

Суть Жилищного кодекса в части управления многоквартирными домами состоит в следующем. Если жители дома не приняли решения



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

**О. ШЕЙН: «Вопрос в первую очередь связан с деньгами»**

по самоуправлению в форме ТСЖ или непосредственного управления, им придется эти самые 2,5 - 3 триллиона рублей в год отдавать управляющим компаниям, которые уже сами от имени людей будут вести

вести свои дома в самоуправление, они сталкиваются с колоссальным количеством бюрократических рога-ток. Уже говорилось о надуманном налогообложении на некую прибыль ТСЖ, хотя там по определению ее нет. Прибыль - это некий объем средств, распределяющийся между собственниками компании. А в случае с ТСЖ все обстоит с точностью до наоборот: люди вкладывают деньги, чтобы в дальнейшем отремонтировать свой дом. Огромное количество препятствий возникает на местах.

Что же мы предлагаем? Во-первых, сохранить форму непосредственного управления: только она позволяет людям избежать коллективной ответственности по платежам за коммунальные услуги. Ведь в ТСЖ, и особенно управляющие компании вводят системы, при которых человек отвечает и за себя, и за «того парня». Плательщик ведет расчет - скажем, за воду - не напрямую с водоканалом, поскольку у него нет такого права, а через ТСЖ или управляющую компанию. Соответственно, если кто-то в его доме задолжал за воду, то это будут и его долги тоже.

Единственная форма, которая сегодня разрешает прямые расчеты с коммунальщиками, это непосредственное управление, которое мы на-

В отношении управляющих компаний наша точка зрения такова: они должны заниматься исключительно предоставлением жилищных услуг, а не являться посредниками в системе коммунальных расчетов. Важно также, чтобы собственники имели возможность получать финансовые отчеты управляющих компаний. Если собственники видят, что данная управляющая компания просто-напросто ворует их деньги, у них должна быть возможность досрочно расторгнуть договор, в том числе и во внесудебном порядке, поскольку любой судебный спор может тянуться 5 - 6 месяцев, а то и дольше. Такой порядок надо обеспечить законодательно. Естественно, надо предусмотреть и месячный срок предварительного извещения о расторжении договора, чтобы никто не пострадал, в том числе и управляющая фирма.

Необходимо, наконец, чтобы собственники могли делегировать одному из жителей дома право вести эти переговоры. Потому что сейчас, когда представитель управляющей компании приходит в одну из четырехсот квартир большого дома и предлагает стандартный проект договора, это, по сути, означает отсутствие всякого переговорного процесса, потому что все - это никто.

основы деятельности товариществ, но и послужат формированию их экономической базы. Нам важно, чтобы люди сознательно шли на создание ТСЖ.

**НА ЧЕМ ТСЖ ЗАРАБАТЫВАТЬ?**

**Александр ТОЛМАЧЕВ**, председатель комиссии по законодательству Союза юристов Москвы:

- В настоящее время жители могут защитить себя только в том случае, если найдут возможность зарабатывать деньги на собственных домах. Как? Существует четыре способа.

Первый - оформление в собственности земли, придомовой территории. Маловероятно, что найдется свободный пятачок у дома, но в целом квартале, если объединиться с другими домами, можно найти место для строительства парковки, магазина или чего-то иного, что приносит доход. Напомним: 30 марта 2004 года правительство Москвы приняло постановление № 178. Это так называемая среднесрочная программа реконструкции, модернизации и реновации территории сложившейся застройки. Именно под эту программу жители могут создать квартальные товарищества,

его зачем-то отменили, но как-то условно. И по согласованию с управой района ТСЖ может взять помещение в доверительное управление при соблюдении двух условий. Первое: договор подписывается на срок не более пяти лет, в дальнейшем его надо пролонгировать. Второе условие связано с платежами, которые вы можете собирать с арендаторов нежилых помещений. 50 процентов нормативного дохода вы должны направлять в бюджет города. Сверхнормативный доход остается на вашем счете для того, чтобы вы могли сформировать фонд, необходимый для ремонта, реконструкции и тому подобного. Естественно, его вам обременят налогом. Пока эта система на практике работает.

Третья возможность зарабатывать связана с сервитутными платежами. Что такое сервитут? Это ограничение себя как собственника. Если вы сумели оформить землю в собственность, в ней может оказаться чужое имущество. Труба Газпрома, например, или кабель РАО ЕЭС. Напомним, что глубина земельного участка - до первого водоносного слоя, но не глубже 5 метров. Обычно на этой глубине трубы и закладываются. Копать в таких местах нельзя, даже если очень хочется что-нибудь

# ЖИВЕМ ИЛИ ВЫЖИВАЕМ?

расчеты с поставщиками воды, тепла и электроэнергии, а также с коммунальными структурами.

При этом законодательство не предусматривает сколько-нибудь жестких правил работы для управляющих компаний. Их уставный капитал особенно не ограничен, он может составлять сумму и в 10 тыс. рублей. Для них предусмотрено единственное ограничение - иметь некую страховку в размере 1/52 от суммы годового объема сборов. При этом легко посчитать, что с 50 многоэтажных домов в

мерены отстоять. Не случайно по такому пути уже пошла треть домов в Астрахани, полторы тысячи домов в Нижнем Новгороде.

Не могу согласиться с утверждением, что люди не готовы сделать выбор. Там, где они понимают ситуацию, есть тенденция к выходу в самоуправление. Потому что, если не иметь в виду а в а р и й н ы е строения, денег, которые сегодня граждане платят за жилищно-коммунальные услуги, с лихвой хватает на то, чтобы привозить дома в порядок. Действующие тарифы, эти самые 3 триллиона в год, позволяют обеспечить нормальное функционирование коммунального хозяйства.

Во-вторых, мы настаиваем на том, чтобы в ТСЖ люди имели возможность вести прямые расчеты за коммунальные услуги. Чтобы ограничить возможность формирования так называемых супер-ТСЖ. В Саратове, например, 400 домов загнали в такое товарищество, пользуясь тем, что большая часть квартир в них не была приватизирована. В итоге это супер-ТСЖ стало частной фирмой по отмыванию денег. А тем жителям, которые хотели выйти из товарищества, предлагалось организовать и провести голосование во всех 400 домах. Мы предлагаем, чтобы жители отдельного дома, никого не спрашивая, могли выйти из большого ТСЖ.

Предлагаем также обеспечить нормальный порядок предоставления земельных участков жителям: это избавит их от головной боли, связанной с уплотнительной застройкой. Прежде чем власти соберутся где-то что-то построить, пусть они вначале обеспечат межевание, кадастровый учет и передачу жителям придомовой территории, что предусмотрено постановлением правительства. А потом уже можно смотреть, есть ли какая-то площадка, где можно что-то строить. Собственникам не должны чинить бесконечные препятствия в оформлении их земли.

Естественно, надо снять с ТСЖ бремя в части налога на прибыль и НДС. Более того, с нашей точки зрения, было бы разумно стимулировать малый бизнес к тому, чтобы он работал в сфере жилищных услуг, особенно в той части, которая касается внедрения энергосберегающих технологий. К сожалению, все эти предложения всегда отвергались, в том числе и Министерством экономического развития и торговли.

**ПОДВАЛЫ ПОСЧИТАЮТ**

**Стас ТАТЕВОСЯН**, советник организационного управления префектуры ЮЗАО:



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

**С. ТАТЕВОСЯН: «Нам важно, чтобы люди сознательно шли на создание ТСЖ»**

- Представляя среднее звено исполнительной власти, хотел бы возразить на прозвучавшие здесь утверждения о том, что она совершенно формально относится к вопросам создания и поддержки ТСЖ.

В настоящее время разработан и проходит согласования проект постановления правительства Москвы о комплексной городской программе поддержки ТСЖ. И хотя программа не является нормативно-правовым документом, она призвана решить, в частности, проблему нежилых помещений, подвалов, арендуемых площадей.

В проекте содержится поручение Департаменту имущества города Москвы провести инвентаризацию всех заключенных договоров на подвальные и иные нежилые помещения, которые действительно должны находиться в общедолевой собственности жителей, в собственности ТСЖ. Предусмотрена инвентаризация и самих помещений, чтобы определиться с их статусом. Должна быть проведена работа по расторжению договоров с целью последующей передачи этих помещений в распоряжение товариществ, поскольку они действительно должны находиться в общедолевой собственности.

Проект данного постановления содержит ряд поручений профильным департаментам и комитетам города Москвы и в части финансовой поддержки ТСЖ. Предусмотрены в нем и другие меры, которые позволят не только обеспечить правовые

чтобы не пустить внешних застройщиков и взять на себя функции заказчика-застройщика. В соответствии с российским законодательством и по московским внутренним актам только ТСЖ имеют право получить эти функции вне аукциона и тендера. Почему люди объединяются в ТСЖ, чтобы бороться с застройщиками, которые пытаются отнять у них дом или признать его аварийным и расселить? Потому, что после создания ТСЖ результаты тендера должны быть отменены.

Чтобы оформить землю в собственность, необходимо провести четыре процедуры. Первая - создать товарищество, вторая - сделать межевание земельного участка. В Москве с этим проблема, в отличие, например, от Подмосковья. В столице монополистом является ГлавАПУ - государственное унитарное предприятие, которое проводит межевание по достаточно высоким ценам. А в каждом районе Подмосковья есть 6 - 8 частных компаний, которые межут территорию по ценам, которые примерно в 40 раз ниже столичных. У нас размежевание одного гектара требует приблизительно 150 тыс. рублей. Надо также понимать, что процедура эта длится от 9 до 12 месяцев. А если вы хотите получить бюджетные деньги на межевание, вам надо встать в очередь на восемь лет вперед. Лучше делать за свой счет, но люди, конечно, не могут себе такого позволить. Значит, надо искать инвестора. А он к вам в дом не придет, если не будет у него какого-нибудь интереса в виде пристройки, надстройки, реконструкции и т.д.

После того, как вы сделали межевание, необходимо получить еще два документа. Первый из них - распорядительный акт органов местного самоуправления - с 2006 года выдается на основе распоряжения муниципального собрания. Второй документ - распоряжение главы управы о согласовании нормативных границ участка, которое прикладывается к межевому делу. После этого вы несете документы на регистрацию в управление Роснедвижимости по Москве, которое является федеральной структурой. Там вам оформят так называемый градостроительный план земельного участка.

Итак, документы на товарищество, на межевание и на согласование границ вы сдаете в федеральную Регистрационную палату. На основании этого вы и получаете свидетельство на собственность.

Вторая возможность для ТСЖ как-то заработать и выжить связана с использованием нежилого фонда. Еще в 1997 году был принят закон Москвы об управлении нежилым фондом через ТСЖ. В прошлом году

здесь построить. Тогда и вводится частный сервитут. На практике живые денег таким образом не получишь, но можно добиться от собственников этого имущества снижения платежей за тот же газ или электроэнергию. Такие примеры уже есть в районах новостроек.

Есть еще одна возможность заработать. Речь идет о функциях заказчика-застройщика, которые ТСЖ, как уже было сказано, имеет право получить без конкурса и аукциона.

Надо отметить, что классическому ТСЖ, созданному на базе одного дома, трудно выживать без земли и нежилых помещений. Лучше объединять несколько домов - два, три, пять. По такому пути пошло товарищество «Новоподмосковное», созданное несколько лет назад. Там оформили в долевую собственность 3,5 гектара земли, которая приносит доходы. Управляющего люди на руках носят. Почему? Да потому, что он каждый квартал на одну копейку снижает коммунальные платежи.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

**А. ТОЛМАЧЕВ: «ТСЖ трудно выживать без земли и нежилых помещений»**

На сегодняшний день в Москве доля классических ТСЖ, созданных в одном доме и способных реально что-то сделать, составляет примерно 15 процентов. Все остальное - это товарищества во вновь создаваемом имуществе, в строящихся многоквартирных домах. Но не следует понимать буквально, что такой путь открыт только для новостроек. Он годится и для старого жилья, если вы собираетесь его реанимировать, модернизировать и т.п., а также что-то сделать с вашей территорией.

Теперь о долгах государства за ремонт жилья. Думаю, никто нам ничего не вернет. И поэтому выход из этой тяжелой ситуации один - зарабатывать деньги. Для ТСЖ это вполне реально.

**Петр ПОЛЫНОВ**