

# ВРЕМЯ РАССТАВЛЯТЬ ТОЧКИ

Жаркие дебаты, которые проходили до принятия Государственной думой России Жилищного кодекса, с вступлением в действие этого закона отнюдь не прекратились. Скорее они даже ожесточились. Особенно бурной оказалась реакция членов жилищно-строительных кооперативов. Почему именно их?

Чтобы ответить на этот вопрос, редакция «МС» организовала круглый стол председателей ЖСК и тех, кто призван регулировать деятельность кооперативов жителей.

## ЛИКВИДИРОВАТЬ КАК КЛАСС?

**КОРР.** Насколько я знаю, самые горячие споры идут о том, что до 1 января 2007 г. согласно статье 14 вводного закона Жилищного кодекса все ЖСК должны быть преобразованы в товарищества собственников жилья. Это так?

**Виктория ФЕДОРКО, председатель ЖСК «Учитель».** Да, не



**В. ФЕДОРКО:** «ДЕЗ - структура надуманная».

скажу, в связи с введением в действие нового Жилищного кодекса у нас в ЖСК, да и у наших коллег в других кооперативах поднялась волна непонимания, а порой и протеста. Почему? Попробую объяснить. Например, наш кооператив начал действовать в Тверском районе Центрального административного округа еще в 1966 году. Раньше, конечно, административное деление было иным, но не в этом дело. Главное то, что у нас солидный стаж, большой опыт управления своим домом, мы пережили множество «боев местного значения», пока сумели добиться какой-то стабильности в своей деятельности. Об этом я еще скажу.

А пока о том, что нас не устраивает в новом Жилищном кодексе. В законе о введении в действие ЖК 14-я статья предписывает нам преобразоваться в товарищество собственников жилья. А собственно, почему мы должны добровольно-принудительно реорганизовываться в ТСЖ? Это еще можно было бы понять по отношению к ЖСК, которые обанкротились, оказались несостоятельными и неуправляемыми. Ну а те, что доказали свою жизнеспособность, - их-то зачем переводить в разряд ТСЖ? В Москве около трех тысяч жилищно-строительных кооперативов,

большинство из них - вполне успешные, живут достаточно устойчиво. С какой стати все они должны стройными рядами двинуться в товарищества?

**Валентин ГРИГОРЬЕВ, вице-президент Ассоциации кооперативных организаций России, председатель Московского союза жилищных и жилищно-строительных кооперативов.** Обратитесь внимание на терминологию этой статьи: после 1 января 2007 г. «непреобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке...». Слово «ликвидация» чем-то напоминает 37-й год. Что, расстрелять нас? В нашем московском союзе ЖК и ЖСК около 900 кооперативов - это практически треть всех такого рода объединений в столице. В России ЖК и ЖСК около 44 тысяч, в домах которых живет чуть ли не 20 миллионов человек. Представляете, что будет, если директивно предписать им новую форму самоуправления?

Нигде в мире подобного нет. Мне пришлось побывать в США, Германии, Швеции, познакомиться с их опытом самоуправления жителей. Там существует очень большое число всяческих форм управления недвижимостью в жилищной сфере. Рынок сам отбирает то, что наиболее жизнеспособно.

**КОРР.** Если по-китайски, то пусть расцветают сто цветов?

**В. ГРИГОРЬЕВ.** Вот именно! Самоорганизация жителей может идти по различным направлениям, как это происходит в цивилизованных странах. Почему мы вечно устраиваем революции? Почему постоянно доводим дело до социального напряжения?

Еще на стадии подготовки ЖК мы убеждали разработчиков кодекса в том, что нет смысла загромождать ЖСК в ТСЖ. Мы обращались в самые высокие инстанции, чтобы статья 14 была подготовлена в другой редакции, а в 20-х числах декабря прошлого года я даже выступил на Совете Федерации, привел свои доводы. Писал и в Администрацию Президента РФ. Однако нашим аргументам не вняли. Жилищный кодекс был принят в той редакции, которая существует сейчас. Дескать, жители, которые выплатили свои паевые взносы в ЖСК, стали собственниками жилых помещений, а коли так, то почему бы им не преобразоваться в товарищества собственников?

Не так давно мы обратились в Конституционный суд РФ, направили необходимые документы. Нам ответили, что пока этот закон практически не применен, а вступит он в силу только 1 января 2007 года, то нет и прецедента, чтобы Конституционный суд стал с ним разбираться. Между тем закон противоречит трем статьям Конституции РФ. Я мог бы это доказать, но поскольку здесь не юридическая аудитория, то делать этого пока не буду.

**Левон НАХАПЕТЯН, председатель правления ЖСК «Ринити».** Я



**Л. НАХАПЕТЯН:** «Почему мы должны брать в аренду свою землю?»

знаю, что несколько депутатов Госдумы уже предложили внести поправки в Жилищный кодекс. Об этом писала и «МС». Надеюсь, такие коррективы будут внесены в закон.

**Наталья МАКАРОВА, председатель правления ЖСК «Тополь-2».** В принципе ничего страшного в переходе в ТСЖ я не вижу, если, конечно, это не вызовет роста цен на коммунальные услуги и если мы останемся в системе Мосжилкооперации, которая помогает делать капитальные ремонты домов. Естественно, если и город нас не бросит, поскольку у меня, например, около 70 процентов жителей получают субсидии из московского бюджета...

**Виталий АКИМКИН, начальник Управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортации жилищного фонда.** Я знаю, что и в Конституционный суд поступили жалобы и заявления против этой нормы закона и что ряд депутатов Госдумы внесли свои предложения о необходимых поправках в связи с тем, что это положение ЖК противоречит нормам Гражданского кодекса и Конституции РФ. Время покажет, будут ли внесены эти поправки в закон, но пока он действует, мы обязаны его исполнять.

Перерегистрация ЖСК в ТСЖ пройдет бесплатно, и уже много кооперативов, которые обратились к нам за помощью: как грамотно составить учредительные документы, как правильно оформить решения о перерегистрации в ТСЖ и т.д. Сейчас мы с помощью налоговой инспекции №46, которая производит регистрацию юридических лиц, отработаем механизм перерегистрации ЖСК. А пока кооперативы не ликвидированы в судебном порядке, они остаются юридическими лицами, представляющими интересы собственников, и вправе вести самостоятельную деятельность.

## О, МОСКОВСКАЯ ЗЕМЛЯ...

**КОРР.** Понимаю, что закон есть закон, и его надо исполнять. Во всяком случае, до тех пор, пока в него не внесены поправки - ничто в мире не вечно, в том числе и законы. Однако насколько я понимаю, есть в ЖК и еще какие-то неясности для вас?

**В. ГРИГОРЬЕВ.** Возьмем землю. В кодексе сказано, что земля должна быть передана в собственность граждан в размерах, необходимых для эксплуатации и содержания дома. Речь идет о придомовых территориях. Сегодня налоговые органы требуют от нас уплаты земельного налога. Но, позвольте, за что? Ведь не определены ни формы землепользования, ни размеры участков, ни их стоимость. Так что налог с нас берут абсолютно незаконно.

**КОРР.** А вы и не платите!  
**В. ГРИГОРЬЕВ.** Ага, попробуйте. А там закроют расчетный счет и не откроют, пока не уплатим то, что требуют. Судиться с ними? Хлопотно и невыгодно - без 500 долларов даже по самому простому делу к адвокату не походи. Еще и неизвестно, к какому решению придет судья - среди них тоже есть немало таких, которые в этой области ориентируются, мягко говоря, неважно.

Пытались мы обратиться в управление землепользования, а там в ответ: нам Москомархитектура еще землю не нарезала, да и земельного кадастра нет. Я понимаю, что составление кадастра, межевание участков стоит бешеных денег, в городской казне их нет. Но тогда давайте возьмем тайм-аут, притормозим на некоторое время действие каких-то положений Жилищного кодекса, объясним людям причины этого, они поймут.

**В. ФЕДОРКО.** Раз уж зашла речь о земле, у меня, да и всех наших жителей вызывает удивление: почему собственники в муниципальных домах за землю не платят, а нас постоянно заставляют раскошеливаться? Мы взяли свой участок земли в аренду на 25 лет, а также небольшой кусочек территории перед домом. И вот узнаем, что на нашей улице Новолесной затевается реконструкция - от улицы «Правды» через железную дорогу предполагается пропустить эстакаду. Улицу расширят, проебнут внутриквартальные проезды, причем буквально в трех метрах от наших домов - там у нас целый куст ЖСК.

Мы добились, чтобы управа организовала согласительную комиссию по этому поводу. Вот уже полгода она заседает. Мы приглашали представителей Москомархитектуры, которые уверяли, что проект прошел все необходимые экспертизы, но добиться, чтобы нам показали документацию, мы никак не можем. Как же так, ведь это по нашей земле пройдет траасса?

**Л. НАХАПЕТЯН.** Эта земля не ваша, она принадлежит городу, а арендодатель как владелец земли волен ею распоряжаться. Нам вот тоже предлагали взять землю в аренду. Но ведь по Жилищному кодексу этот участок является общедолевой собственностью членов ЖСК. Почему это я должен у кого-то брать в аренду свою территорию? К тому же аренда дороже, чем земельный налог.

**В. ФЕДОРКО.** Ненамного. Я с 1997 года плачу за аренду земли, зато благодаря этому не допустила многого, чего бы у нас хотели сделать управа и даже город. А попытки были - то гараж построить, то собачью площадку разбить...

**Л. НАХАПЕТЯН.** У нашего ЖСК земля примерно полгектара. Межевание гектара стоит около 30

тысяч рублей. Я предлагал: давайте, я заплачу 15 тысяч, отметьте нам нашу территорию, тем более что она уже исторически определена - с одной стороны зона АТС, с другой - переулок. Но мне сказали, что межевать можно только целый микрорайон, а это уже другие деньги - почти 900 тысяч рублей. Откуда мы их возьмем? А Савеловский район, где мы живем, в этом году денег на такую процедуру практически не имеет. Правда, с согласия управы мы обнесли наш участок забором. Соседи не возражали, тем более что мы построили хорошую детскую площадку, поставили скамейки для отдыха. ДЕЗ, с которым мы в общем-то ладим, завез нам кустарники, саженцы деревьев.

## ОХ ТЫ, ДОЛЮШКА МОЯ...

**КОРР.** Читаешь Жилищный кодекс и то и дело встречаешь слово «собственник». Красиво звучит. Мы действительно чем-то владеем кроме своих квартир?

**Л. НАХАПЕТЯН.** По Жилищному кодексу мы все вроде бы стали собственниками. Но попробуйте это доказать чиновникам. Вот год дом нашего ЖСК строился, в цоколе было предусмотрено помещение для сушки одежды, хранения велосипедов и детских колясок. Мы собрали все документы о том, что дом построен за счет жителей ЖСК, а потому мы просим оформить его в нашу общедолевую собственность. А нам ответили, что в соответствии с п.10 ведомственной инструкции Минюста РФ такая собственность зарегистрирована быть не может. Тогда я раздобыл эту самую инструкцию и убедился, что в том же самом 10-м пункте есть оговорка, что мы вправе претендовать на это помещение. Когда я позвонил исполнителю ответа, он задумчиво сказал: «Писать-то вы можете снова, но все зависит от того, в чьи руки ваша жалоба попадет...»

Теперь мы пошли другим путем: заказали экспертизу всех помещений в доме, включая чердак.  
**КОРР.** А чердак-то зачем? Он у вас там так велик?

**Л. НАХАПЕТЯН.** По нему и ходить-то можно, только согнувшись в три погребели. Но над ним можно надстроить мансарду, если позволит прочность стен и фундамента. А ее аренда - уже приличные деньги. Вот почему мы хотим оформить его в коллективную общедолевую собственность ЖСК, чтобы больше на него никто не покушался.

**В. ГРИГОРЬЕВ.** Когда появился первый президентский указ о condominiumах, которые теперь - по новому ЖК - переименованы в многоквартирные дома, как нас заманивали? Вы-де свои нежилые помещения будете сдавать в аренду и тем самым гасить коммунальные платежи. Правда, потом правительство опомнилось и правильно сделало. Почему? Один ТСЖ или ЖСК имеют нежилые помещения, другие - нет. Значит, один богатый, другой - бедный? Но ведь капитальный ремонт надо проводить у всех. Где взять дотацию на это, как не от сдачи городского нежилых помещений? Да вот возьмем живой пример. В ТСЖ «Синяя птица» было 11 тысяч кв. метров нежилых помещений. На сегодняшний день все они проданы, включая чердаки. С нежилыми помещениями вообще вопрос непростой. По новому ЖК все отдается в собственность граждан, а где же собственность кооператива? Ведь по Гражданскому кодексу права юридических и физических лиц одинаковы. Скажем, комната или квартира правления ЖСК - кому она принадлежит? Конечно, это общедолевая собственность, но она скорее «идеальная», выделению в натуре не подлежит,

она просто сопровождение к квартирам. Как с этим разобраться? Думаю, что Жилищный кодекс объясняет такие проблемы слишком туманно...

## УПРАВЛЯЯ, УПРАВЛЯЙ!

**КОРР.** Замечательно, что ЖСК «Ринити» дружит с ДЕЗом. Пожалуй, это редкий случай в истории ЖКХ. Дирекция пока - главноуправляющий, хотя новый ЖК предусматривает другие варианты управления многоквартирными домами...

**В. ФЕДОРКО.** Вот уж не соглашусь, что ДЕЗ - главноуправляющий. Хотя мы и находимся на обслуживании дирекции, но для нас они практически ничего не сделали. Все, чего мы достигли, сделали сами и за свой счет. Единственное, что мы выбили у ДЕЗа - раз в 5 лет делать в подъезде легкий косметический ремонт. Мы красили цоколи, герметизировали швы, через правительство Москвы добились установки новых лифтов. Удалось нам пройтись в программу по замене кровли, нам ее сделали из норвежских материалов - гарантия 10 лет.

ДЕЗ, на мой взгляд, это вообще надуманная структура, особенно не нужна она в нынешнее время. Все равно РЭПы, которые уже стали частными, акционированными, делают всю практическую работу. Лучше бы заключать договора с ними, а так это приходится производить через посредство ДЕЗа. Зачем нам третий лишний?



**Н. МАКАРОВА:** «Если город нас не бросит, можем стать и ТСЖ».

**Н. МАКАРОВА.** Когда мы решили заключить прямые договоры с Мосводоканалом, Мосгортеплом, наш ДЕЗ воспротивился этому. Мы восемь (!) месяцев слали письма во всеческие инстанции, пока добились своего. И что вы думаете? Когда мы поставили счетчики, и они работали вполне нормально, по заявке ДЕЗ Мосводоканал вдруг снял их и поставил свои. Зачем? Оказалось, что нас «вставили» в программу правительства Москвы по установке счетчиков холодной и горячей воды. Знали бы вы, каких трудов нам стоило снова установить свои приборы, потому что нас они больше устраивают.

**В. ГРИГОРЬЕВ.** Новый Жилищный кодекс предполагает, что собственники полностью возьмут на себя управление домом. Государство вроде бы самоустраивается от этого процесса. Уверен, что поступать так оно не должно. Я уже слышал от одного высокопоставленного чиновника: вот проведем конкурс, дадим вам управляющую компанию и - до свидания!

Не надо мне рассказывать о конкурсах, есть немало случаев, когда нанимали удобную или выгодную компанию. А если завтра что-то не устроит собственников в ее работе? Куда им обращаться? В суд? Но почему это делать, если компания-то нанимала управу или ДЕЗ? Кто должен нести ответственность за правильное и добросовестное проведение конкурса, за квалификацию тех работников, которых наняли, за последствия их деятельности? Нет,

Медаль «За высокие достижения по развитию рынка жилья в России» Москва Крым, 22.11.2005г.

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ**

**ЖИЛИЩНЫЕ ССУДЫ**

на покупку и улучшение квартир, офисов

от **3%** в год

в любых новостройках и на вторичном рынке

- До 10 лет
- Кратчайшие сроки
- Квартира в собственности
- Прописка при оплате от 30% стоимости жилья
- Зачет недвижимости сертификатов субсидий
- Страхование вкладов
- Ссуды без справок о доходах, прописки, без залога

975-81-68 585-78-16

Волгоградский пр-т, д.26 Тверской бульвар, стр.1

www.cgsk.ru Без выходных 9<sup>00</sup> - 21<sup>00</sup>