



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Е. ВАСИНА: «Не все жители знают о принятых решениях»

ЧТОБЫ ЖИТЬ БЕЗ КОНФЛИКТОВ

О необходимости такого диалога говорила в своем вступительном слове **первый заместитель префекта ЦАО Елена ВАСИНА**.

- Встречи с представителями различных жилищных объединений показали, - отметила она, - что в ряде случаев они не могут определиться с выбором способа управления только по причине не слишком активной позиции самих жителей. В большом многоквартирном доме трудно провести собрание, чтобы принять решение. А заочное голосование с помощью листочков, брошенных в почтовый ящик, далеко не у всех собственников вызывает нормальную реакцию. Люди начинают писать о том, что мы лоббируем интересы ДЕЗов или еще кого-то. Хотя пора понять, что и ДЕЗов в виде государственных унитарных предприятий скоро не будет.

Елена Васина сказала и о том, что в органы власти поступают жалобы по поводу конфликтных ситуаций, возникающих там, где уже выбран способ управления и создано товарищество. Причина в том, что зачастую не все жители осведомлены о принимаемых товариществом решениях.

- Тогда пишут нам, - продолжила она, - о том, что их не устраивает выбранный в доме способ управления, просят убрать председателя ТСЖ, потому что он им не нравится. А ведь мы не имеем права вмешиваться в подобные ситуации, поскольку голосование по способу управления уже проведено. Конечно, у себя в округе через Г У П

ЦПОЖ префектуры ЦАО мы постарались оказать информационную и организационно-правовую помощь тем инициативным группам, которые желали ее получить. А те, кто отказался от нее, считая, что мы преследуем какие-то собственные цели, пусть теперь делают свои выводы. С помощью активных руководителей товариществ мы с вами создали этот клуб. Сейчас намерены сформировать ассоциацию жилищных объединений, куда войдут управляющие компании и подрядные организации.

Характеризуя ситуацию с выбором управляющих компаний, Елена Васина отметила:

- Дело не в том, кто кого сменит, а в том, за какие деньги будут работать люди. Об этом можно и нужно говорить. Дру-

гое дело, что за одну и ту же сумму кто-то может трудиться хорошо и столько, сколько нужно, а кто-то будет филонить и халтурить.

Елена Васина заверила, что вопросы и предложения представителей ТСЖ не останутся без внимания.

ГДЕ ИСКАТЬ ОТВЕТЫ?

Председатель НП «Клуб ТСЖ» Игорь ЕВДОКИМОВ рассказал о тех трудностях, с которыми пришлось столкнуться возглавляемому им товариществу «Солянка, 1/2-1» на этапе становления.

- Когда мы сформировали ТСЖ в этом огромном здании, - напомнил он, - не было ответа ни на один вопрос. Туман был полный. Тем не менее на сегодня мы нашли схему проведения капитального ремонта с элементами реконструкции и реставрации за счет внебюджетных средств. Слава богу, что мы, пока шли к этому, получали полную и всеобъемлющую поддержку со стороны исполнительной власти по стандартным вопросам. С этим проблем не было. Но были вопросы тяжелые, на которые приходилось искать ответы самим. Это касалось взаимодействия с



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

И. ЕВДОКИМОВ: «Вначале туман был полный...»

ЕИРЦ, договорной базы, начисления дотаций и субсидий, оплаты инженерно-технических изысканий по нашему зданию. Буду очень удивлен, если хотя бы один действующий председатель ТСЖ не стал бы жаловаться на подобные трудности.

Как определиться в выборе • Инициативу проявляют жители • За какие деньги будут работать частные управляющие компании? • Состоять в ТСЖ - выгодно • Не забудьте уведомить собственника • Вернет ли город помещения? • Подвал с общими коммуникациями продавать нельзя

Как считает Игорь Евдокимов, деятельность клуба позволит сформировать своего рода регламент или схему взаимодействия товариществ с городскими властями.

- Но так или иначе, - подчеркнул он, - в 90 процентах случаев решение вопросов будет зависеть от того, как мы общаемся, например, с управой. То же самое можно сказать и о возможностях воздействия собственников помещений на работу частных управляющих компаний. Если проводимые нами встречи позволят создать основу для нормального общения с представителями городской собственности - Департаментом имущества, Департаментом жилищной политики и жилищного фонда, а также с ДЕЗами, которые пока еще остаются государ-

ственными, то наша основная цель будет достигнута.

ВЫБОР НАДО УВАЖАТЬ

Центральный округ столицы является лидером по числу созданных объединений жителей. Этот факт отметила **начальник отдела жилищного самоуправления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы по ЦАО Наталья МАКЕЕВА**.

- На сегодня мы добились того, что инициатива по созданию объединений исходит непосред-

СОБРАНИЕ В ЗАКОНЕ

Причины конфликтов и всевозможных разбирательств, которые возникают в товариществах, зачастую коренятся в просчетах, допущенных при подготовке собраний. Вот что по этому поводу сказала **Наталья МАКЕЕВА**:

- Процесс подготовки к собранию достаточно сложен. Что надо иметь в виду прежде всего? Необходимо сделать расчет долей собственников, то есть определить процент принадлежащих им голосов. Только сделав это, можно точно знать, есть ли кворум,

мануальных услуг (ЖКУ). Как отметила Наталья Макеева, именно здесь возможно возникновение конфликтов. Она напомнила, что наниматели жилых помещений оплачивают их по ставкам правительства Москвы, и на них решения собственников о принятии тех или иных расценок не распространяются. В данном случае надо исходить из того, что у нанимателя есть договор с собственником - городом Москвой.

- Естественно, - сказала Н. Макеева, - они рассчитываются только по обязательным платежам за ЖКУ, дополнительные

Примерная тематика круглых столов разработана, но мы должны скорректировать ее с учетом вашего мнения. Если ваше ТСЖ принимает решение о проведении комплексного капитального ремонта за свой счет с привлечением сторонних инвестиций, мы можем дать разъяснение по этой процедуре. Имеется в виду и согласование проектов распоряжительных документов, и заключение инвестиционного контракта. Вообще все, что связано с проведением комплексного ремонта за счет собственных средств, обустройства чердачных пространств и

ВЛАСТЬ И ТСЖ УСЛЫШАЛИ

Недавно в префектуре ЦАО состоялся круглый стол, проведенный по инициативе некоммерческого партнерства «Клуб ТСЖ». Представители Департамента жилищной политики и жилищного фонда, ГУП «Центр поддержки объединений жителей префектуры ЦАО» (ЦПОЖ), управ районов, а также председатели и управляющие ТСЖ обсуждали пути взаимодействия в решении проблем, которые сегодня стоят перед жилищными объединениями.

венно от самих жителей, - отметила она. - В округе выстроен эффективный механизм поддержки жилищных объединений. Он основан на слаженной работе всех структур, которые принимают в ней участие. Это и префектура ЦАО, и наше управление, и территориальное агентство Департамента имущества, и ГУП ЦПОЖ. Сейчас к ним добавился и «Клуб ТСЖ», который уже приступил к активной деятельности. Важно в первую очередь то, что удалось наладить взаимодействие с собственниками помещений в жилых домах, с инициативными группами граждан.

Далее Наталья Макеева сосредоточила внимание на тех изменениях в системе управления домами, которые произошли в связи с введением в действие Жилищного кодекса (ЖК) РФ. Кодекс четко определяет, в частности, пределы компетенции собрания собственников и требует жесткого соблюдения регламента.

- Когда мы начали работу по проведению собраний собственников, - сказала Наталья Макеева, - упор делали на выбор ДЕЗов в качестве управляющих организаций. Почему? Да потому, что сегодня, когда мы находимся на переходном этапе, нельзя сразу все поменять. Однако это не значит, что мы ставили палки в колеса частным управляющим компаниям. По статистике, на данный момент жители 138 домов большинством голосов выбрали именно частные компании. Мы, естественно, поддерживаем такой выбор, поскольку в соответствии с законом прерогатива принятия решения по данному вопросу относится в первую очередь к компетенции самих собственников помещений. Конечно, основополагающим звеном новой системы управления становится ТСЖ. Работая в этой сфере более десяти лет, убедилась, что нет другой более перспективной, более экономичной и выгодной для самих жителей формы управления.

обеспечивающий законное принятие тех или иных решений. Причем это касается не только тех собраний, где рассматриваются вопросы выбора способа управления или создания товарищества. Такой порядок необходим и тогда, когда решаются текущие вопросы, связанные, например, с утверждением бюджета того же ТСЖ и т.д. Второй важный момент: о собрании собственники должны быть оповещены за 10 дней до его проведения, причем уведомления должны вручаться непосредственно каждому из них. Иначе в дальнейшем может возникнуть конфликтная ситуация, если кто-то из собственников заявит о том, что его права были нарушены, поскольку уведомления он не получил.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Н. МАКЕЕВА: «На переходном этапе нельзя менять все сразу»

Решения на собрании принимаются большинством голосов, за исключением случаев, предусмотренных ст. 44 ЖК РФ. Если на собрание выносятся вопросы о проведении реконструкции дома, об использовании земельного участка и в целом общего имущества, то решения принимаются не менее чем двумя третями голосов собственников.

Если в доме создано товарищество, то отношения с теми жителями, которые не являются его членами, строятся на договорных условиях. Основополагающий момент - оплата жилищно-ком-

платежи на них не распространяются. Это относится и к собственникам помещений, которые не являются членами ТСЖ. Вы не имеете права заставлять их вносить дополнительную плату, что определено ст. 155 ЖК РФ. Но сразу хочу сказать, что в доме, где создано ТСЖ, невыгодно быть собственником, не являясь при этом членом товарищества. Невыгодно именно с экономической точки зрения. Если в доме проводятся какие-то крупные ремонтные работы, то для членов ТСЖ эти расходы несет товарищество, а другие собственники должны вкладывать собственные средства. Если они отказываются это делать, создавая проблемы для проведения ремонта в целом, вопрос решается в судебном порядке.

Возможен вариант, когда в качестве способа управления выбирается ТСЖ, но товарищество при этом заключает договор на управление с ДЕЗом или частной компанией. Здесь важно иметь в виду, что достаточно одного договора с одним собственником, чтобы управляющая организация приступила к своим обязанностям. Она не может отказываться от исполнения своих функций, ссылаясь, например, на то, что не подписаны договоры более чем с половиной собственников. Если заключен хотя бы один договор, то это уже влечет за собой ответственность управляющей организации.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ - ВСЕМУ ГОЛОВА

Генеральный директор ГУП ЦПОЖ префектуры ЦАО Ирина СМIRНОВА высказала уверенность в том, что необходим диалог между властными структурами и жилищными объединениями по всему спектру вопросов.

- Цель нашей встречи не в том, чтобы проинформировать о тех или иных шагах префектуры, - сказала она. - Нам хотелось бы выяснить, какие вопросы вы хотите адресовать исполнительной власти и обсудить в дальнейшем.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

И. СМIRНОВА: «Нужен диалог по всему спектру»

придомовых территорий, сейчас приобретает все большее значение.

Если на какой-то конкретный вопрос, касающийся вашего дома, вы не получите ответ сразу, мы направим его в соответствующую инстанцию. Кроме того, в ГУП ЦПОЖ по четвергам мы проводим бесплатные консультации. И мы в принципе знаем, что волнуем вас в первую очередь. В основном вопросы актуализируются на трех направлениях: использование нежилых помещений, земельно-правовые отношения, организация работы товарищества.

По мнению Ирины Смирновой, именно от позиции председателя ТСЖ, представляющего значительное количество собственников, в значительной мере зависит и общественное мнение, и принятие органами власти решений, которые действительно послужат развитию самоуправления.

- Сейчас у нас 523 товарищества, - заметила она. - Это ведь десятая часть домов округа. Вот и представьте, мнение какого количества людей вы представляете. Даже если в среднем в каждом доме по сто квартир, цифра получается внушительная.

КЛУБ ОКАЖЕТ СОДЕЙСТВИЕ

ТСЖ - организация некоммерческая. Она создается собственниками в целях совместного управления комплексом принадлежащего им недвижимого имущества. Клуб ТСЖ - тоже некоммерческая организация. То есть цель объединения состоит не в извлечении прибыли, а во всесторонней поддержке жилищных объединений.

Об этом рассказал участникам круглого стола **исполнительный директор НП «Клуб ТСЖ» Сергей СМIRНОВ**.

- Самое главное для нас, - подчеркнул он, - это организация от-

В целях реализации основных положений нового Жилищного кодекса РФ в мае 2005 года в ЦАО была принята комплексная программа развития самоуправления граждан в жилищной сфере на 2005 - 2007 годы. На протяжении последних двух лет программа выполнялась в полном объеме.

На конец 2006 года в банке информационных данных округа было зарегистрировано 1700 жилищных объединений, в том числе 513 ТСЖ, 155 жилищных и жилищно-строительных кооперативов, 996 домовых комитетов и 186 инициативных групп граждан.

В рамках исполнения ст. 161 ЖК РФ в 2005 году проведена инвентаризация жилищного фонда ЦАО. Определен общий перечень в количестве 4089 многоквартирных домов. Из этого перечня были исключены дома ТСЖ, ЖК, ЖСК, общежития, ведомственные и отселенные дома, а также дома со 100-процентной частной собственностью. В итоге определено 2983 дома, где должны были пройти собрания собственников по выбору способа управления. По данным на

ЧТО ВЫБИРАЕТ ЦЕНТР?

середину января текущего года, они проведены в 2521 многоквартирном доме.

Преимущественно жители центра столицы выбрали в качестве управляющих компаний ДЕЗы. Таков результат голосования в 2117 домах, что составляет почти 84 процента от числа домов, где оно проводилось. Жители 132 домов (5,2 процента) предпочли частные управляющие компании, которые работали на территории округа в предыдущие годы. Еще 272 дома (около 11 процентов) находятся в управлении ТСЖ и ЖСК, которые заключают прямые договоры с ресурсоснабжающими и эксплуатационными организациями.

Первый заместитель мэра в правительстве Москвы Петр Аксенов поддержал предложение префектуры ЦАО о проведении эксперимента по отработке механизмов управления многоквартирными домами частными управляющими компаниями в Таганском, Красносельском и Басманном районах.

В числе приоритетов префектуры ЦАО - реконструкция ветхого и аварийного жилищного фонда. В настоящее время определено 245 домов, имеющих износ выше 60 процентов. Здесь требуется проведение технического обследования, а затем в период до 2010 года они должны подвергнуться реконструкции. В 14 домах, включенных в дан-