

ет ситуацию, когда жилой фонд в значительной степени и так доведен до ручки. Пора самим жителям браться за управление домами, кварталами. В поселке Сокол решились на это больше 15 лет назад. Тогда территориальная община приняла дома с протекающими крышами, гнилыми полами, не работающим во многих домах отоплением. За несколько месяцев сумели все это устранить, подготовить свои мастерские,



ФОТО ЭДУАРДА ЛАТОВКА

**Владимир Юрашко:** «ТСЖ сегодня являются ярким примером предметно-го экологического самоуправления».

обучив персонал. Вот уже многие годы поселок самофинансируется, реконструирована разводка газовых труб, заменены сотни метров водопроводных коммуникаций, поставлены штакетные ограждения газонов и придомовых участков. Это реально подтверждает, что жители сами в состоянии управлять своими домами. И даже тихое противодействие чиновников не в состоянии им помешать – было бы желание, упорство и настойчивость самих участников жилищного самоуправления.

Сегодня, когда нет подробного реестра добросовестных управляющих компаний, когда неизвестны их возможности, сомневался Юрий АНДРЮХОВ, председатель домкома по Велозаводской, 19, может быть, не стоит спешить с упразднением или акционированием ДЕЗов. Нынче, по крайней мере, с них что-то можно спросить, а если воцарится разгул рыночной стихии в жилищно-коммунальном хозяйстве, то жители останутся один на один с произволом коммерсантов.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

**Юрий Андрюхов:** «Пока нет реестра добросовестных управляющих компаний, может быть, не стоит спешить с упразднением ДЕЗов?»

Аппетиты новоявленных управляющих компаний действительно разгораются с каждым днем. Один из участников разговора за круглым столом рассказал, как в Гагаринском районе увидел договор жителей с ДЕЗом, уже ставшим ОАО. Там черным по белому было сказано, что это свеженькое акционерное общество имеет право достраивать, пристраивать и перестраивать все что угодно. То есть фактически можно к этому дому пристроить 25-этажное здание, получить его в собственность, и где тогда будут члены ТСЖ, когда более 50 процентов жилых площадей будут принадлежать уже не им? Ясно, кто будет здесь командовать. И самое печальное, что многие жители дома, не разобравшись, уже подписали этот договор. С огромным трудом удалось остановить этот процесс.

Неотвратимо приблизилось время решений. Москвичам пора определиться: создавать ли в своем доме ТСЖ, брать ли в свои руки его управление? А если да, то кто за что будет отвечать? Вывод один, и он единственный: за все отвечать мы будем сами, если не хотим, чтобы чужой дядя принялся стричь за наш счет купоны.

**Виктор ШИРКОВ**

**Галина ХОВАНСКАЯ,**  
депутат Государственной думы РФ, член  
комитета по гражданскому, уголовному,  
арбитражному и процессуальному  
законодательству:

## СОБСТВЕННИКАМ ДАЛИ ШАНС

Вступивший с 1 марта 2005 года в силу Жилищный кодекс особого энтузиазма у общественности не вызвал – кодексом интересовались лишь по мере критики его недостатков. Появились и публикации, разъясняющие людям, что нового принес кодекс в их жизнь. Среди прочих упоминалась очень важная статья 161 «Выбор способа управления многоквартирным домом», которая сообщала, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. Устанавливался и крайний срок выбора способа управления – до 1 марта 2006 года. Не выбрали до намеченного дня – делает это местная власть, в обязанность которой вменена проведение конкурсов управляющих компаний. Но чтобы выбрать – надо знать, что, для чего и из чего выбирать.

В кодексе сказано: «Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме» и т.д. Но большинство наших граждан понятия не имеют, что кроется за словами «благоприятные и безопасные условия», «надлежащее содержание», «общее

имущество» и т.д. Более того, декабрьские опросы социологов показали: 90 процентов граждан из числа собственников вообще не знают, что им нужно принимать такое решение! Усугубляли положение неподготовленность местных властей к проведению конкурсов, отсутствие необходимых нормативных документов, в том числе методик по проведению собраний собственников. Не было списков управляющих организаций.

Ситуацию несколько скорректировал закон «Об изменениях в законе «Об основах тарифного регулирования организаций жилищно-коммунального комплекса» и других законодательных актах», принятый Государственной думой 19 декабря, утвержденный Советом Федерации 20 декабря и вступивший в силу 26 декабря. В этом законе есть поправка, продлевающая время выбора управляющей организации до конца 2006 года.

Что меняет в нашей жизни эта поправка?

Дает нам дополнительное время, а значит – шанс.

Полагаю, что за это время муниципальные органы власти, специалисты в сфере управления жильем, средства массовой информации интенсифици-

руют разъяснение положений Жилищного кодекса. Надеюсь, что какая-то часть людей – хочется думать, большая – проникнется наконец мыслью о том, что отныне только они могут и должны решать судьбу своего жилья. Надеюсь также, что за это время Правительство РФ успеет выпустить постановление о порядке проведения конкурсов по отбору управляющих компаний. Насколько мне известно, этот документ до сих пор проходит согласование в правительстве. Поскольку шанс получил и рынок жилищно-коммунальных услуг и управления жильем – появятся, быть может, списки добросовестных управляющих компаний. Что видим сегодня? Я, например, столкнулась с совершенно противозаконным явлением: зная о дате 1 марта 2006 года, некоторые ГУПы, МУПы и ДЕЗы принялись навязывать людям свои услуги. Предлагают заключать договор сразу на пять лет! Причем положение о том, что собственники могут в любой момент изменить управляющую компанию, из этих договоров изъято. Ничего не говорится и об ответственности в случае невыполнения обязанностей управляющей компанией. Нетрудно догадаться, к чему это приведет: претензии собственников обрушатся на суды.



И еще одна важнейшая проблема. Есть в ЖК понятие «обязательные платежи». Но что это такое нигде не написано. В результате возникают острейшие конфликты в домах, заселенных переселенцами из пятиэтажек и собственниками, купившими квартиры в этих же домах по рыночной стоимости. Собственники – люди если не состоятельные, то вполне обеспеченные. У них одни интересы. У живущих по соседству малоимущих – другие. Первые хотят стоянку во дворе и охрану в доме. И если они примут такое решение большинством голосов – значит, малоимущие бабушки – собственники приватизированных квартир должны будут оплачивать эту стоянку? Но последние немедленно побегут в управу с вопросом: «Почему мы должны платить за стоянку, если у нас машин нет?» Мелкий чиновник, обладая минимальными познаниями в ЖК, ответит: «Придомовая территория – общее имущество. Обязаны платить». Побегут к юристу. Тот скажет: «За общее имущество платить обязаны, за построенную стоянку, если ею не пользуетесь – нет. Идите в суд». Несчастным старушкам придется судиться со своими соседями, требующими от них платить за стоянку... на основании решения собрания собственников.

Подобных ситуаций, связанных с «обязательными платежами» и не урегулированных кодексом, огромное количество. Государство должно над этим серьезно задуматься, в том числе власти на местах – ведь у них в собственности остался жилищный фонд. Подпадают ли услуги, по которым рассчитывают сегодня субсидии, под «обязательные платежи»? Обеспечивают ли эти услуги нормальное содержание и функционирование дома? Сегодня нет ни критериев, ни нормативных документов. То же – по капитальному ремонту дома. Масса нерешенных проблем, справиться с которыми предстоит теперь до конца года...

Попробуем разобраться. В самом Жилищном кодексе срок 1 марта 2006 года никак не обозначен. Он был установлен статьей 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и обозначает дату, когда граждане выберут способ управления своим многоквартирным домом.

### ЧТО ЖЕ НАС ОЖИДАЕТ?

Согласно статье 161 ЖК РФ собственники всех помещений многоквартирного дома – жилых и нежилых – обязаны выбрать один из трех способов управления:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Недавно срок выбора управляющих компаний был все-таки продлен – до 1 января 2007 года. Данная поправка содержится в подписанном Президентом РФ Законе «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса и некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Но о каких способах управления идет речь? Чтобы ответить на вопрос, необходимо сначала разграничить понятия «управление» и «эксплуатация». Ведь они настолько сроднились в нашем сознании, что зачастую подменяют друг друга.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ – это прежде всего непосредственное обеспечение собственников помещений водо-, тепло- и энергоресурсами, а также проведение работ, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом как многоквартирного дома в целом, так и жилых и

## САМОУПРАВЛЕНИЯ НЕ БУДЕТ!

В средствах массовой информации не утихает полемика вокруг нового Жилищного кодекса РФ. Москвичам предстоит определиться: самостоятельно будут они управлять своим жильем или доверят это важнейшее дело специалистам. Что же нас ждет? На этот вопрос мы попросили ответить первого заместителя префекта ЦАО Елену ВАСИНУ.

нежилых его помещений, в частности поддержка систем жизнеобеспечения дома.

ЗАДАЧА УПРАВЛЕНИЯ – рассчитать стоимость работ по эксплуатации и заключить необходимые договоры по техническому обслуживанию многоквартирного дома с организациями или частными лицами, имеющими лицензию на проведение соответствующих работ.

Сегодня функции по управлению жилищным фондом сосредоточены, как правило, в руках дирекций единого заказчика (ДЕЗов). А статья 161 ЖК РФ расширяет права собственников по выбору наиболее оптимальной управляющей организации и дает возможность взять функции управления домом на себя.

Вариант первый – собственники помещений намерены доверить управление своим имуществом управляющей организации. В таком случае на общем собрании они принимают решение о передаче дома в управление той организации, которая, по их мнению, способна обеспечить содержание и эксплуатацию дома на должном уровне. Управляющая организация обязана заключить договор управления с каждым собственником лично. Все измене-

ния к условиям договора принимаются тоже решением общего собрания.

Вариант второй: собственники приняли решение о выборе способа управления товариществом собственников жилья. В этом случае, создав ТСЖ (т. е. образовав юридическое лицо), собственники вправе самостоятельно, через правление товарищества, управлять своим имуществом или пригласить управляющую организацию, которая будет заключать договор управления с ТСЖ.

### ЕДИНОЛИЧНИК НЕ ПРОЙДЕТ!

Свои достоинства и недостатки есть у каждого способа управления. В таком мегаполисе, как Москва, например, непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме НЕВОЗМОЖНО. Этот способ управления подразумевает заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями непосредственно (лично) собственниками помещений. Но ресурсоснабжающие организации могут заклю-

чить договоры на поставку услуг только с юридическими лицами. Ведь электричество, вода и тепло, прежде чем попасть в квартиру к потребителю, проходят по городским, затем по общим долевым коммуникациям, через распределители. Вариант управления непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме возможен только при условии поставки ресурсов потребителю напрямую. Он подходит, например, для коттеджей или домов поселкового типа.

### КОГО ВЗЯТЬ В ПОВОДЫРИ?

Что произойдет, если собственники не провели общее собрание или не реализовали его решение? Органы местного самоуправления проводят открытый конкурс, по итогам которого управление домом будет осуществляться той организацией, которая выиграет лот. А

договор управления со всеми собственниками (при их нежелании) будет заключаться в судебном порядке. Ведь не факт, что конкурс выиграет именно та организация, которую жильцы дома хотели бы видеть в качестве управляющей. Надо также иметь в виду, что срок управления определен в один год. По прошествии этого периода органы местного самоуправления обязаны созвать общее собрание собственников помещений для выбора способа управления. В случае неудачи – новый конкурс. И вполне допустимо, что победителем в нем станет другая управляющая организация.

Безусловно, рядовому москвичу трудно разобраться во всех тонкостях жилищного законодательства. В сложившейся ситуации целесообразно проводить информационно-разъяснительные собрания. И здесь действенную помощь жителям могут оказать специалисты уполномоченной организации – ГУП «Центр поддержки объединений жителей» префектуры ЦАО.

**Петр ПОЛЫНОВ**



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА