

ОТ ОБЯЗАННОСТИ

дуют противоречить ЖК, то должен при- меняться федеральный закон.

Пример, как говорится, под руками. Здесь написано, что муниципалитет отве- чает за содержа- ние и ремонт мно- гоквартирных до- мов и за управле- ние ими. Заблуж- дение. Каждый собственник отве- чает только за свою долю. Есть у города, скажем, 10 процентов собст- венности – пожалуйста, неси бремя ответственности за эти 10 процентов. За остальные 90 процентов несут бремя другие собственники. Из этой посылки – что якобы муниципалитет отвечает за все – вытекает то, что муниципалитет передает дома в управление, напри- мер, тем же ТСЖ. Дома принадлежат всем собственникам. Как можно пере- давать людям то, что они по закону уже имеют?! Кодекс пишет о необходи- мости передачи технической доку- ментации – это понятно. Если муници- пальное предприятие управляет этим домом и вдруг меняется способ управ- ления – пожалуйста, будьте любезны организовать передачу технической документации ТСЖ или новому управ- ляющему. Государственное или муниципальное предприятие или учрежде- ние обязаны это сделать. Но переда- вать сам дом – это нонсенс.

Установление городом размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме для собственников возможно только дифференцированно для каждого многоквартирного дома в случае, если собственниками не выбран способ управления домом.

Чем объяснить появление таких проектов?
- Инерцией мышления. С советских времен у нас нарушено понятие бухгалтерского учета в жилье. Спросите любого человека, чем он владеет в до- ме, он скажет: квартирой. А дом муниципальный. Заблуждение! Люди не понимают, что им принадлежит квартира на праве индивидуальной собственности, а все остальное – общедолевая собственность: фундамент, стены, кровля, подвал, коммуникации, антен- ны и проч.

За последние годы у нас государ- ственное жилье сначала было передано в муниципальную собственность, затем началась приватизация, квартиры ста- ли выбывать из муниципальной собст- венности. Возникла ситуация, когда в доме стало несколько различных соб- ственников помещений. Именно в тот момент надо было изменить бухгалтер- ский учет. Но этого не произошло. Все дома продолжали числиться на балан- се унитарных предприятий. Так продол- жалось год, два... десять лет. И до сих пор муниципалитеты искренне считают эти дома своими. Поэтому, не спросив собственников, надстраивают мансар- ды, сдают в аренду подвалы под лом- барды, кровли под антенны, стены под рекламу, нанимают управляющих.

С точки зрения ЖК это все теперь неправомерно?
- Абсолютно неправомерно! Это обо- щее имущество собственников дома. Хотя они использовать стену дома под рекламу – созывают собрание, принимают реше- ние. Деньги от рек- ламы идут только им.
- Подвал с лом- бардом тоже их?
- Полностью!
- Ну а если его отдали под аренду до 1 марта 2005 го- да?
- Договор надо расторгнуть или деньги должны идти на содержание и ремонт дома, потому что это имущест- во собственников дома. Не может ли- цо, которое не владеет всем домом, распоряжаться общим имуществом как своим...
- Дмитрий Павлович, но реальность, увы, иная. Почти все нежилые помеще- ния столицы отданы в аренду, часть продана в частные руки...
- Такая ситуация не только в Москве, но и во многих городах России...
- Человек, считающий себя специа- листом в этой области, убеждал меня: если нежилое помещение дома продано частному или юридическому лицу, то оно уже не принадлежит собствен- никам дома...
- Эту сделку можно признать ни- чтожной, то есть недействительной, не соответствующей закону.
- Что в этом проекте вызывает у вас как юриста особое неприятие?
- Авторы записали: провели ли соб- ственники собрание, не провели – пре- фектура принимает решение о переда- че дома в управление его собственни- кам, товариществу, выбранной собст- венниками управляющей организации. На самом деле Жилищный кодекс не предусматривает ни решения префек- туры, ни муниципалитета района. В нем записано: собираются собственни- ки на общее собрание, выбирают управ- ляющую организацию (причем не из числа выигравших предварительный конкурс, проводимый префектурой, а выбирают самостоятельно), заключа- ют с ней договор и ни у кого разреше- ния не спрашивают. Если в этом доме есть муниципальные квартиры, то представитель муниципалитета прису- ствует на собрании на общих осно- ваниях и голосует наравне со всеми. Так что от муниципальных органов, по- вторюю, не тре- буется никаких нормативных ак- тов, распоряже- ний о передаче дома какой-то управляющей организации. Это избы- точный документ и незаконный.
Далее здесь говорится, что упра- ва района заключает с выбранной (на не- предусмотренном кодекском конку- ренции) управляющей компанией «до- говора об организации работ по управ- лению многоквартирным домом», ко- торый также не предусмотрен кодек- сом. Если быть кратким, то такой до- говор не может порождать правовых последствий, поскольку противоречит федеральному закону. Хочу еще раз напомнить, что согласно ст. 432 Граж- данского кодекса Российской Федера- ции устанавливаются обязательные для сторон условия договоров может лишь Российская Федерация в зако- нах, указах президента и постановле- ниях правительства. В московском же проекте обязательных условий уста- новлено немало...
- Как должно выглядеть участие го- рода в принятии совместных решений?
- Город должен назначить своего пред- ставителя на общем собрании, наделить его правами и обязанностями. Предста- витель должен принимать участие в соб- рании, выступать, голосовать своей до- леей участия в этом доме. Доводить реше- ния собрания до руководства города. Но это должен быть один представитель, а не три, как это предполагается: от одного департамента в части жилых помещений, от другого департамента в отношении не- жилых помещений, по вопросам управле- ния от управы района. У семи нянек, как известно...
Иначе с таким многоли- ким собственни- ком трудно будет договориться. Думаю, что город обязан был уже с 1 марта 2005 года инициировать и помогать проводить об- щие собрания собственников помещений в тех многоквартирных домах, где он яв- ляется собственником части квартир. Прошло более четырех месяцев после введения кодекса и более шести – с мо- мента его подписания президентом. По- чему в районах, в префектурах не присту- пили к реализации выбора способа управ- ления? Что это: надежда на инициативу граждан или на их безынициативность?..
- Может быть, автор проекта хотел защитить права москвичей?
- Если это так, то делает это некор- ректно. Судите сами. Собственники ре- шили создать товарищество собствен- ников жилья. Если дом управлялся ДЕЗом, то согласно этому проекту со- зданное ТСЖ должно направить в префе- ктуру заявку о передаче дома в управле- ние с приложением учредительных до- кументов, протоколом общего собрания и ли- стом регистрации соб- ственников, реестром членов ТСЖ, схемой распределения долей собственников. Несмотря на то что ТСЖ прошло процедуру государственной ре- гистрации, префектура в течение 30 дней обеспечивает выпуск распоряже- ния префекта, создает комиссию по пе-

редаче дома. Полномочия комиссий в проекте не урегулированы. Скорее всего они будут действовать в пожарном по- рядке. Налицо избыточная заорганизо- ванность. Проще было бы установить для городских пред- приятий порядок пе- редачи технической документации, све- дений о нанIMATE- лях и собственни- ках, для расчета платы и ведения паспортного учета. Можно ли назвать защитой создание препятствий для ТСЖ в начальный мо- мент их деятельности?

В договоре управления надо обяза- тельно прописать процедуру контроля обоим сторонам: собственникам и управ- ляющей компании.

Как мы уже говорили, есть пробле- ма организации управления построен- ными домами. Какие особенности пре- дусматривает проект в этом случае?
- Напомню, что по этому поводу ска- зано в кодексе. В строящихся мно- гоквартирных домах ТСЖ может быть создано не застройщиком (как это пре- дусматривалось в законе о ТСЖ), а бу- дущими собственниками помещений в новых домах. Для этого они согласно ст. 139 ЖК принимают решение на об- щем собрании. Товарищество, кстати, может проверять и качество строи- тельства, и заключать договоры с ком- мунальными организациями, а если со- четет необходимым, то само может привлечь управляющую организацию. Последнее предусмотрено частью 2 ст. 162 ЖК.

В соответствии с кодексом измене- ние и расторжение договора управле- ния многоквартирным домом осущест- вляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Проект же предусматривает обяза- тельное проведение префектурой кон- курса за три месяца до ввода дома в эксплуатацию, выпуск распоряжения о пере- даче дома во времен- ное управление. Здесь же предусматривается «назначение» префек- том ТСЖ в качестве «управляющей орга- низации» - это вовсе абсурд. ТСЖ объ- единяет своих членов на основании членства, а не на основании возмезд- ного договора управления. О неправо- мерности предоставления товарищест- вом в префектуру заявки, устава, про- токолов и т.п. я уже говорил.

Как может меняться управляющая организация?
- В соответствии с кодексом измене- ние и расторжение договора управле- ния многоквартирным домом осущест- вляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Но московский проект предусматривает замену управляющего построенным многоквартирным домом по решению префекта. На это управляющие в доб- ровольно-принудительном порядке должны согласиться в нелегитимном договоре об организации работ по управ- лению многоквартирным домом. Все как в старые добрые времена! Комментарии излишни...
- Какой предусмотрен в проекте по- рядок расчетов?
- Единый! Сказано, что расчеты меж- ду управляющей организацией и собст- венниками или будущими собствен- никами, нанимателями и арендаторами должны осуществляться через единые информационно-расчетные центры

(ЕИРЦ). Это требование выдвигается уже на этапе проведения конкурса по предварительному отбору управляющих организаций. Такие предварительные конкурсы, естественно, не предусмотре- ны кодексом. Они могут стать очень мощным фильтром лояльности городу потенциальных управ- ляющих. При их проведении будет понятно, чьи дома передаются в управ- ление, кто в них хозяин.

Изменен ли подход к ценообразо- ванию?
- Согласно требованию ЖК, подход должен быть изменен. Установление го- родом размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквар- тирном доме для собственников воз- можно только дифференцированно для каждого многоквартирного дома в слу- чае, если собственниками не выбран способ управления домом. Основанием для установления такой платы должны быть не методические рекомендации го- рода или нормативный порядок, как это было раньше, а предложения победите- ля открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительст- вом РФ. Размер оплаты устанавливает- ся лишь на собрании собственников по- мещений дома. Об этом сказано в ча- стях 7, 3 и 4 ст. 156 и части 3 и 4 ст. 162 ЖК. Надо подчеркнуть, что и собствен- ники, и наниматели, имеющие низкие доходы, имеют право на получение суб- сидий. Если предоставлять субсидии не в безличном порядке, а перечислять на счета в выбранные гражданами бан- ки, то не будет проблем со свободным выбором управляющих организаций или созданием ТСЖ. Если же сохранить систему скидок на сумму субсидий и только безличное перечисление через «транзитные» счета, то до подлинной конкуренции с ЖКХ города безумно да- леко.

Предусматривает ли этот проект какие-либо формы контроля?
- Очень важный момент. В договоре управления надо обязательно прописать процедуру контроля обоим сторонам: собственникам и управляющей компа- нии. Это касается и установления пере- чня контролируемых вопросов, и проце- дуры контроля. Контроль со стороны муниципалитета возможен только в от- ношении муниципальных жилых помеще- ний. У нас есть государственный конт- роль над использованием и сохранно- стью жилищного фонда. Его осущест- вляет государственная жилищная инспек- ция. В проекте же предусмотрен конт- роль со стороны муниципалитета или общественных организаций, но процедура не прописана.

У меня предложение: поскольку эта тема актуальна для большинства москвичей, посвятим ей отдельный разговор.
- Согласен. Есть еще много интерес- ных тем: тарифы и цены, бюджетные дотации, ответственность за качество содержания домов и другие.
Беседовал Леонид ГОВЗМАН

своих денег на уход за своим до- мом. К такой ситуации - ДЕЗы во всяком случае - пока не готовы.
Встреча с жителями домов, участвующих в пилотном проек- те в Нагорном районе, подтвер- дила, что организованным соб- ственникам жилья лучше иметь частную управляющую компа- нию. Об этом напрямую говорил Константин Емельянов, предсе- датель территориальной общи- ны «Волхонка». Она создана и зарегистрирована в доме 29, корпус 8 на Симферопольском бульваре.
Начальник управления коорди- нации деятельности по управле- нию многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Виталий Акимкин и на- чальник управления по рефор- мированию жилищно-комму- нального хозяйства ЮАО Михаил Куденко по результатам прошед- ших встреч пришли к выводу, что пилотный проект дает ценней- ший опыт. И при том, что про- должительность не так и велика. Целесообразно эксперимент про- должить, причем его программа не нуждается в сколько-нибудь серьезной корректировке.
Павел КОЛЕСНИКОВ

И собственники, и наниматели, име- ющие низкие доходы, имеют право на получение субсидий.

Управляющей организацией. Это избы- точный документ и незаконный.
Далее здесь говорится, что упра- ва района заключает с выбранной (на не- предусмотренном кодекском конку-

рентации) управляющей компанией «до- говора об организации работ по управ- лению многоквартирным домом», ко- торый также не предусмотрен кодек- сом. Если быть кратким, то такой до- говор не может порождать правовых последствий, поскольку противоречит федеральному закону. Хочу еще раз напомнить, что согласно ст. 432 Граж- данского кодекса Российской Федера- ции устанавливаются обязательные для сторон условия договоров может лишь Российская Федерация в зако- нах, указах президента и постановле- ниях правительства. В московском же проекте обязательных условий уста- новлено немало...
- Как должно выглядеть участие го- рода в принятии совместных решений?
- Город должен назначить своего пред- ставителя на общем собрании, наделить его правами и обязанностями. Предста- витель должен принимать участие в соб- рании, выступать, голосовать своей до- леей участия в этом доме. Доводить реше- ния собрания до руководства города. Но это должен быть один представитель, а не три, как это предполагается: от одного департамента в части жилых помещений, от другого департамента в отношении не- жилых помещений, по вопросам управле- ния от управы района. У семи нянек, как известно...
Иначе с таким многоли- ким собственни- ком трудно будет договориться. Думаю, что город обязан был уже с 1 марта 2005 года инициировать и помогать проводить об- щие собрания собственников помещений в тех многоквартирных домах, где он яв- ляется собственником части квартир. Прошло более четырех месяцев после введения кодекса и более шести – с мо- мента его подписания президентом. По- чему в районах, в префектурах не присту- пили к реализации выбора способа управ- ления? Что это: надежда на инициативу граждан или на их безынициативность?..
- Может быть, автор проекта хотел защитить права москвичей?
- Если это так, то делает это некор- ректно. Судите сами. Собственники ре- шили создать товарищество собствен- ников жилья. Если дом управлялся ДЕЗом, то согласно этому проекту со- зданное ТСЖ должно направить в префе- ктуру заявку о передаче дома в управле- ние с приложением учредительных до- кументов, протоколом общего собрания и ли- стом регистрации соб- ственников, реестром членов ТСЖ, схемой распределения долей собственников. Несмотря на то что ТСЖ прошло процедуру государственной ре- гистрации, префектура в течение 30 дней обеспечивает выпуск распоряже- ния префекта, создает комиссию по пе-

редаче дома. Полномочия комиссий в проекте не урегулированы. Скорее всего они будут действовать в пожарном по- рядке. Налицо избыточная заорганизо- ванность. Проще было бы установить для городских пред- приятий порядок пе- редачи технической документации, све- дений о нанIMATE- лях и собственни- ках, для расчета платы и ведения паспортного учета. Можно ли назвать защитой создание препятствий для ТСЖ в начальный мо- мент их деятельности?

Как мы уже говорили, есть пробле- ма организации управления построен- ными домами. Какие особенности пре- дусматривает проект в этом случае?
- Напомню, что по этому поводу ска- зано в кодексе. В строящихся мно- гоквартирных домах ТСЖ может быть создано не застройщиком (как это пре- дусматривалось в законе о ТСЖ), а бу- дущими собственниками помещений в новых домах. Для этого они согласно ст. 139 ЖК принимают решение на об- щем собрании. Товарищество, кстати, может проверять и качество строи- тельства, и заключать договоры с ком- мунальными организациями, а если со- четет необходимым, то само может привлечь управляющую организацию. Последнее предусмотрено частью 2 ст. 162 ЖК.

В соответствии с кодексом измене- ние и расторжение договора управле- ния многоквартирным домом осущест- вляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Проект же предусматривает обяза- тельное проведение префектурой кон- курса за три месяца до ввода дома в эксплуатацию, выпуск распоряжения о пере- даче дома во времен- ное управление. Здесь же предусматривается «назначение» префек- том ТСЖ в качестве «управляющей орга- низации» - это вовсе абсурд. ТСЖ объ- единяет своих членов на основании членства, а не на основании возмезд- ного договора управления. О неправо- мерности предоставления товарищест- вом в префектуру заявки, устава, про- токолов и т.п. я уже говорил.

Как может меняться управляющая организация?
- В соответствии с кодексом измене- ние и расторжение договора управле- ния многоквартирным домом осущест- вляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Но московский проект предусматривает замену управляющего построенным многоквартирным домом по решению префекта. На это управляющие в доб- ровольно-принудительном порядке должны согласиться в нелегитимном договоре об организации работ по управ- лению многоквартирным домом. Все как в старые добрые времена! Комментарии излишни...
- Какой предусмотрен в проекте по- рядок расчетов?
- Единый! Сказано, что расчеты меж- ду управляющей организацией и собст- венниками или будущими собствен- никами, нанимателями и арендаторами должны осуществляться через единые информационно-расчетные центры

(ЕИРЦ). Это требование выдвигается уже на этапе проведения конкурса по предварительному отбору управляющих организаций. Такие предварительные конкурсы, естественно, не предусмотре- ны кодексом. Они могут стать очень мощным фильтром лояльности городу потенциальных управ- ляющих. При их проведении будет понятно, чьи дома передаются в управ- ление, кто в них хозяин.

Изменен ли подход к ценообразо- ванию?
- Согласно требованию ЖК, подход должен быть изменен. Установление го- родом размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквар- тирном доме для собственников воз- можно только дифференцированно для каждого многоквартирного дома в слу- чае, если собственниками не выбран способ управления домом. Основанием для установления такой платы должны быть не методические рекомендации го- рода или нормативный порядок, как это было раньше, а предложения победите- ля открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительст- вом РФ. Размер оплаты устанавливает- ся лишь на собрании собственников по- мещений дома. Об этом сказано в ча- стях 7, 3 и 4 ст. 156 и части 3 и 4 ст. 162 ЖК. Надо подчеркнуть, что и собствен- ники, и наниматели, имеющие низкие доходы, имеют право на получение суб- сидий. Если предоставлять субсидии не в безличном порядке, а перечислять на счета в выбранные гражданами бан- ки, то не будет проблем со свободным выбором управляющих организаций или созданием ТСЖ. Если же сохранить систему скидок на сумму субсидий и только безличное перечисление через «транзитные» счета, то до подлинной конкуренции с ЖКХ города безумно да- леко.

Предусматривает ли этот проект какие-либо формы контроля?
- Очень важный момент. В договоре управления надо обязательно прописать процедуру контроля обоим сторонам: собственникам и управляющей компа- нии. Это касается и установления пере- чня контролируемых вопросов, и проце- дуры контроля. Контроль со стороны муниципалитета возможен только в от- ношении муниципальных жилых помеще- ний. У нас есть государственный конт- роль над использованием и сохранно- стью жилищного фонда. Его осущест- вляет государственная жилищная инспек- ция. В проекте же предусмотрен конт- роль со стороны муниципалитета или общественных организаций, но процедура не прописана.

У меня предложение: поскольку эта тема актуальна для большинства москвичей, посвятим ей отдельный разговор.
- Согласен. Есть еще много интерес- ных тем: тарифы и цены, бюджетные дотации, ответственность за качество содержания домов и другие.
Беседовал Леонид ГОВЗМАН

своих денег на уход за своим до- мом. К такой ситуации - ДЕЗы во всяком случае - пока не готовы.
Встреча с жителями домов, участвующих в пилотном проек- те в Нагорном районе, подтвер- дила, что организованным соб- ственникам жилья лучше иметь частную управляющую компа- нию. Об этом напрямую говорил Константин Емельянов, предсе- датель территориальной общи- ны «Волхонка». Она создана и зарегистрирована в доме 29, корпус 8 на Симферопольском бульваре.
Начальник управления коорди- нации деятельности по управле- нию многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Виталий Акимкин и на- чальник управления по рефор- мированию жилищно-комму- нального хозяйства ЮАО Михаил Куденко по результатам прошед- ших встреч пришли к выводу, что пилотный проект дает ценней- ший опыт. И при том, что про- должительность не так и велика. Целесообразно эксперимент про- должить, причем его программа не нуждается в сколько-нибудь серьезной корректировке.
Павел КОЛЕСНИКОВ

И собственники, и наниматели, име- ющие низкие доходы, имеют право на получение субсидий.

Управляющей организацией. Это избы- точный документ и незаконный.
Далее здесь говорится, что упра- ва района заключает с выбранной (на не- предусмотренном кодекском конку-

рентации) управляющей компанией «до- говора об организации работ по управ- лению многоквартирным домом», ко- торый также не предусмотрен кодек- сом. Если быть кратким, то такой до- говор не может порождать правовых последствий, поскольку противоречит федеральному закону. Хочу еще раз напомнить, что согласно ст. 432 Граж- данского кодекса Российской Федера- ции устанавливаются обязательные для сторон условия договоров может лишь Российская Федерация в зако- нах, указах президента и постановле- ниях правительства. В московском же проекте обязательных условий уста- новлено немало...
- Как должно выглядеть участие го- рода в принятии совместных решений?
- Город должен назначить своего пред- ставителя на общем собрании, наделить его правами и обязанностями. Предста- витель должен принимать участие в соб- рании, выступать, голосовать своей до- леей участия в этом доме. Доводить реше- ния собрания до руководства города. Но это должен быть один представитель, а не три, как это предполагается: от одного департамента в части жилых помещений, от другого департамента в отношении не- жилых помещений, по вопросам управле- ния от управы района. У семи нянек, как известно...
Иначе с таким многоли- ким собственни- ком трудно будет договориться. Думаю, что город обязан был уже с 1 марта 2005 года инициировать и помогать проводить об- щие собрания собственников помещений в тех многоквартирных домах, где он яв- ляется собственником части квартир. Прошло более четырех месяцев после введения кодекса и более шести – с мо- мента его подписания президентом. По- чему в районах, в префектурах не присту- пили к реализации выбора способа управ- ления? Что это: надежда на инициативу граждан или на их безынициативность?..
- Может быть, автор проекта хотел защитить права москвичей?
- Если это так, то делает это некор- ректно. Судите сами. Собственники ре- шили создать товарищество собствен- ников жилья. Если дом управлялся ДЕЗом, то согласно этому проекту со- зданное ТСЖ должно направить в префе- ктуру заявку о передаче дома в управле- ние с приложением учредительных до- кументов, протоколом общего собрания и ли- стом регистрации соб- ственников, реестром членов ТСЖ, схемой распределения долей собственников. Несмотря на то что ТСЖ прошло процедуру государственной ре- гистрации, префектура в течение 30 дней обеспечивает выпуск распоряже- ния префекта, создает комиссию по пе-

редаче дома. Полномочия комиссий в проекте не урегулированы. Скорее всего они будут действовать в пожарном по- рядке. Налицо избыточная заорганизо- ванность. Проще было бы установить для городских пред- приятий порядок пе- редачи технической документации, све- дений о нанIMATE- лях и собственни- ках, для расчета платы и ведения паспортного учета. Можно ли назвать защитой создание препятствий для ТСЖ в начальный мо- мент их деятельности?

Как мы уже говорили, есть пробле- ма организации управления построен- ными домами. Какие особенности пре- дусматривает проект в этом случае?
- Напомню, что по этому поводу ска- зано в кодексе. В строящихся мно- гоквартирных домах ТСЖ может быть создано не застройщиком (как это пре- дусматривалось в законе о ТСЖ), а бу- дущими собственниками помещений в новых домах. Для этого они согласно ст. 139 ЖК принимают решение на об- щем собрании. Товарищество, кстати, может проверять и качество строи- тельства, и заключать договоры с ком- мунальными организациями, а если со- четет необходимым, то само может привлечь управляющую организацию. Последнее предусмотрено частью 2 ст. 162 ЖК.

В соответствии с кодексом измене- ние и расторжение договора управле- ния многоквартирным домом осущест- вляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Проект же предусматривает обяза- тельное проведение префектурой кон- курса за три месяца до ввода дома в эксплуатацию, выпуск распоряжения о пере- даче дома во времен- ное управление. Здесь же предусматривается «назначение» префек- том ТСЖ в качестве «управляющей орга- низации» - это вовсе абсурд. ТСЖ объ- единяет своих членов на основании членства, а не на основании возмезд- ного договора управления. О неправо- мерности предоставления товарищест- вом в префектуру заявки, устава, про- токолов и т.п. я уже говорил.

Как может меняться управляющая организация?
- В соответствии с кодексом измене- ние и расторжение договора управле- ния многоквартирным домом осущест- вляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Но московский проект предусматривает замену управляющего построенным многоквартирным домом по решению префекта. На это управляющие в доб- ровольно-принудительном порядке должны согласиться в нелегитимном договоре об организации работ по управ- лению многоквартирным домом. Все как в старые добрые времена! Комментарии излишни...
- Какой предусмотрен в проекте по- рядок расчетов?
- Единый! Сказано, что расчеты меж- ду управляющей организацией и собст- венниками или будущими собствен- никами, нанимателями и арендаторами должны осуществляться через единые информационно-расчетные центры

(ЕИРЦ). Это требование выдвигается уже на этапе проведения конкурса по предварительному отбору управляющих организаций. Такие предварительные конкурсы, естественно, не предусмотре- ны кодексом. Они могут стать очень мощным фильтром лояльности городу потенциальных управ- ляющих. При их проведении будет понятно, чьи дома передаются в управ- ление, кто в них хозяин.

Изменен ли подход к ценообразо- ванию?
- Согласно требованию ЖК, подход должен быть изменен. Установление го- родом размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквар- тирном доме для собственников воз- можно только дифференцированно для каждого многоквартирного дома в слу- чае, если собственниками не выбран способ управления домом. Основанием для установления такой платы должны быть не методические рекомендации го- рода или нормативный порядок, как это было раньше, а предложения победите- ля открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительст- вом РФ. Размер оплаты устанавливает- ся лишь на собрании собственников по- мещений дома. Об этом сказано в ча- стях 7, 3 и 4 ст. 156 и части 3 и 4 ст. 162 ЖК. Надо подчеркнуть, что и собствен- ники, и наниматели, имеющие низкие доходы, имеют право на получение суб- сидий. Если предоставлять субсидии не в безличном порядке, а перечислять на счета в выбранные гражданами бан- ки, то не будет проблем со свободным выбором управляющих организаций или созданием ТСЖ. Если же сохранить систему скидок на сумму субсидий и только безличное перечисление через «транзитные» счета, то до подлинной конкуренции с ЖКХ города безумно да- леко.

ководителей альтернативной компании Виктор Митрофанов, явно не по-хозяйски. Несмотря на строительный брак в новых до- мах, ДЕЗ за весь гарантийный срок не предъявил строителям ни одной рекламации.

Впрочем, теперь это уже исто- рия - в ДЕЗе новый директор. Одна- ко дирекция по-прежнему должна управляющей компании ЗАО «ЭК ТСЖ» без малого три миллиона рублей.

Эксперимент показал: даже намек на появление рынка комму- нальных услуг, связанный с появлением частных компаний, которые хотят на этом рынке ра- ботать, вызывает озлобленность у районных властей. Дело в том, что, став полноправными собст- венниками, москвичи по-прежнему предпочитают со всеми сво- ими коммунальными заботами об- ращаться не в управляющую компанию, а в управу, в префек- туру и так далее. Однако серьез- ных рычагов воздействия у адми- нистрации на частные управляю- щие компании нет.

Но нужны ли они? Может быть, лучше учить актив жите- лей-собственников правильно строить отношения с частным

бизнесом в ЖКХ? Все равно предприниматель будет делать только то, за что ему заплатят.

По условиям договора управ- ляющая компания обязана отчиты- ваться перед жителями опекае- мых ею домов о каждой потрачен- ной копейке. И отчитываться ре- гулярно, дважды в год. А потому деньги, скажем, дома № 5 на дом № 7 она тратить не имеет права. В этом отношении ДЕЗ - своего ро- да рудимент социализма, когда «все вокруг колхозное, все вокруг мое». А именно: есть деньги, не- кая сумма, есть дома в районе. Деньги, ясное дело, всегда малова- то. Вот и кроит хозяйственник, оп- ределяет приоритеты. Это похоже на заботы хозяйки, у которой се- мейные доходы ограничены. Она и решает, когда Вовке новые штаны купить, когда кухню подно- вить, когда приехать. На все ср- азу денег не хватает.

Вроде бы и правильно ведут дела ДЕЗы, но в нынешних усло- виях жители становятся собст- венниками жилья. И платят за уход за этой самой собственнос- тью. А дальше - по ходу комму- нальной реформы - больше. Объ- единившись в товарищества, они потребуют отчета о расходовании

своих денег на уход за своим до- мом. К такой ситуации - ДЕЗы во всяком случае - пока не готовы.

Встреча с жителями домов, участвующих в пилотном проек- те в Нагорном районе, подтвер- дила, что организованным соб- ственникам жилья лучше иметь частную управляющую компа- нию. Об этом напрямую говорил Константин Емельянов, предсе- датель территориальной общи- ны «Волхонка». Она создана и зарегистрирована в доме 29, корпус 8 на Симферопольском бульваре.

Начальник управления коорди- нации деятельности по управле- нию многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Виталий Акимкин и на- чальник управления по рефор- мированию жилищно-комму- нального хозяйства ЮАО Михаил Куденко по результатам прошед- ших встреч пришли к выводу, что пилотный проект дает ценней- ший опыт. И при том, что про- должительность не так и велика. Целесообразно эксперимент про- должить, причем его программа не нуждается в сколько-нибудь серьезной корректировке.
Павел КОЛЕСНИКОВ

И собственники, и наниматели, име- ющие низкие доходы, имеют право на получение субсидий.

