

## ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО:

В процессе выбора способа управления многоквартирными домами и создания ТСЖ неизбежно встает вопрос о том имуществе дома, которое принадлежит всем собственникам помещений. Но что конкретно относится к общему имуществу? Кто обязан обеспечивать его сохранность и содержание? Как должны строиться договорные отношения в части управления этим имуществом? И можно ли страховать не только квартиры, но и общее имущество дома? Такие вопросы нередко содержатся в читательских письмах, которые поступают в редакцию. Мы попросили руководителя ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирину ШРАМКО дать разъяснения по этому поводу.

транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

### СОБСТВЕННОСТЬ ОБЯЗЫВАЕТ

Положения ст. 210 и ст. 249 ГК РФ, п. 3 ст. 30 и п. 3 ст. 42 ЖК РФ обязывают собственника помещения в многоквартирном доме нести бремя содержания как своего имущества (в данном случае – помещения в многоквартирном доме), так и общего имущества в многоквартирном доме, а если помещение, принадлежащее собст-

веннику, является комнатой в коммунальной квартире, то и бремя содержания общего имущества собственников комнат в коммунальной квартире.

Едиличная ответственность каждого собственника помещения за его долю в общем имуществе дома должна координироваться. Поэтому органом управления многоквартирным домом является общее собрание таких собственников (п. 1 ст. 44 ЖК РФ). Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, что предполагает надлежащее содержание общего имущества и решение вопросов пользования им.

Как известно, положения п. 2 ст. 161 ЖК РФ обязывают собственников помещений выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. Это, во-первых, непосредственное управление собственниками, во-вторых, управление ТСЖ, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом, в-третьих, управление посредством управляющей организации.

На выбор способа управления влияют многие факторы: степень самоор-

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

### ЧТО В СОСТАВЕ?

В соответствии со ст. 289 Гражданского кодекса (ГК) РФ и ст. 36 Жилищного кодекса (ЖК) РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит не выделяемая в натуре и неотчуждаемая доля общего имущества. На собственниках лежит и обязанность нести расходы по его содержанию. Но прежде необходимо определить состав этого имущества. Кому же доверено такое право законом?

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года, содержат положение о том, что состав такого имущества вправе определять:

- собственники помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

- органы местного самоуправления (в городе Москве - уполномоченные органы исполнительной власти) - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору организации для управления многоквартирным домом;

- органы государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного

### ТЕРПЕНЬЕ ЛОПНУЛО

Трехуровневый – 25, 22 и 10 этажей – дом на 167 квартир по Ленинскому проспекту, 137-1 сдан в эксплуатацию в 1997 году. Глядя на него, понимаешь, что понятие «элитный» – весьма условное: то, что было элитным десять лет назад, сегодня выглядит как вполне заурядный индивидуальный архитектурный проект. Массивные коробки зданий, узкий, забитый машинами, обнесенный типовым металлическим забором двор – глаз не радуют ни новизной, ни респектабельностью. Трещины и пятна на фасаде усугубляют впечатление...

С них-то – трещин и пятен – и начался наш разговор с председателем ТСЖ «Ленинский, 137-1» Татьяной Ефремовой.

- Объясняю, – сказала Татьяна Васильевна, выслушав мое недоумение, вызванное внешним видом дома. – Сначала дом обслуживал застройщик – «Ремстройтрест». Очень скоро мы на своем опыте убедились, с какой целью застройщик или их «дочки» берут такие дома в эксплуатацию – чтобы скрыть недостатки строительства. Во-вторых – заработать на жильцах-недотепах: из нас тянули деньги за латание строительных и эксплуатационных дыр. Сведущие люди посмеивались: вас стригут как овец – сколько ни спросят, все даете. И длилось это до тех пор, пока обслуживающая организация все окончательно не развалила: за несколько лет в доме полностью была разрушена противопожарная система, приведены в нерабочее состояние многие инженерные коммуникации. В довершение всему на нашей шее сидели коммерческие компании застройщика – из 3500 кв. метров нежилых помещений 1000 принадлежит им – дело было поставлено так, что жильцы платили за коммунальные услуги: за воду, тепло, электричество.

Терпение жильцов лопнуло в 2003 году. Из возмущенных масс возникла инициативная группа. После непродолжительных дебатов в своих рядах она решила: обслуживающую организацию вы-

гнать. Как? Очень просто: каждый из собственников в свое время подписал с ней договор, их опросили – согласны ли с изгнанием нерадивой службы. Согласились все. Инициаторы пришли к «нерадивым» и сказали: отныне платить не будем, и чтобы духу вашего здесь не было.

И платить перестали... Первый шаг к самостоятельности был сделан.

Нужен был второй – создать ТСЖ. Та же инициативная группа провела собрание. На нем Татья-

ну проиграли, но зато заставили ГУП ДЕЗ «Теплый Стан» – дом в его управлении – восстановить за свои средства разрушенную противопожарную систему. Правда, кое-что пришлось реставрировать за свой счет: купили пожарные рукава и огнетушители, восстановили видеонаблюдение, отремонтировали лифты...

- И все-таки почему не боретесь за диспетчерскую – это же часть системы жизнеобеспечения дома, общедомовая собственность – не продается...

членов правления ТСЖ к себе – решать, что делать. Выступали специалисты и говорили, что, дескать, нужен проект, согласования и все такое прочее, а это – время. Ефремова встала и сказала: зачем изобретать велосипед? Я не строитель, но знаю, что в Москве по этой технологии уже сделаны фасады, почему бы не взять готовый проект и привязать к нашему дому? Опыт есть. Деньги есть.

И руководящие товарищи согласились с Ефремовой.

умудрились согласовать с префектурой договор, согласно которому они берут в аренду всю территорию дома. Спрашиваю: «Ребята, как можно взять общедомовую собственность в аренду?» Они подумали и отвечают: «Мы вычленим свои 60 кв. метров». Я: «Из общедомовой собственности ничего не вычленивается по закону». Мы судимся и намерены дойти до федерального суда, потому что на городской надежды нет – проигранное дело по нашей диспетчерской тому свидетельст-

ет, – всегда обеспечены работой. Выигрывает и дом – в общую копилку идут арендные сборы.

Сейчас фасад дома увешан антеннами и кондиционерами. Во время ремонта их снимут, а жильцам скажут: вместо частных антенн установим общую за 20 тысяч долларов. Тем, кто хочет посмотреть дополнительные программы, поставим приемные устройства в квартирах. То же с кондиционерами – сегодня есть системы, позволяющие обеспечить весь дом.

## КТО ХОЧЕТ, ТОТ ДОБЬЕТСЯ...

### Из жизни ТСЖ «Ленинский, 137-1»

на Ефремова и предложила в правление свою кандидатуру. Почему так сделала – расскажу ниже. Для хода дальнейших событий важно другое: ее выбрали председателем...

#### ПОД ЛЕЖАЧИЙ КАМЕНЬ ВОДА НЕ ТЕЧЕТ...

Первым делом товарищи, что называется, осмотрелись и обнаружили, что застройщик продал в собственность даже то, что не предусмотрено никакими законами: технические помещения и подвалы и, главное, индивидуальную диспетчерскую со всеми коммуникациями дома.

- Мы попытались ее вернуть через суд, – объяснит Ефремова. – Не получилось – сработало басманное правосудие. Но бороться не стали... Не удивляйтесь: на первом же собрании правления мы твердо решили: во-первых, работаем бесплатно, потому что это наш дом и восстанавливаем его для себя; во-вторых, как бы трудно ни было, действуем только по закону – никому и никогда взятку не даем.

- Эксперимент? - Принцип жизни. Поэтому решение судьи приняли спокойно: пусть идет, как идет. Диспетчер-

скую проиграли, но зато заставили ГУП ДЕЗ «Теплый Стан» – дом в его управлении – восстановить за свои средства разрушенную противопожарную систему. Правда, кое-что пришлось реставрировать за свой счет: купили пожарные рукава и огнетушители, восстановили видеонаблюдение, отремонтировали лифты...

- Решили не растрчивать силы на суды, а заняться более важными на тот момент делами. Например, фасадом. Видели, в каком он состоянии? Строители нарушили технологию, заменили материалы. Результаты обследования показали, что фасад в плачевном состоянии и требует капитального ремонта. Мы присматривали – на будущее – высококвалифицированные обслуживающие компании с хорошей репутацией, они-то и подсказали: брать в самоуправление дом с таким фасадом не советуем – нужен капитальный ремонт. И мы решили: второй раз платить за фасад не будем, а предъявим претензии городским властям, по сути, утвердившим строительный брак: будьте любезны, восстановите из бюджетных денег. Написали Юрию Лужкову, его первым заместителю Петру Аксенову, другим заместителям мэра.

В каждом из писем были ссылки на законы и постановления – и никаких жалоб.

Деньги им выделили. 50 млн. рублей. В апреле прошлого года мэр подписал решение. Но до префекта деньги дошли только в сентябре. Не успеваем освоить, сказал префект. И пригласил

во. Но и за нее мы будем бороться, когда возьмем дом в управление...

У нас хорошая кооперация с ДЕЗом, хотя вначале были серьезные непонимания. С управой хорошие отношения: там полностью поменялась власть – глава управы и его заместитель грамотные ребята. С префектурой работаем, с городскими властями. Под лежачий камень вода не течет...

#### ЭКОНОМИКА ДОМА

Экономикой дома Ефремова называет повышение его капитализации, а это прежде всего привлечение средств.

Вот как выглядит экономика в жизни. На доме теперь стоят две антенны – «Мегафона» и «Билайна» – приносят по две тысячи долларов ежемесячно. Управляющий домом Иван Алексеев привлек рекламодателей – они установили в подъездах световую рекламу, которая дает еще тысячу долларов в месяц и, кстати, одновременно является удачным дизайнерским элементом. Нашли место для коммерческого банка, обслуживающего дом, – банк платит за аренду. Подыскивают помещения для небольшой мастерской бытового обслуживания. Все строится на взаимной выгоде: удобно жильцам и тем, кто их обслужива-

Фасад обретет девственную привлекательность.

Следующая задача: остекление балконов в одном архитектурном решении. Поисками фирмы занимается Иван.

- Сегодня цена одного квадратного метра в нашем доме 6200 долларов, – подводит черту под экономическим экскурсом Татьяна Васильевна. – Когда завершим подготовку дома к самоуправлению, будет стоить, по нашим прогнозам, 8000 долларов. Кстати, одному жильцу уже предложили за аренду пятикомнатной квартиры 15 тысяч долларов – это говорит о том, что своим трудом мы повышаем стоимость нашего жилья... Честно скажу: у меня вполне коммерческий интерес – хочу, чтобы моя квартира год от года дорожала. И для этого делаю все, что в моих силах...

#### КОНСЕНСУС

Любой многоквартирный дом – коммуна, считает Ефремова. ТСЖ – коммуна, самоуправляемый организм, где потребности и способности их удовлетворять должны быть сбалансированы. Люди разные, но жить приходится в одних и тех же условиях. Хочешь не хочешь, но, покупая квартиру, ты на это соглашаешься, как говорится, по умолчанию. И генерал Иванов, и простой пен-