групп плохо прочли сам закон. Да, действительно, кодекс разрешает проводить общее собрание, в том числе учредительное, опросным путем в заочной форме. Ну, например, сдается новый дом, а в нем больше половины собственников, проживающих за пределами Москвы (от Владивостока до Калининграда, от Мурманска до Астрахани). Вот в этом случае деваться некуда. Нужно готовить собрание будущих собственников, которые по договору инвестирования или долевого участию,

многоквартирном доме в форме заочного голосования (помимо традиционных реквизитов) указывается дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и места, адреса, куда должны передаваться такие решения. Во-вторых, заочное голосование (опросным путем) осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников помещений, членов ТСЖ по всем вопросам повестки дня общего собрания, то есть на каждый вопрос повестки дня общего собрания готовится отдельный проект

иной руководитель десять раз подумает, прежде чем раскошелится на приобретение новинки. Хотя в последнее время появилась возможность брать технику в лизинг. Этот метод оснащения предприятий техникой у нас пока не слишком распространен, тогда как на Западе он действует давно и успешно, поскольку выгоден и удобен. Это доказала в своем выступлении Наталья ПАНСКИХ, генеральный директор ЗАО «Технолизинг».

Наше предприятие создано около пяти лет назад и является членом ассоциации российских лизинговых компаний, - сказала Наталья Петровна. Лизинг, пожалуй, самый современный способ модернизации коммунального хозяйства. Его преимущества очевидны: машины можно получить быстро, по долгосрочным договорам, а в конечном итоге это обойдется лизингополучателям дешевле. После окончания договора можно оставить машины или оборудование у себя, а можно и вернуть, если по каким-либо причинам оно не устраивает. Кстати, оформить договор лизинга проще, чем взять кредит в банке. К тому же у лизинговых компаний наработаны кредитные линии с банками, так что полу-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

чить деньги под конкретную сделку они могут быстрее и легче, чем это мог бы сделать сам клиент. А если надо срочно обновить парк машин, то лизинг вообще незаметен - не секрет, что многие предприятия не могут сразу отвлекать из собственного оборота значительное количество денег. Подсчитано, что за ту же сумму оборотных средств предприятие может получить в 5 раз больше

техники, если оно действует по лизинговым схемам.

У нас имеются устойчивые связи с поставщиками техники, - продолжала Н. Панских. - Это экономит клиентам массу времени - не надо согласовывать условия поставки, условия договора и оплаты. При приобретении импортных машин лизинговая компания берет на себя все проблемы, связанные с тамо-

женным оформлением, выпуском в свободное обращение импортного товара, доставку его до места эксплуатации.

Серьезные современные лизинговые компании стараются обеспечить максимально удобный и недорогой сервис. Выгода для потребителя складывается из нескольких элементов. Он может заключить договор на эксплуатацию техники на 3 года. А попробуйте-ка получить кредит в банке более чем на год. Лизингодателям даже и с банками общаться легче, поскольку те понимают, что в этом случае кредитный риск минимален. Да и ставка кредита у лизинговых компаний в тех же кредитных учреждениях заметно ниже. К тому же имеются налоговые льготы по договорам, заключенным на срок свыше 3 лет, что, естественно, сказывается на цене техники для клиента. Поставщики техники и оборудования делают для лизинговых компаний существенные скидки или предоставляют товарный кредит. Экономисты подсчитали, что при ускоренной амортизации полученных по лизингу машин цена их для потребителя снижается на 5-5,5 процента. Не случайно мэром Москвы, правительство столицы рекомендовали коммунальным и дорожным предприятиям активно осваивать практику лизинга. Особенно тем из них, которые выполняют городской заказ. Причем бюджетные организации могут внести только 20 процентов аванса, а затем расплачиваться равными долями в течение всего срока договора.

Сегодня грех жаловаться на отсутствие выбора на рынке техники. Напри-

мер, на семинаре прозвучала удивительная цифра: в распоряжении подрядчиков имеется 159 моделей уборочных машин, в том числе совершенно уникальных. Представитель ОАО «Мотовилихинские заводы» Андрей Спасенников рассказал, например, что благодаря наработкам оборонного производства здесь начали выпуск серийного экскаватора-планировщика на шасси КамАЗ и «урал». Машина мобильна и многофункциональна, оснащена траншейным и планировочным ковшом, зубом-рыхлителем, планировочной доской и т.д. Причем монтаж навесного оборудования можно делать за 20 минут. Мотовилиха выпускает также ряд других машин для коммунального хозяйства, в том числе гидравлические краны, способные работать в стесненных городских условиях, обеспечивающие вылет стрелы свыше 30 метров.

...Москву опять замело, правда, пока тополиным пухом. Но недалеко время, когда холодные снежные пушинки снова повалят с неба, в считанные часы они могут превратиться в метровые сугробы, и, чтобы справиться с ними, понадобится множество современной техники. Дальновидные руководители дорожных и коммунальных служб уже сегодня беспокоятся об оснащении уборочных предприятий. Не случайно они прямо с Васильевского спуска увозили некоторые наиболее интересные образцы машин на свои автобазы.

Виктор ШИРОКОВ