

# А ЖИТЬ И РАЗВИВАТЬСЯ

**М**ы встретили новый Жилищный кодекс безо всякого драматизма. Он ничего радикально не меняет в жизни нашего кооператива. Просто потому, что положение у нас стабильное, ЖСК функционирует как здоровый организм, а какие-либо изменения внешней среды только укрепляют его иммунитет. Думаю, что в растерянности и панике пребывают те, кому не хватает знаний, информации и уверенности в своих силах. Но знания и информа-

Все расходы и доходы, до рубля, присутствуют в ежегодных отчетах, с которыми правление выступает на общих собраниях. Прозрачность работы правления, его грамотность и честность, как показывает практика, – единственный способ создать из ЖСК своеобразный социум. В нем могут быть конфликты, но они разрешаемы! Уверена, что источники доходов есть в любом ЖСК. С каждого квадратного метра площади наши собственники платят кооперативу 1 рубль 12 копеек.

Людмила УГРЮМОВА, председатель правления ЖСК «Братеево-2»:

## СПАСЕТ ГРАМОТНЫЙ МЕНЕДЖЕР



цию сейчас можно получить, было бы желание.

Нашему ЖСК «Братеево-2» десять лет, восемь лет назад мы перешли на самоуправление и самофинансирование. Все рычаги управления маленьким домом, где 457 квартир, его эксплуатации, ремонта в одних руках – правления и председателя. Управленческие функции мы ни у кого не узурировали. Непонятно, откуда возник вопрос, имеет ли право ЖСК брать на себя управление. Ведь это прописано в Уставе ЖСК от 1962 года, который никто не отменял. ЖСК, согласно тому документу, создается для строительства дома и управления им. Так что одна из проблем, которые повергают в смятение жилищное сообщество, – выбор управляющей компании – для нас не существует. Мы ее давно выбрали.

Когда же мы стали управлять и получать на свой счет все деньги, в том числе и бюджетные дотации, то появилось естественное желание тратить эти деньги экономно, а главное – эффективно. Сегодня у нас для обслуживания дома полный штат: грамотные инженеры, классные специалисты-рабочие, аккуратные и исполнительные уборщицы и дворники. ЖСК хорошо им платит. Но ничего нам с неба не упало. Я свои кадры искала, отбирала и воспитывала. Сегодня все жители дома видят: хорошая работа стоит дороже любой зарплаты. В этом году уже в середине июня мы закончили подготовку к зиме. Знаете, какую оценку поставила нам комиссия филиала № 11 МОЭК? Пять с плюсом! Результат – не только тепло и комфорт в доме, но и доверие к правлению ЖСК, которое заключает договор с каждым владельцем квартиры. И каждый из них убеждается: деньги тратятся по-хозяйски.

Этих денег нам хватает на техническое содержание и обслуживание дома. Мы оборудовали в подвале современный тепловой узел и экономим на тепле. Наши арендаторы нежилых помещений на первом этаже тоже пополняют казну ЖСК, так как коммунальные услуги оплачивают в полном объеме, без дотаций. Есть еще одна доходная статья – дополнительные услуги, которые кооператив оказывает населению. Общедолеваемая собственность, по новому ЖК, – до двери квартиры. Все, что внутри ее, – за счет собственника. Расценки, по которым мы выполняем заявки жителей, например, на замену сантехники, батарей или вывоз строительного мусора, у нас приемлемые. А малообеспеченным жителям делаем скидки.

Можно экономить и на содержании общедолеваемой собственности – например, на освещении мест общего пользования, на которые приходится самый большой расход электроэнергии. По всему дому мы перешли на оплату по двум тарифам – дневному и ночному. Нам не приходится, как ДЕЗам во многих домах, по десять раз ремонтировать подъезды, пострадавшие от вандализма детей и взрослых. У нас таких нет, у нас живут собственники – квартир, подъездов и двора. В результате в прошлом году мы заняли второе место в городском конкурсе по благоустройству. И не остановимся на этом.

Что касается дискриминации ЖСК по сравнению с другим жилищным фондом, то не нужно допускать ее – надо знать и уметь отстаивать свои законные права. Надо уметь пользоваться ими. Положено капитально отремонтировать кровлю через десять лет – мы ее отремонтировали с привлечением бюджетных средств через Мосжилкооперацию. Сейчас на очереди замена электропроводки оборудования, тоже на законных основаниях с помощью города. Нужен грамотный менеджмент в отношениях с жителями и со всем окружающим ЖСК миром.

Статья 14 Жилищного кодекса, которая как бы принуждает ЖСК регистрироваться в ТСЖ, мы не боимся: она противоречит статьям Гражданского кодекса и нарушает статью 30 Конституции, а поэтому подлежит отмене, как бы ни упорствовали законодатели, совершившие явную ошибку.

Александр МОСКВИЧЕВ, главный инженер филиала № 11 «Горэнергосбыт» МОЭК:

## НЕ БОЙТЕСЬ ОСТАВИТЬ НАЕЗЖЕННУЮ КОЛЕЮ



**М**ОЭК – ресурсоснабжающая организация, у нас много прямых договоров с ЖСК. Проблемы, возникающие в наших отношениях, всегда имеют одну основу – недостаточно четкое разграничение ответственности. Скажем, ЖСК предъявляют нам претензии за качество услуг. Однако потребитель – собственник жилья в многоквартирном доме – находится на самом конце цепи. А в каком ее звене происходит сбой? Люди могут договориться друг с другом, но у тепла и воды свои законы – они идут туда, где путь открыт.

Если у вас утечки, если задвижки неисправны, а в результате люди недополучают тепло и горячую воду – разберитесь со своей управляющей компанией. Если же вы берете управление в свои руки – наймите хороших специалистов. То же самое с узлами учета потребления тепла и горячей воды. У нас есть список производителей и обслуживающих организаций, которые могут оснастить ваш дом современными высококачественными приборами учета и дадут гарантии.

Фирмы, выходящие на этот рынок с более дешевыми приборами и услугами, должны вас насторожить. В любом случае ответственность за принятое решение ложится на управляющую компанию.

Мнения, что нет возможности сегодня выбрать надежную компанию, несостоятельны. Такие возможности есть – зайдите на сайт в Интернете, расширьте поле поиска. Дело в том, что большинство людей, в том числе и в правлениях ЖСК, не хотят или боятся сойти с наезженной колеи, даже если видят, что колея эта никуда не годится...



Владислав ИВАНОВ, заместитель начальника управления по координации деятельности по управлению многоквартирными домами Департамента жилищной политики правительства Москвы:

## КОДЕКС ПОМОЖЕТ ПРОВЕСТИ МЕЖУ

**У** жилищно-строительных кооперативов сегодня возникло множество проблем в связи с тем, что на правовом поле стало тесно от различных законодательных актов, от ведомственных документов. Согласовать интересы бывает трудно. Но проблема оформления в собственность земельных участков, порядок уплаты налогов за землю волнуют всех собственников. Сразу скажу: проект постановления о реализации в столице Федерального закона, который мог бы расставить все по законным местам, проект, подготовленный Департаментом земельных ресурсов, возвращен МГД на доработку, а вот о межквартирных земельных участках уже можно говорить конкретно. Оно в столице идет, правда, не так активно, как хотелось бы, – дело это дорогостоящее. Очередность на межквартирные не зависит от формы собственности – ЖСК это, ТСЖ или муниципальный жилищный фонд.

Зависит только от размера, местоположения и формы квартала. Деньги выделяются на префектуры, они и определяют оптимальные варианты. Активнее всего идет межквартирное в Центральном административном округе, потому что там участвуют деньги самих собственников жилья. Там живут более состоятельные люди, которые оплачивают все процедуры межквартирного из своего кармана.

Понимая остроту проблемы, мы провели не одно совещание и договорились, что подача заявок на межквартирное должна быть максимально упрощена. В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса она проходит так: на общем собрании собственников принимается решение о формировании земельного участка, выбирается уполномоченное лицо, которое обращается в соответствующие органы власти с заявкой. К документам прилагается протокол общего собрания, и можно идти в департамент – ждать своей очереди...

Свое видение проблемы изложил один из разработчиков нового жилищного законодательства – ведущий юрист консультанта направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города» Дмитрий ГОРДЕЕВ:

Мы не имели отношения к разработке разделов о ТСЖ и ЖСК. Я лично участвовал в работе по седьмому разделу, где речь идет об оплате жилых помещений и коммунальных услуг, и восьмому, который посвящен управлению многоквартирными домами. Недавно в Госдуме состоялся семинар, где была высказана точка зрения профильного комитета: норму о реорганизации ЖСК в ТСЖ надо снять.

Конечно, на мой взгляд, не имеет значения, как называется организация – ЖСК, ТСЖ или АБВГД... Это оболочка. А содержание – это собственники. Они или не создают организацию и приглашают управляющую компанию со стороны, или создают юридическое лицо и в рамках органа управления реализуют эти функции.

Надо иметь в виду, что управление осуществляют в первую очередь собственники. Когда они, например, один раз в пять лет поднимают руку на общем собрании, выбирая способ управления, тем самым они и осуществляют управление. И управляющая компания в этот пятилетний период работает. Или создали ТСЖ, которое работает бесконечно долго. Поэтому название организации действительно не имеет значения.

Но есть один серьезный содержательный момент. Он состоит в том, что в ЖСК испокон века традиционно голосуют по принципу «одна квартира – один голос». А ведь и квартиры бывают разные, и собственники есть не только у квартир, но и у нежилых помещений. Скажем, предприниматель, которому принадлежат два первых нежилых этажа, составляющих, например, 10 процентов общей площади, будет иметь всего один голос. В то же

## ГОЛОСУЮТ МЕТРЫ

время решение, принятое остальными собственниками, может повлечь для него расходы.

Вот почему в Жилищном кодексе (правильно или неправильно – это уже другой вопрос) принята норма: кто какой долей в доме владеет, тот столько голосами и обладает. Потому что все решения чреватые финансовыми последствиями. Мне кажется, это подход справедливый.

Что ж, позиция была изложена достаточно внятно. Однако тут же Дмитрию Гордееву пришлось отвечать на весьма непростые вопросы. Один из них: кто распределяет нежилые помещения? И второй вдогонку: владелец подвала, выходит, будет диктовать свои условия всем жителям дома?

Очень тяжелый вопрос, – признал Гордеев. – Есть индивидуально определенные жилые и нежилые помещения, имеющие собственников. А есть общие помещения в доме – например, подвал. И Москва когда-то, не спрашивая остальных собственников, сдала его в аренду, а потом, возможно, и продала. Это уже другая история, где могут быть даже криминальные оттенки. Но я не сказал, что именно такой собственник должен диктовать свои условия. Если сегодня какое-либо лицо имеет помещение на законных основаниях, что подтверждается, например, Единым государственным реестром прав (ЕГРП), тогда надо воспринимать этого собственника как легитимного – во всяком случае, до тех пор, пока судом не будет принято решение об отмене права собственности. Иначе поднимется черное знамя анархии. Если вы считаете, что отчуждение подвального помещения произошло незаконно, оспаривайте это в суде.

Тем не менее возражения по поводу голосования метрами продолжали звучать. Вот как их сформулировал председатель правления ЖСК из ЮЗАО Андрей ПОДГАРЕЦКИЙ:

Это, думаю, связано с нынешним состоянием законности. Дело в том, что сейчас жители создаваемых в новостройках ТСЖ отчуждены от возможности распределения той площади, о которой вы говорите. И при голосовании по площадям хозяин, получивший собственность законно, будет всем остальным жителям диктовать свою волю. До тех пор, пока этот факт не устранен, голосовать по метражу нельзя.

В ответ Дмитрий Гордеев посоветовал обратить внимание на предусмотренный закон «О долевом участии в строительстве». Уже на стадии проектной декларации застройщик обязан объявить, какие нежилые помещения в доме будут входить в состав общего имущества.

То есть, – продолжил Дмитрий Гордеев, – я знаю, что будет, например, помещение для правления ТСЖ. И когда я вношу плату за квадратные метры своей квартиры, то оплачиваю и такие помещения. И на последнем этапе их нельзя будет продать, если все жилые и нежилые помещения, которые должны отчуждаться по результатам строительства, будут внесены в ЕГРП. Такую махинацию уже невозможно будет провести.

Если вы в принципе не согласны с тем, чтобы принималось то или иное решение, его надо оспаривать в суде. Только так. И надо апеллировать не только к московскому законодательству, но и, естественно, к федеральному. В этой сфере действует гражданское законодательство, находящееся в исключительном ведении Федерации.