



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

А. ВОЛКОВА: «Кадры для ТСЖ надо готовить целенаправленно»

Департамент ЖКХ считает, что член ЖСК, выплачивший пай, но не зарегистрировавший право собственности, не является собственником и права на субсидию не имеет. Это противоречит и ГК, и Федеральному закону о регистрации. А что делать с умершими и не вступившими в наследство? Собственник пропал, пропала регистрация, фактически эта семья не имеет права на субсидию. Никто на местах, к сожалению, еще не знает, что социальная норма должна исчисляться не от числа зарегистрированных членов семьи, как было принято и как всегда делал ДЕЗ, а только от числа собственников. А раз так, то для семьи серьезно увеличивается платеж за техническое обслуживание.

Собственники квартир как бы делятся на «белых» и «черных»: у первых жизнь проще, у вторых тяжелее. Нетрудно догадаться, что дискриминация, как обычно, подверглись те, кто объединился в ТСЖ и ЖСК. Только для них введено правило предоставлять справки о собственности. Стоимость приобретения таких справок для жителей моего 500-квартирного дома составляет 50 тысяч рублей (не говоря уже о потраченном в очереди времени). Для соседнего дома, где ТСЖ нет, - ноль рублей, поскольку для этого дома доступна существующая база данных, а для нас она

убеждать людей. Разве можем мы гарантировать жителям предоставление коммунальных услуг, если сами не имеем гарантированного допуска к оборудованию в подвалах? По акту разграничения балансовой принадлежности системы водоснабжения, все коммуникации до водосчетчика - это имущество Мосводоканала. Однако находится оно в подвале, и ответственность за него несет ТСЖ. Хотя владеет им третье лицо, которое может перекрыть вход представителям товарищества. По договору абонент обязан не допускать хранения в тех помещениях каких-либо предметов и материальных ценностей; кроме того, в любое время суток он должен пропускать представителей Мосводоканала по их служебному удостоверению к водосчетчикам, водопроводному устройству и оборудованию. ТСЖ этого гарантировать не может, а значит, дом в любой момент могут отключить от водоснабжения. Если ресурсоснабжающие организации начнут соблюдать формальности, то ни одна не заключит договор с ТСЖ.

Нашему дому № 44 (строения 1 и 3) на Красной Пресне - почти сто лет. Он давно нуждается в реконструкции. А как ее осуществить, не наказав при этом «собственников» наших техподвалов?

гулируемые вентили, задвижки, стояки, которые требуют регулярного обслуживания, это помещение, следовательно, должно являться общим имуществом. Как и помещения, осуществляющие к нему доступ (например, коридоры), которые тоже должны являться общим имуществом.

А что имеем реально? Технические подвалы, иные общие помещения сдаются в аренду, продаются. Через год-другой, а то и раньше арендатор перестраивает подвал, чтобы максимально уменьшить габариты и размеры помещения, где находится инженерное оборудование. В результате и само помещение, и коридоры, ведущие к нему, настолько сокращаются в размерах, что даже проход по ним становится невозможным.



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

Л. ПАНТЕЛЕЕВА: «Проблема - в точном исполнении всех принимаемых решений»

НАУКА НЕЛЕГКАЯ

таки недостаточно: кадры для ТСЖ надо готовить целенаправленно. Каким образом - возможно, подскажет наш опыт.

Управа нашего района оказала нам серьезную поддержку, организовав вечерние курсы повышения квалификации при Институте жилищно-коммунального хозяйства. Одновременно совместно с управой, префектурой, управлением Департамента жилищной политики и жилищного фонда ВАО, Высшей школой экономики, депутатами Мосгордумы проведен эксперимент по обучению учащихся школы № 443 профессии юный управдом. Эксперимент длился год, по четыре часа в неделю. Результаты: со стороны школьников проявлен значительный интерес к данному курсу, в круг проблем реформы ЖКХ вовлечены и родители, следовательно, расширен круг обучающихся. Стало заметно меньше фактов вандализма в домах, где проживают эти школьники. Рассчитываем, что данный эксперимент мог бы получить более широкое развитие, поскольку он дает весьма положительный эффект. Это хороший способ научить ребят правильно вести себя в своем же доме, грамотно обращаться с лифтами и другим оборудованием. С другой стороны, когда ребенок вникает в эти проблемы, его родители тоже волей-неволей включаются в процесс, постигая то, что уже знает сын или дочь.

НЕТ РЕФОРМЫ БЕЗ ЧЕТКИХ ПРАВИЛ

- Никто еще не сказал здесь об исполнении постановления № 398 в части, касающейся органов жилищного самоуправления. А с этим, честно сказать, есть очень серьезные проблемы.

В нашем районе, например, с апреля не было ни одного толкового инструктажа, который бы раскрыл технологию реализации данного документа. Попытки получить информацию в районной управе, в ГУ ИС пока ни к чему не привели. Например, у главы управы позиция такая: куда вы торопитесь, чего паникуете? А торопиться надо, потому что до сих пор большинство ТСЖ и ЖСК остаются в неведении относительно многих организационных вопросов, касающихся роли управляющей организации. В том числе и на предмет получения субсидии на ремонт общего имущества. Ведь для того, чтобы попасть в бюджет следующего года, существуют предельные сроки, которые вот-вот пройдут. В результате большинство ЖСК и ТСЖ не смогут реализовать это право и потеряют свой статус. Несвоевременное же предоставление пакета документов на оформление субсидий поднимет платежи проживающих в ЖСК и ТСЖ более чем втрое.

Мы понимаем, что субсидирование технического обслуживания жилищного фонда, который находится в собственности граждан, дело временное. Но пока необходимо, так как отсутствие этой помощи, по крайней мере для двух третей проживающих в нашем доме, где 500 квартир, станет весьма неприятным известием, требующим коренного пересмотра семейного бюджета. Мы искренне благодарны правительству Москвы за помощь. Однако, если следовать букве постановления, помочь эта отныне не распространяется на москвичей, которые выбрали способ управления, то есть объединились в ТСЖ и взяли на себя расходы по содержанию общего имущества. Зато субсидированию подлежат дома, где отказались от создания ТСЖ. При этом на нас налагается запрет выполнять основную нашу задачу - формировать смету, то есть делать то, ради чего, собственно, и создается ТСЖ.

Выполняя постановление, мы выявим еще несколько «новаций», которые пока остаются тайной для москвичей, и прежде всего тех, кто создал активно работающие ТСЖ и ЖСК. Так, например,

почему-то недоступна. Более того, есть попытки лишить нас, председателей ТСЖ, права заверять документы о собственности. Как будто жители ТСЖ и ЖСК - единственный источник, позволяющий заработать нотариусу: ведь требуют нотариально заверенные справки.

Еще об одном условии получения субсидий. Это поужение к переходу на расчетное обслуживание в ГУ ИС. Во-первых, оно незаконно. Во-вторых, это не устраивает сегодня ни один успешный ТСЖ или ЖСК по объему и качеству услуг, которые мы оттуда можем получить. В-третьих, это лишает нас возможности оперативно, путем снижения выплат по договорам, управлять качеством поставляемых услуг. Фактически таким образом создаются дополнительные затруднения для деятельности ТСЖ и ЖСК: их лишают статуса управляющих организаций и пытаются перевести на управление в ДЕЗы.



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

А. ИВАНОВ: «Субсидии на управление имуществом разумно начислять на персонифицированные счета собственников»

Конечно, наиболее разумно было бы начислять субсидии на управление имуществом на персонифицированные счета собственников. Это освободило бы управляющие организации от несвойственных им функций, позволило бы более активно заниматься управлением многоквартирными домами. Вполне допускаю, что этот процесс можно как-то отрегулировать, создав упомянутые сервисные центры. Приведу пример. Два дня назад меня пригласили на собрание жителей: они хотели бы создать ТСЖ, но у них нет ни председателя, ни бухгалтера, ни вообще профессионала, который мог бы строить взаимоотношения с ДЕЗом. Если центры будут решать и такие задачи, то лично я поддерживаю их создание.

Лариса ПАНТЕЛЕЕВА, председатель ТСЖ «Эй-детика», ЦАО:

- Возможно, сервисные центры могли бы решить наконец еще одну важнейшую проблему, которая актуальна и для вновь создаваемых, и уже действующих ТСЖ. Имею в виду технические подвалы: на эту тему мне уже доводилось выступать на координационном совете.

Сейчас жильцы меня спрашивают: предпринимается ли что-то Департаментом имущества для решения этой проблемы? Увы, приходится отвечать, что, несмотря на решения координационного совета и правительства Москвы относительно технических подвалов, департамент, похоже, не собирается эти решения выполнять. А что в результате? Нас агитируют брать дома в управление, а я, признаться, даже не знаю, как

Ведь они добросовестные приобретатели, им предложили - они купили. Что касается нас, то, если не получим назад эти подвалы, самоликвидируемся и отдадим дом обратно государству. И как решить эту проблему?

Еще один болезненный вопрос - достаточна ли нормативная база по критериям отнесения того или иного помещения к общей собственности? В Департаменте имущества заявляют, что у них нет утвержденных критериев отнесения, например, подвала к техническому помещению. Как это понимать?

Ведь эти критерии четко определены в 36-й статье Жилищного кодекса (часть 1), а также в 491-м постановлении Правительства РФ. Главный критерий - то, что любой объект общего имущества или рассматриваемый объект в доме не должен быть частью квартиры. Второй критерий - этот объект общего имущества должен обслуживать более одного собственника. Если эти два критерия совпадают, значит это помещение является общим имуществом. Ничего здесь придумать не нужно. Если в подвале дома имеются ре-

КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ СВОИМИ РУКАМИ

Вы задумываетесь о возможности продать или купить квартиру? Вы понимаете, что у вас есть силы и возможности сделать некоторые этапы самостоятельно, сэкономив значительную сумму на услугах риелтора? При этом вас наверняка одолевают сомнения и вопросы: с чего начать, как учесть возможные риски, как избежать ошибок и гарантировать безопасность сделки и еще множество других. Раньше, чтобы получить ответы на эти вопросы, вам надо было по крупицам собирать информацию: у знакомых, в интернете, муниципальных учреждениях. Но каждый случай индивидуален, поэтому возможность задать свои вопросы профессионалу была бы весьма кстати... И теперь она есть: появилась компания, готовая помочь всем желающим самостоятельно купить, продать или обменять квартиру, - экспертное риелт-бюро «Тактик&Практик».

Предположим, вы хотите купить квартиру, но даже не предполагаете, с чего начать. Обратитесь в риелт-бюро за консультацией. В рамках этой услуги эксперт по недвижимости, проанализировав вашу ситуацию, создаст индивидуальную программу прохождения вашей сделки, подробно расписав порядок ваших действий, все нюансы и сложности, обратит внимание на возможные риски. Как правильно выбрать квартиру, какие документы должны быть вам представлены, каким образом правильно организовать передачу аванса, забронировать ячейку в банке, в какой момент должен быть подписан договор купли-продажи и переданы деньги за квартиру, - ясность по этим и другим вопросам поможет вам представить весь объем предстоящей работы.

А сложности могут возникнуть на, казалось бы, абсолютно элементарных этапах. Наверняка вам приходилось слышать от знакомых неслезные отзывы о процедуре оформления документов. Типичные истории: «Провел полдня в очереди в душном коридоре, а в итоге оказалось, что нужную справку выдают в другом месте», «Пока переделывали в соответствии с требованиями, упустили клиента». А вот для сравнения прямо противоположный отзыв Ольги Шаменковой, воспользовавшейся экспертной консультацией: «Разобрал конкретную мою ситуацию, мне предоставили подробный перечень необходимых документов, снабдили образцами правильно заполненных документов и координатами выдающих их инстанций. Действовать по схеме очень удобно - четко знаешь, что нужно получить и где. А раз выяснять ничего не нужно, то можно к несложным задачам подклю-

чить неработающих родственников. Мне, например, помогала бабушка, что, конечно, очень удобно». Но даже если ни у вас, ни у ваших близких нет возможности или желания собирать справки, вы можете поручить специалистам риелт-бюро вместо вас получить один или даже все документы.

Кстати, специалисты могут заменить вас на любом этапе, если вам будет необходима поддержка профессионала. Прибегнуть к такой помощи могут также те, кто уже начал делать что-то самостоятельно, но столкнулся с непредвиденными сложностями. К тому же ряд вопросов все-таки требует профессиональной компетенции, особенно это касается юридического сопровождения: составление договора купли-продажи, проверки юридической чистоты документов, выявления рисков и т.п. В «Тактик&Практик» возможно и это. В любом случае, вам решать, какие услуги потребуются. И соответственно, оплачивать вы будете только их, по фиксированной стоимости, без процентов и комиссий. Даже если вы закажете в экспертном риелт-бюро полный комплекс услуг по покупке квартиры, экономия по сравнению с оплатой услуг риелтора будет очень существенной. Цены на услуги ориентированы на обычных граждан и потому довольно демократичные, к примеру, сбор документов - от 1000 рублей, подбор ипотечной программы - 5000 рублей, составление договора купли-продажи - 2200 рублей.

• **Вероника САМОЙЛОВА**

**Экспертное риелт-бюро «Тактик&Практик»:
(495) 974-24-00**