

УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ - ОБЯЗАННОСТЬ

В новом Жилищном кодексе Российской Федерации понятие «многоквартирный дом», - сказал Виталий АКИМКИН, начальник управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда департамента, - к сожалению, не определено. Таковым в принципе можно назвать здание, если в нем имеется больше одной квартиры, скажем всего две. Но сути это не меняет. Квартиры приватизированы? Значит, здесь проживают два собственника - со всеми вытекающими из этого факта правами и обязанностями.

Раньше, до 1991 года, все помещения в доме были собственностью одного лица - государства, и управляли зданием государственные структуры. Мы к этому привыкли и целиком уповали на тех, кому «сверху видно все». По крайней мере, знали, на кого жаловаться в случае чего, на кого можно попенять. Но теперь, когда появились собственники, пенять им придется только на самих себя. В многоквартирном доме появилось еще одно новое понятие - «общее имущество», которое вроде бы принадлежит всем, а в частности никому - оно, так сказать, виртуально, его нельзя отчуждать, выделить в натуре, использовать без согласия других собственников. Раньше все это хозяйство называлось местами общего пользования: подъезды, холлы, лестничные клетки, чердаки, подвалы, лифты, инженерное оборудование и т.д. Сейчас все это - общее имущество, и командовать им предстоит самим жителям.

Если в доме две-три квартиры, соседи по этому поводу могут хоть как-то договориться, а если 100-200 жилых помещений? В таком колхозе почти невозможно выработать общее мнение. Но в еще одном основополагающем документе - Гражданском кодексе - сказано определенно, что собственники обязаны нести бремя расходов и обеспечивать надлежащее содержание своего имущества. Кто и в какой мере будет тащить это самое бремя? Без выработки неких правил игры тут не обойтись.

Но давайте присмотримся к нашим квартирам. Что в них принадлежит лично нам? Стены - общее имущество дома, перекрытия - тоже, инженерные сети - мимо вашего кошелька. Что остается? Воздух. Ну, может, еще обои, которые вы любовно наклеили на общую стену. Но ведь и эти «коллективные» стены кто-то должен поддерживать в порядке. Конечно, если в доме хотя бы несколько квартир принадлежит государству, оно еще имеет право поучаствовать в управлении домом, в его эксплуатации и содержании. А если в доме все квартиры частные? Таких зданий, кстати, в Москве уже около 45 процентов. Тут уж государство - сбоку припеку, вмешиваться в распоряжение общим имуществом «индивидуалов» не могли ни ДЕЗ, ни управа, ни префектура, да пусть даже сам мэр. С одной стороны, конечно, упительная свобода, а с другой, вот уж бремя свалилось на плечи собственников - как бы не согнуться...

Инструмент, благодаря которому можно выстоять, предписан новым Жилищ-

Более 70 процентов квартир в Москве уже приватизировано. И поскольку жилплощади стали частными, то есть принадлежащими москвичам, стало быть, заботиться о своих домах они должны сами - содержать их в порядке, делать свое бытие более комфортным, благоустраивать дворы. Словом, организовать в своем маленьком микромире вполне достойное и цивилизованное существование.

Как это сделать? Департамент жилищной политики и жилищного фонда правительства г. Москвы провел в Доме журналиста столицы пресс-конференцию для корреспондентов газет и телевидения, на которой рассматривалась тема управления многоквартирными домами.



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

ном кодексом: общее собрание собственников. До 1 марта 2006 года оно должно выбрать способ управления домом: то ли сами будут им управлять, то ли создадут ТСЖ, правление которого и примет на себя все хлопоты по эксплуатации и содержанию здания, то ли наймут профессиональную коммерческую структуру - управляющую компанию. Но в любом случае надо помнить, что расходы придется собственникам нести сообща.

Однако это не значит, что все и сразу будут платить 100 процентов затрат - малоимущим гражданам государство возместит средства на содержание общего имущества. Правда, пока не ясно, кого же можно считать малоимущим. Федеральное постановление на этот счет еще не вышло, оно только разрабатывается, а Москва на этот раз поперед бабки в печко лезть не хочет.

Дом, конечно, не самолет, не теплотход и даже не машина, но управлять им все равно необходимо. И управление это

подчинено трем целям: обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, предоставить им необходимые жилищно-коммунальные услуги, должный и своевременный ремонт здания и общего имущества, наладить толковое управление этим самым имуществом. Собственно, от реализации этих целей и зависит оценка деятельности управляющей организации - будь то ТСЖ или частная коммерческая фирма.

Принципиальное отличие нового Жилищного кодекса от старых порядков в том, что уже не ДЕЗ является заказчиком, а сами собственники, и любой прокол в управлении может больно ударить по их персональному кошельку. Они теперь сами в какой-то мере должны стать предпринимателями, сообща искать малейшую выгоду для своего жилищного объединения. Например, есть у дома глухая торцовая стена. Почему бы не сдать ее под рекламу какой-нибудь компании? Эти арендные платежи вполне

могут стать источником финансирования для того же ремонта здания. Можно в коммерческих целях использовать подвал, если государство еще само не успело сдать его в аренду. Или почему бы не надстроить мансарду и получить в свое распоряжение дополнительные площади, эксплуатацию которых можно использовать во благо сообществу собственников?

Отныне заказчик-собственник диктует свою волю управляющим и обслуживающим организациям. Общее собрание теперь вправе нанять для управления домом какую-то организацию, а может и отказаться от ее услуг, если не устраивает качество ее работы. Конечно, выбор таких компаний пока невелик, но они появляются все чаще, рынок жилищно-коммунальных услуг постоянно расширяется. И достаточно мощный толчок к этому дал новый Жилищный кодекс. На этом рынке теперь действуют три субъекта: потребитель услуг, производитель услуг и государство, призванное регулировать их взаимоотношения. Впрочем, государство тут выступает не только контролером или координатором. Оно ведь и само является собственником: не забудем, что в его распоряжении в Москве находится 28-30 процентов жилплощади, не говоря уже о множестве нежилых помещений. Иначе говоря, оно теперь выступает на равных с другими домовладельцами. На равных, но не более того.

Надо заметить, что новый Жилищный кодекс не свалился нам как снег на голову. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства шло и до него, исподволь готовилась необходимая инфраструктура. Так, в Москве еще в 2000 году была принята городская комплексная программа формирования кондоминиумов (теперь этот малоизвестный термин заменен понятием «многоквартирный жилой дом») и создания условий для организации деятельности товариществ собственников жилья. В течение последних четырех лет проведено более 1500 собраний в домах, на которых был выбран способ управления. Во многих домах определен перечень общего имущества, нашедший отражение в распорядительных документах и внесенный в техническую документацию БТИ. Что это означает? Прежде всего то, что общим имуществом могут распоряжаться только сами жители, а любые властные органы не имеют права вмешиваться в этот процесс.

Далее Виталий АКИМКИН, Наталья МАКЕЕВА, заместитель начальника управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда, Светлана РЕМИЗОВА,

ведущий специалист префектуры ЮАО, Александр АВДЕЕВ, руководитель управляющей компании, и другие ответили на вопросы журналистов.

В Москве около 40 тысяч домов, неужели до 1 марта 2006 года надо провести столько общих собраний? Это же нереально...

- А никто и не собирается это делать в приказном порядке. В Жилищном кодексе сказано, что если даже собрание не состоится, то местные власти по конкурсу сами назначают управляющую компанию, а уж с нею собственники будут заключать договор управления. Если же собственникам чем-то не понравится ее деятельность, то они могут провести собрание и через год, два, три.

Главная задача - разрушить монополию ДЕЗов на рынке жилищно-коммунальных услуг, способствовать появлению все большего количества управляющих компаний. Такую работу Департамент жилищной политики и жилищного фонда в содружестве с Комплексом городского хозяйства ведет, однако это не означает, что все в одночасье будет сломано и разрушено, пущено на самотек. Нет, все это будет проводиться постепенно, поэтапно, чтобы лишиться раз не баламутить жителей, не сеять ненужную панику. Жителям предоставлено право самим выбирать способ управления, и сделано это для того, чтобы они жили лучше, а не хуже.

Говорят, ДЕЗы тоже будут акционироваться, станут частными. Это правда?

- На федеральном уровне такое постановление есть. Но пока не определено точно, как это сделать, какова будет доля города. Хотя тенденция уже наметилась. Точные же сроки акционирования ДЕЗов пока не названы.

Могут ли товарищества собственников жилья арендовать или выкупить у города нежилые помещения в своих домах и самостоятельно ими распоряжаться?

- В свое время для того, чтобы комплексно решить задачу формирования дополнительных источников финансирования для ТСЖ, город выпустил закон № 8-28, в котором говорилось о правах ТСЖ по управлению объектами нежилого фонда в кондоминиумах. По этому документу ТСЖ могли в приоритетном порядке взять в аренду или выкупить такие помещения, свободные от обязательств. Однако чуть позже вышел Федеральный закон о приватизации государственной собственности, который отменил все приоритеты по выкупу нежилых помещений. ТСЖ сейчас вынуждены на равных конкурировать с коммерческими фирмами. Московский закон не отменен, но на практике он не действует.

ОТ СНА ВОССТАВ, УЧИ УСТАВ!

Суворовская заповедь для товариществ собственников жилья становится сегодня особенно актуальной. А если учесть, что многие жилищные и жилищно-строительные кооперативы до 1 марта будущего года преобразуются в ТСЖ, то естественно, что проблема устава, по которому в дальнейшем будет действовать жилищное объединение, становится едва ли не ключевой.

Что взять за образец? Чем руководствоваться при написании этого документа, без которого вас не зарегистрирует ни один государственный орган? Об этих вопросах размышляет председатель совета ассоциации ТСЖ «Центр» Лев МАТЕРОВ.

Устав ТСЖ является главным документом, который учреждается учредительным собранием собственников помещений многоквартирного дома. Еще 3 декабря 1921 г. президиум Московского совета утвердил первый устав жилищного товарищества, а 10 марта 1924 г. этот же орган принял «Нормальный устав жилищно-арендного кооперативного товарищества». Много позже, в 1965 г., устав ЖСК подписывал Совмин РСФСР. 5 января 1997 г. распоряжением премьер-министра правительства столицы был утвержден «Примерный устав

товарищества собственников жилья». Сегодня этот и предыдущие документы представляют скорее историческую ценность, а действующим и вновь создаваемым ТСЖ придется приводить и создавать свои уставы в соответствии с новым Жилищным кодексом, вступившим в действие в этом году. Сохранить какие-то традиции, конечно, необходимо, но должны появиться и новые разделы устава ТСЖ. Какие же?

Печально, но одним из парадоксов нового Жилищного кодекса РФ является отсутствие требований к ус-

таву ТСЖ, хотя для ЖК и ЖСК они предусмотрены в ст. 113. Отсутствует законодательное регулирование порядка вступления, выхода из ТСЖ собственников жилых помещений и правила исключения из товарищества. Примечательно, что, например, еще по уставу 1924 г. членом товарищества не мог быть гражданин, не проживающий в доме, а при выезде он автоматически исключался из товарищества. Также исключался из товарищества гражданин, лишенный избирательных прав. А в нашем новом кодексе, чтобы быть членом ТСЖ, достаточно являться собственником помещения в многоквартирном доме. И неважно, где ты проживаешь - в Москве, Владивостоке или Архангельске. Я однажды отказался курировать создание ТСЖ в четырех новых домах ЮАО только потому, что задолженность по ним за жилищно-коммунальные услуги составляла больше миллиона рублей. Выяснили: основными неплательщиками были иногородние. С такими финансовыми веригами создавать товарищества бессмысленно - сразу после регистрации их нужно было бы ликвидировать за долги.

Поэтому я полагаю, что в уставе ТСЖ надо четко прописать, за что и по каким основаниям, в каком порядке возможно исключение из товарищества. Напри-

мер, неплатежи квартплаты и прочих обязательных сборов, поведение, нарушающее нормальную жизнь населения дома, осуждение судом за позорящие деяния, хотя бы и без поражения в правах, за упорное неподчинение постановлениям общего собрания и управления и т.д.

Кстати, вступление и выход из товарищества может быть добровольным на основе волеизъявления собственника по постановлению Конституционного суда от 3.04.1998 г. Таким образом, Конституционный суд РФ признал фактически, что права одного собственника важнее, чем права других собственников в многоквартирном доме. Это странно. Ведь если один из собственников не участвует в управлении общим имуществом, значит, тем самым ущемляются права других собственников. Россия оказалась единственной страной в мире, где имеется такая неограниченная свобода выбора...

Чтобы выйти из положения, инициаторы ЖК РФ ввели новый орган управления многоквартирным домом - общее собрание собственников многоквартирного дома. Орган управления по Гражданскому кодексу имеется только у юридического лица. А так как решение общего собрания является обязательным, то необходимо вводить в устав ТСЖ это понятие - общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Тем более надо организовывать, проводить его, хранить протоколы общих собраний, делать из него выписки и т.д.