

Сергей Федорович, востребованы ли ваши консультации и как они проводятся?

- Я в теме три года, но и до меня в некоммерческом партнерстве «Управдом» в течение 15 лет велась активная консультационная работа, которую наладила наш генеральный директор Евгений Исааковна Юнисова. За эти годы накоплен солидный багаж знаний по законодательной и нормативно-правовой базе, мы его продолжаем умножать, щедро делимся им с теми, кто приходит на консультацию.

Впрочем, зачастую и сами выезжаем на места непосредственно, в зависимости от того, какого рода нужна консультация. Если, скажем, людям необходима помощь при организации и проведении собрания собственников или общего собрания членом ТСЖ, ЖСК, жилищных кооперативов, мы всегда готовы поучаствовать в таком мероприятии, дать жителям необходимые разъяснения, особенно в случае появления каких-то новых правовых норм.

- Тем более что порой эти нормы так прописаны, что толкование какой-либо строки у двух юристов может породить 4-5 мнений. Наши законотворцы порой выпускают туманную, а подчас и трехзначную продукцию...

- А кто наши законодатели? Такие же люди, как все мы, - бывшие учителя, врачи, чиновники и т. д. Многие не обладают необходимой профессиональной юридической подготовкой, оттого порой и возникают досадные накладки в законах.

- Как с тем же Жилищным кодексом? - Да, депутат Госдумы Галина Петровна Хованская внесла несколько десятков поправок - все они родились из предложений практиков, ученых, представителей жилищных объединений, самих жителей. Кстати, юристы «Управдома» тоже принимали участие в этой трудной, но очень нужной работе. Надеюсь, в окончательном варианте закона эти улучшения будут утверждены.

- Сергей Федорович, я видел график консультаций «Управдома». Там вы ведете тему «Управление комплексом недвижимости. Техническое обслуживание, содержание и ремонт жилищного фонда». Насколько сложны вопросы, с которыми к вам обращаются те, кто приходит к вам на консультацию? И не ставят ли они порой вас в тупик?

- Действительно, вопросы подчас возникают весьма неожиданные, иногда даже и не имеющие отношения к юриспруденции. Однако у меня два высших образования - не только юридическое, но и техническое, так что чаще всего ответ найти удается. Что касается сегодняшних, самых насущных вопросов, то большинство из них упирается в злостные три способа управления домом: непосредственное, с помощью ТСЖ, жилищного или иного специализированного кооператива, управляющей компании.

- А почему злостные? - Это слишком тесные рамки. Жизнь богаче и неожиданней - могут возникнуть варианты управления домом, которые в них никак не вписываются. Хотя на первых порах можно обойтись и этими способами управления домом. Например, комбинируя их.

- Это как же? - Можно создать ТСЖ и тут же отдать дом в управление управляющей компании, оставив за собой часть функций обслуживания и эксплуатации здания. Все это должно быть закреплено обстоятельно, подробно, хорошо проработанным - желательно с помощью юриста - договором.

Возможно заключение договора с управляющей компанией на часть услуг по эксплуатации и ремонту здания, а договоры с ресурсоснабжающими организациями заключать товариществу самому, напрямую. Но в этом случае все бремя ответственности ложится на ТСЖ. Слово, комбинированные, смешанные договоры могут отличаться многообразием вариантов.

Если договора с ресурсоснабжающими организациями ТСЖ заключает самостоятельно, ему в любом случае придется содержать штатного бухгалтера.

- И освобожденного председателя? - Совсем необязательно. Впрочем, это зависит от желания самих собственников. Если люди заняты своими делами, дорожат работой и им некогда заниматься проблемами дома, они вполне могут нанять специалиста и платить ему достойную зарплату. Но с тем, чтобы он все эти заботы и хлопоты полностью взял на себя. Имеется в моей практике дом, в котором проживает всего 8 семей. Они наняли управляющего, который детально

вникает во все нужды дома, оперативно решает возникающие проблемы.

- Видимо, это люди достаточно состоятельные.

- Возможно, но необязательно. Да, у них есть свой управляющий, но тем не менее они организовали и ТСЖ.

- При восьми собственниках они вполне могли бы ограничиться и непосредственным управлением. Видимо, понимают, что у товарищества есть свои преимущества?

- Конечно. Ведь ТСЖ - юридическое лицо, что довольно существенно при общении с какой-то организацией. Кроме того,

Обучающие семинары для представителей жилищных объединений проводили и проводят не только ГУ Центр реформы в ЖКХ, Академия управления недвижимостью, префектуры и др., но и общественные организации. Например, регулярные консультации организует некоммерческое партнерство жилищных объединений и граждан за сохранение и улучшение жилища «Управдом». Наш корреспондент побеседовал об этом с заместителем генерального директора, старшим юрисконсультантом «Управдома» Сергеем ЖЕКОВЫМ.

КУДА И КАК ДВИЖЕТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ?

товарищество как юрлицо имеет право само заключать договора с различными предприятиями, и они понимают, что оно берет на себя материальную ответственность, но и вправе спросить за какие-то промахи и недоделки. При разрешении хозяйственных споров ТСЖ может обратиться в арбитражный суд, а не в суд общей юрисдикции, где в споре хозяйствующих субъектов не всегда могут квалифицированно и быстро разбираться.

- Сегодня управление недвижимостью - тема самая злободневная...

- Да и само это дело чрезвычайно сложное и ответственное. Вообще, в ЖК РФ это понятие - «управление недвижимостью» - отчетливо не прописано. Единственный нормативно-правовой акт, более-менее детально его расшифровывающий, - это правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением тогда еще Госстроя РФ (Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу) № 170 от 27 сентября 2003 года.



Порой нормативно-правовые или другие акты, издаваемые на местах, вступают в явное противоречие с федеральным законодательством. Вот показательный тому пример. Префектурой ЦАО г. Москвы было издано распоряжение № 4450-р от 24 октября 2005 г. о создании окружной комиссии по передаче многоквартирных жилых домов товариществам собственников жилья. Что же получилось? ЖК РФ обязывает собственников выбрать способ управления своим домом. Согласитесь, не так уж часто государство наделяет своих граждан таким почетным и ответственным правом. А тут выходит, что судьбу дома решают не сами собственники, а некая окружная комиссия.

Когда люди определились на общем собрании с выбором способа управления, наступает время подготовки необходимых документов. Один из них - описание общего имущества. Это один из самых сложных узлов реформы ЖКХ.

- И кто должен сделать такое описание?

- Сами собственники. Но исходя из вышеуказанного распоряжения это описание поручалось выполнить специальному государственному унитарному предприятию (ГУПу), который является коммерческой организацией. А в силу Гражданского кодекса РФ, ст. 50, что

жет, еще метр отности. ЖК РФ декларирует, что придомовая территория входит в состав общего имущества. Но она должна быть зарегистрирована, чтобы это право подтвердить. А вокруг этого возникает целый ворох проблем. Земельный участок должен быть зарегистрирован Федеральной регистрационной службой РФ.

ТСЖ не принадлежит эта земля, товарищество просто выступает в качестве органа управления. Сама же земля принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. В доме вполне может проживать собственник, который



ФОТО АЛЕКСАНДРА КОТЛОВА

ГУПы как юридические лица тоже могут извлекать прибыль в качестве основной цели своей деятельности, ясно, что этот ГУП будет готовить описания общего имущества явно не бесплатно.

Этот документ ТСЖ должен представить в окружную комиссию. А она его в силу каких-то придириков может и не принять. Вместо обязательной передачи дома в управление получается разрешительный характер этого процесса. Очевидное противоречие с ЖК РФ, по которому все это решается только по воле собственников, но никак не чиновников, пусть даже и очень высокого ранга.

В статье 36 ЖК РФ дано подробное описание имущества многоквартирного жилого дома. Еще более расширенный перечень имеется в постановлении федерального правительства № 491 от 13 августа 2006 года. Руководствуясь этими документами, составить описание общего имущества - дело техники. В п. 8 491-го постановления правительства говорится также о том, что все разъяснения и применения этих правил

по тем или иным причинам не пожелал вступить в ТСЖ, но это не значит, что доля земли ему не принадлежит.

- Неужели в Москве нет жилищных объединений, которые бы все-таки отвоевали свою территорию?

- Есть, но их, я бы сказал, микроскопически мало. Дело движется туго, с тяжелым скрипом. Хотя есть пример, когда наши юристы довели дело почти до момента передачи земли. Не буду пока называть конкретный адрес, чтобы не сглазить.

- Но почему происходят все эти неминуемые трудности? Ведь по земле издан уже целый ряд федеральных и московских нормативно-правовых актов.

- Правовые отношения в этом плане, в принципе, установлены. Есть приказ Минюста РФ № 9 от 14 февраля 2007 г. об утверждении инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации на объекты недвижимого имущества, являющегося общим имуществом в многоквартирном жилом доме. Есть постановление правительства г. Москвы № 431-ПП от 27 июня 2006 г. о передаче земельных участков на территории города в частную собственность. На них и надо опираться в случае конфликтов с чиновниками.

- И все-таки что конкретно надо сделать, чтобы получить землю?

- Перечислю коротко: должно быть проведено межевание территории, сформирован земельный участок, получен на него кадастровый номер. Конечным этапом всей сложной «многоходовки» должно стать подписание акта о передаче земельного участка. Подписывают этот документ, с одной стороны, председатель ТСЖ или лицо, уполномоченное собственниками, а, с другой стороны, - представитель Департамента земельных ресурсов. Форма акта имеется в приложении 6 к 431-му постановлению. Правда, акт должен быть еще зарегистрирован в Федеральной регистрационной службе по г. Москве - в соответствии с Гражданским кодексом РФ, который гласит, что право на недвижимость возникает с момента ее государственной регистрации.

- Есть такое событие в вашей практике?

- Что-то не припомню. Хотя вот одно товарищество в Пресненском районе ЦАО вплотную подошло к этому волнующему моменту.

- Прямо скажем, скромные пока результаты...

- К сожалению. Но это не значит, что не надо драться за свою землю. Главное, начать заниматься этой проблемой. И вот почему. Как только вы совершили первые необходимые действия в этом направлении, даже если только начали оформлять землю, этот участок, как по-

казала судебная практика, уже становится спорным.

- То есть можно отбить покушение на него со стороны местных властей или рейдеров?

- Уже можно идти в суд. Но для этого должно быть проведено общее собрание с оформлением всех бумаг и протоколов. Уполномоченный представитель должен обратиться в соответствующий орган исполнительной власти с заявлением. У него должна остаться копия с отметкой о том, что заявление принято. Этого достаточно, чтобы сказать в суде, что да, участок еще не сформирован, но мы ведем оформление и претендуем на него в силу закона.

- По закону нежилые помещения в доме тоже должны принадлежать собственникам. Но порой они уже ушли на сторону. Можно ли их отвоевать?

- В Москве есть примеры, когда собственникам удалось это сделать, отстоять свое право на общедолевое имущество в виде нежилых помещений, подвалов, чердаков и т. д. Разумное использование и эксплуатация этих помещений дало возможность возмещать расходы на содержание и ремонт своего дома.

- А бороться за это, естественно, в судах?

- Судебная система тоже далека от совершенства. До 2005 г. суды вообще не могли определиться, имеет ли право ТСЖ обращаться в суд за защитой прав собственников. Арбитражные суды не принимали такие дела. Только недавно Высший

арбитражный суд РФ решил: да, имеет право, поскольку по ЖК РФ товарищество обязано представлять интересы собственников в отношениях с третьими лицами. Теперь «волна» покатила обратно, но ведь сколько времени потеряно!

Долгое время не могли определить, каким должен быть размер государственной пошлины, если собственник обратился в защиту своей доли в общей собственности. Ему говорили: госпошлину платите соразмерно вашей доле. Но ведь по тому же Жилищному кодексу доля собственника неотделима от общей собственности, ее не вычленишь конкретно, она, так сказать, виртуальна. Как же определить ее цену? Но даже внеся 20 тысяч рублей госпошлины, собственник, допустим, отсудит свою долю. Что он с ней будет делать? Ее не продашь, не заложить...

- Содержание и ремонт дома являются сегодня еще одной точкой преткновения интересов собственников. Цены и тарифы из года в год растут. Что могут сделать жители, чтобы ослабить воздействие этой «скачки»?

- Тут надо понять: есть коммунальные платежи, размеры их устанавливаются в декабре - на будущий год. Это плата за воду, тепло, водоотведение, электроэнергию, газ и т. д. От нее нигде не денешься, надо платить. Но если отсечь коммунальные платежи, то остаются еще расходы по содержанию и ремонту. В конце прошлого года город определил их в размере 6 руб. с кв. метра жилплощади - для нанимателей и собственников, не определившихся со способом управления.

Там, где люди выбрали способ управления, эти расходы определяются на общем собрании. И тут уж волюнтаризм. Они могут сверх обязательных платежей проголосовать еще и за дополнительные расходы. Все зависит от аппетитов самих собственников.

- Но ведь управляющая компания может такую цену с каждого квадрата заломить...

- Малоимущим и субсидантам город может доплатить разницу, но только в пределах определенных нормативов. За излишка никто платить не будет. Надо укладываться в смету, утвержденную на общем собрании. Кстати, большой опыт в этом деле накоплен в ЖКХ, где знают, на чем и как сэкономить копейку.

В заключение должен заметить, что интерес жителей к реформе ЖКХ, новшествам, возникающим в ходе ее, заметно вырос. Люди стали активнее вникать в проблемы своего дома, все ближе принимают их к сердцу, все предметнее разбираются в экономических вопросах. Я бы сказал, идет «созревание» подлинного собственника, хозяина, который в скором времени никому не позволит распоряжаться своим достоинством.

Беседу вел Виктор ШИРОКОВ