

ЖК РФ». Суть этого закона сводится к тому, что органы местного самоуправления (в Москве - префектуры административных округов, управы районов) в период с 1 января 2007 года по 1 мая 2008 года обязаны провести открытые конкурсы по отбору управляющих организаций. При этом закон дает право органам государственной власти субъектов РФ самостоятельно определять сроки начала и окончания проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций. То есть в столице на этот счет должен быть принят соответствующий распорядительный документ.

Если собственники до 1 января 2007 года не выбрали способ управления, то органы государственной власти субъектов РФ или местного самоуправления вправе провести конкурс. Но в то же время внесены изменения в ст. 161 ЖК РФ, позволяющие собственникам помещений многоквартирного дома выбрать или изменить способ управления домом в любое время. Что это означает? А то, что даже в том случае, если город решил провести конкурс или до подведения его итогов и определения победителей, чтобы все-таки сделать свой выбор. Если такое собрание состоялось, результаты конкурса не действуют. Конечно, это не касается ТСЖ и ЖСК. В любое время могут провести собрание собственники помещений в тех домах, где не сформированы жилищные объединения.

Еще одно нововведение состоит в том, что до тех пор, пока не состоится конкурс по выбору управляющей организации или собственники не проведут собрание и не выберут способ управления, продолжать управлять домом будет прежняя организация, как правило, это ГУП ДЕЗ.

Данный закон внес изменения в ст. 161 ЖК РФ и дал право собственникам помещений в одностороннем порядке расторгать договор с управляющей организацией, если она не выполняет взятые на себя обязательства.

Но для этого должны быть веские причины, - подчеркнула Вера Кнзеева, - чтобы управляющая организация не могла оспорить в суде правомочность такого решения.

Есть изменения, касающиеся порядка проведения конкурсов, когда органы местного самоуправления вправе самостоятельно осуществить выбор способа управления, если этого не сделали собственники помещений в многоквартирном доме. Если проведен конкурс и выбрана управляющая организация, договор с ней заключается на срок от одного года до трех лет. Однако орган местного самоуправления через год после начала деятельности управляющей организации обязан провести общее собрание собственников по выбору способа управления.

СЧИТАЕМ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

Пожалуй, наибольшее число вопросов, заданных участниками семинара, касалось общего имущества многоквартирного дома. **Заместитель руководителя ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Наталия АЛФЕРОВА** постаралась на них ответить.

- Шестая глава ЖК РФ полностью посвящена общему имуществу, - сказала она. - В развитие кодекса вышло постановление Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме». В правилах определяется состав общего имущества, требования к его содержанию и порядок оплаты связанных с этим расходов. В тех случаях, когда собственники помещений многоквартирного дома выбрали способ управления и реализовали свое решение, состав общего имущества определяют они сами. Если решение не реализовано, состав общего имущества будет отражен в соответствующей документации при проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций.

ВОПРОС - ОТВЕТ

- Что выгоднее: самим управлять домом или заключить договор управления с частной компанией?
Генеральный директор ЗАО «АКЦЖилкомаудит» Ирина МАЛИКОВА:

- Здесь важно иметь в виду, что управляющая компания всегда осуществляет коммерческую деятельность. Значит, можно ожидать, что платежи граждан увеличатся на сумму налогов, которые компания должна платить. Однако есть и большое «но». На сегодня ТСЖ признается непрофессиональной системой управления домом, что подтвердили последние парламентские слушания. Что это означает? А то, что вы будете тратить деньги, чтобы профессионально составить смету, провести квалифицированный технический осмотр состояния дома и т.д. Для этого нужно привлекать соответствующие организации и экспертов, чьи услуги придется оплачивать. То есть вы должны сами определить: есть ли у вас в доме необходимые кадровые ресурсы, свои специалисты, которые в состоянии все это делать на профессиональном уровне?

ВСЕ РАВНЫ ПЕРЕД БЮДЖЕТОМ

Средства из городского бюджета направляются на содержание тех жилых домов, где есть наниматели, а также собственники одного и единственного жилья в городе Москве. Сейчас действует порядок, когда субсидии на покрытие расходов, связанных с эксплуатацией домов, направляются двумя путями. Те ТСЖ и ЖСК, в домах которых есть квартиры, находящиеся в социальном найме, оформляют пакет соответствующих документов и получают средства через ДЕЗ. Если в доме ТСЖ нет ни одной квартиры, находящейся в городской собственности, эти средства товарищество получает через ГУП «Мосжилкооперация». Есть и методика, по которой определяются суммы, подлежащие возмещению тому или иному дому. По сути дела, при таком подходе финансирование одной управляющей организации (жилищного объединения) осуществляется через другую (ГУП ДЕЗ). Хотя та и другая организации должны находиться в равных условиях. Какие же изменения здесь грядут?

Наталия Алферова сообщила о том, что сейчас в стадии подготовки находится проект постановления городского правительства, которое должно решить ряд актуальных для ТСЖ и ЖСК финансовых вопросов. Так, в частности, предполагается установить новый порядок предоставления субсидии юридическим лицам, одинаковым для организаций, осуществляющих управление, вне зависимости от их организационно-правовых форм. Такие

субсидии должны направляться непосредственно той организации, которая осуществляет управление многоквартирным домом. Проект устанавливает также целый комплекс других мер поддержки

того, имеет или не имеет ТСЖ поступления от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома и другие доходы от своей хозяйственной деятельности (ст. 152 ЖК РФ).

- Очень важным моментом с точки зрения соответствия налоговому законодательству и защиты средств собственников, - подчеркнула Наталия Алферова, - является содержание ежегодно издаваемого приказа по учетной политике. В при-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Члены товарищества сами определяют его политику.

ВОПРОС - ОТВЕТ

- Мы являемся представителями компании-застройщика. Как нам передать на баланс ТСЖ места общего пользования, если свидетельства собственности на доли в этом имуществе у домовладельцев не оформлены?

Генеральный директор ЗАО «АКЦЖилкомаудит» Ирина МАЛИКОВА:

- В домах ТСЖ нет никакой балансовой принадлежности имущества. Это касается и квартир, и мест общего пользования. Есть собственность в виде помещений, на которые имеются соответствующие свидетельства, а общее имущество принадлежит собственникам в силу закона. Никакой балансовой принадлежности здесь не возникает.

жилищных объединений граждан. Если сейчас доходы, получаемые от использования общего имущества собственников, вычитаются из суммы, подлежащей возмещению из бюджета, то в дальнейшем сумма возмещения не будет зависеть от

В связи с подготовкой общих собраний жилищным объединениям сейчас важно подготовить проекты уставов и других документов, требующих утверждения собственниками. Они должны в полной мере соответствовать требованиям законодательства. Таким образом, собственниками должны быть приняты корректировки устава в тех частях, которые определяют средства жилищного объединения, порядок принятия сметы доходов и расходов, а также компетенцию соответствующих органов жилищного объединения.

ВОПРОС - ОТВЕТ

- Кто осуществляет контроль качества поставляемых ресурсов?

Генеральный директор ЗАО «АКЦЖилкомаудит» Ирина МАЛИКОВА:

- Качество ресурса, поставляемого на ввод в дом, контролируют органы управления - ТСЖ, ЖСК или управляющая компания. Они же от имени собственников предъявляют претензии к ресурсоснабжающим организациям в случае каких-либо нарушений.

казе не должно быть разночтений с тем, что определено уставом, записано в протоколе общего собрания и отражено в смете жилищного объединения. Если мы с вами в одном документе целевые поступления или доходы определяем как взносы всех собственников помещений вне зависимости от того, являются ли они членами ТСЖ, то и во всех остальных документах это должно звучать точно так же. Иначе налоговые органы найдут расхождения, и вы ничего не сможете доказать.

НЕ ВСЯКИЙ ДОГОВОР ГОДИТСЯ

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО главное внимание сосредоточила на проблеме обновления договорной базы жилищных объединений.

- В последние годы, - отметила она, - ТСЖ и ЖСК привыкли работать с поставщиками услуг посредством договора с ДЕЗами. Если что-то не устраивало, обращались с жалобами в органы власти. Но вот что выяснилось после того, как мы проанализировали договоры, которые вы заключили с дирекциями 5 - 10 лет назад. На самом деле они вообще не защищают ничьих прав - ни жилищных объединений, ни ДЕЗов. Поэтому если возникнет конфликт, который нужно будет разрешать уже не административным путем, а взаимодействием субъектов, ими нельзя будет воспользоваться. Кроме того, эти договоры не соответствуют новому ЖК РФ в части тех прав председателя и членов правления ТСЖ, которые теперь относятся к компетенции общего собрания. Выход один: привести в соответствие с ЖК РФ все ваши документы - уставы, решения, сметы, а также договоры. Это необходимо в условиях, когда меняется система управления в жилищной сфере и на рынок приходят в том числе и частные управляющие организации.

В связи с этим на ежегодных собраниях, которые сейчас проходят в жилищных объединениях, надо тщательно соблюдать легитимность всех процедур. Опыт показывает, что конфликты в объединениях зачастую возникают именно там, где неправильно оформлялись принимаемые решения. Чтобы избежать ошибок в дальнейшем, надо внимательно изучить ЖК РФ в части процедурных вопросов, которые прописаны в нем достаточно подробно и детально. Центр разработал примерный устав ТСЖ, которым вы можете воспользоваться.

Петр ПОЛЫНОВ

ЧТО ДАЛЬШЕ?

**Письмо
Министерства регионального
развития РФ
от 20.12.2006 г. №14313-РМ/07
«О ПЕРЕДАЧЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ
НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ»:**

Согласно части 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация, ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом. Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденным постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года.

Согласно части 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию: - вновь выбранной управляющей организации; - товариществу собственников жилья либо жи-

лищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу; - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления, или, если собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Поскольку ЖК РФ не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна передаваться безвозмездно.

Согласно ст. 162 ЖК РФ передача технической документации должна осуществляться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. В соответствии со ст. 7 ЖК РФ аналогичная обязанность возникает у любых лиц, которые оказывают собственникам помещений услуги по содержанию, (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основаниям, возникшим до введения в действие ЖК РФ. Указанная обязанность возникает независимо от наличия или отсутствия:

- письменного договора, содержащего условия об управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; - документа о наделении полномочий «службы

заказчика на жилищно-коммунальные услуги» в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» (утратил силу с 1 марта 2005 года).

Если срок прекращения договора управления многоквартирным домом (иного договора) определить невозможно (в частности, если такой договор отсутствует или был заключен без указания срока), целесообразно осуществлять передачу технической документации за тридцать дней до дня возникновения у лиц, указанных в части 10 ст. 162 ЖК РФ, обязанности управлять многоквартирным домом.

Реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

**Письмо
Министерства регионального
развития РФ
от 20.12.2006 г. №14314-РМ/07
«О СРОКАХ ВОЗНИКНОВЕНИЯ
ОБЯЗАННОСТИ
ПРИСТУПИТЬ К УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»:**

Организация, выбранная или созданная собственниками помещений для управления много-

квартирным домом в соответствии со ст. 162 ЖК РФ, обязана приступить к управлению многоквартирным домом в следующие сроки:

- управляющая организация, вновь выбранная на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, - не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом (часть 7 ст. 162 ЖК РФ);

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив - со дня государственной регистрации ТСЖ, ЖК или иного специализированного потребительского кооператива как юридического лица (пункт 3 ст. 49 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства РФ №75 от 6 февраля 2006 года, решение о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом считается реализованным собственниками помещений со дня заключения всеми или большинством собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусмотренных ст. 164 ЖК РФ.