

СТАНОВЛЕНИЯ

из перечня документов, необходимых для предоставления земельных участков товариществам собственников жилья.

Увы, борьба за землю дает пока ничтожные результаты. Тем не менее она имела смысл - жилищные объединения и ассоциации структурировались, организовались, продолжают развиваться. А количество, как известно, рано или поздно перерастает в качество.

Государство, считают представители жилищных объединений, должно законодательно зафиксировать свои обязательства по капитальному ремонту. Оно обязано признать эту задолженность перед собственниками жилья, принять программу ее погашения, отразить износ каждого элемента дома в акте о его передаче в управление собственникам помещений. Сами собственники в любом старом доме единодушно считают это одним из важнейших условий перехода к самоуправлению. Причем выплачивать средства из бюджета следует на счета жилищных объединений. Тогда деньги будут использоваться в 2-3 раза эффективнее. Для Москвы это означает, что средств, выделяемых уже сейчас на капитальный ремонт, будет достаточно. Что касается 250 млрд. рублей, выделенных из федерального бюджета на капремонт и решение проблемы аварийных домов, то для России этого, конечно, недостаточно, но тем не менее это хорошее начало. Если, разумеется, использовать средства для комплексного решения проблемы (а не только для латания дыр) под контролем общественности и, главное, под контролем самих собственников.

Евгения ЮНИСОВА, руководитель некоммерческого партнерства «Управдом», рассказала уча-

стникам круглого стола о новом проекте «Управляем сами». В его рамках - просвещение жителей, информирование населения о проблемах самоуправления, организация методической и юридической помощи собственникам жилья. Программа включает и обобщение опыта управления многоквартирным домом, намечает пути решения проблем, возникающих по ходу реформирования ЖКХ.

Программа, которую ведет «Управдом», предусматривает проведение круглых столов, обучающих семинаров с участием инициатив-



Евгения ЮНИСОВА: «Важно опробовать модели эффективного использования общего имущества многоквартирного дома»

ных групп жителей. Проработаны различные базовые циклы для руководителей ТСЖ, специалистов ЖКХ, представителей управляющих компаний. Издаются различные пособия для участников жилищных объединений, разрабатываются и опробуются модели эф-

фективного использования общего имущества многоквартирного дома. Кстати, некоммерческое партнерство в последнее время настойчиво ищет новые подходы и к содержанию, эксплуатации, финансированию социального жилья.

«Управдом» помогает подготовить необходимые документы для организации ТСЖ, процедуры оформления земельного участка, для вхождения в план межевания территории. Юристы постоянно консультируют жителей, помогают в проведении общих собраний собственников. Например, в течение года проведено 40 таких собраний, создано 38 ТСЖ, много товариществ находится в стадии формирования.

На помощи и поддержке ТСЖ сосредоточился **Виталий АКИМКИН, начальник управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда правительства г. Москвы.** Постановление столичного правительства № 398-ПП направлено на поддержку организации, развития и становления ТСЖ до 2010 года. Товарищества необходимо создавать ускоренными темпами. В течение года должно быть образовано 3500 новых ТСЖ. Но это не значит, что людей в них будут загонять насильно. Каждый собственник, обладая необходимой информацией, должен подумать: надо ли мне вступать в товарищество? Если решит, что это ему ни к чему, он опять-таки должен понять, что в таком случае останется один на один с коммерческой организацией. А поскольку это очень непросто, то не лучше ли вступить в ТСЖ - организации единомышленников проще освоить технологию сопротивления чересчур алчным коммерсантам, желаящим урвать лишнее. Вместе отстаивать свои права и интересы будет легче.



Виталий АКИМКИН: «Товарищества собственников жилья необходимо создавать ускоренными темпами»

Этот круглый стол проходил в форме свободного диалога между выступающим и залом. В. Акимкин против этого не возражал. Наоборот, вопросы из зала помогали ему вычлнить наиболее острые проблемы, волнующие участников жилищных объединений. Когда его спросили о том, как вернуть товариществу проданные или арендованные частными фирмами технические подвалы и другие нежилые помещения, он обстоятельно разъяснил, что конкретно собственникам общего имущества в таких случаях следует предпринять.

Когда готовилось 398-е постановление московского правительства, прорабатывалось много схем и вариантов, которые бы помогли собственникам вернуть незаконно захваченные помещения. Остановились на таком решении: товарищество подает заявление в префектуру округа с просьбой совместно с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда и Департаментом имущества комиссионно провести проверку тех нежилых помещений в доме, которые в силу закона являются общим имуществом

собственников. В заявлении и документах, приложенных к нему, должны иметься доказательства того, что эти нежилые помещения изначально принадлежали жителям дома.

Префектура обязана создать комиссию, которая по результатам проверки должна подготовить соответствующий отчет. Префектура направит его руководству Комплекса экономической политики и развития г. Москвы. А уже дальше будут приниматься меры по возврату этих помещений. Не исключено, что придется пройти через суды, но дело того стоит...

Программное постановление московского правительства предусматривает меры, способствующие становлению ТСЖ и их укреплению. Кроме того, готовятся предложения по совершенствованию нормативно-правовой и законодательной базы. Приоритет при проведении капитального ремонта будет отдан домам, где действуют товарищества собственников жилья. Это логично: отремонтированное здание и благоустроенную территорию надо передать в руки настоящих хозяев. Становлению ТСЖ будут способствовать сервисные центры, которые организуют во всех административных округах города. Они окажут всестороннюю поддержку новым жилищным объединениям.

...Участники круглого стола детально обсудили проблемы стратегии правительства Москвы по созданию системы управления многоквартирными домами и вовлечению собственников жилья в этот процесс. Разговор - порой довольно острый - шел о развитии соответствующего законодательства, о необходимости системного подхода к регулированию цен и тарифов в сфере жилищно-коммунальных услуг, о создании механизмов взаимодействия органов власти с жилищными объединениями.

Юрий АНДРЮХОВ, Виктор ШИРОКОВ

ДОВЕРЬТЕ ЛИФТ ПРОФЕССИОНАЛАМ

Андрей Зверев напомнил, что постановлением Госгортехнадзора РФ № 31 от 16 мая 2003 года утверждены Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПУиБЭЛ), которые содержат требования в части организации эксплуатации лифта. Здесь же, в пункте 12.2.3, изложены требования к оформлению договора на техническое обслуживание и ремонт лифтов. Исходя из объема работ и местных условий правила регламентируют вопросы укомплектованности штата работников, оформления допуска к са-

- 2008 годы по восстановлению лифтового оборудования и реконструкции объединенных диспетчерских служб в многоквартирных домах, независимо от их организационно-правового статуса и форм собственности. На эти цели в бюджете города предусмотрены ассигнования в составе затрат на капитальный ремонт жилищного фонда.

Хотя модернизация и замена лифтов в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами должны осуществляться за счет средств собственников помещений, социально ориентированная модель реформирования ЖКХ Москвы дает возможность и в настоящее время финансировать капитальный ремонт жилых домов, включая ремонт и модернизацию лифтов, за счет городского бюджета.

НИ ШАГУ БЕЗ СТРАХОВКИ

Вторая часть семинара была посвящена вопросам страхования лифтов и лифтового оборудования. Как отметила Ирина Шрамко, именно лифтовое хозяйство является тем элементом общего имущества, где большой эффект может дать применяемая сейчас в столице практика его страхования. Это реальный путь защиты от различного рода событий, носящих случайный характер, которые могут привести к повреждению лифтов и лифтового оборудования.

Более подробно осветила эти вопросы **заместитель руководителя ГУ «Городской центр жилищного страхования» Ирина ЧЕРТКОВА.** Во-первых, она напомнила, что в соответствии с Федеральным законом № 116-ФЗ от 21 июля 1997 года действует обязательная норма по страхованию ответственности за причинение вреда жизни, здоровью пассажиров лифтов при их эксплуатации. Если же говорить о страховании самого лифта как одной из составляющих общего имущества, то в городе принята программа, введенная в действие постановлением правительства Москвы № 391-ПП от 13 июня 2006 года «О мерах по развитию страхования общего имущества собственников помещений в много-

квартирных домах». Что туда заложено полезного и нужного для ТСЖ, ЖК и ЖСК? Во-первых, город понимает, что собственники несут бремя ответственности в отношении объектов общего имущества, в том числе связанное с рисками его случайной гибели и повреждения. Чтобы облегчить для них это бремя, город разработал систему страхования общего имущества, в том числе и лифтов, и продекларировал, что готов взять на себя обязательства по возмещению ущерба в размере 40 процентов от рассчитанной суммы ущерба.

Объекты общего имущества для целей страхования делятся на три категории. Во-первых, это конструктивные элементы дома и их отделка. Во-вторых, внеквартирные инженерные коммуникации и оборудование. В-третьих, лифты и лифтовое оборудование, включая лифтовые шахты

- Поскольку это льготное страхование, - сказала Ирина Черткова, - размер взносов незначителен как для всех объектов общего имущества, так и для лифтов в частности. Как правило, ТСЖ, ЖСК и ЖК от лица собственников заключают договоры страхования в отношении всех трех категорий общего имущества. Для расчета страховой премии (взносов) необходимо представить паспорт дома с обновленными данными. С учетом этих сведений страховые организации, отобранные по конкурсу для участия в городской программе жилищного страхования, производят необходимые расчеты. Всего таких организаций семь. Обратите внимание и на такую

новую стоимости восстановительных работ. Следует также учесть, что решение о страховании общего имущества принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ВОПРОС - ОТВЕТ

- Какова примерная стоимость модернизации и замены лифтов?

Директор по сервисным операциям и развитию ОАО «МосОТИС» Владимир ЖУЛИКОВ:

- Стоимость модернизации может составить от 700 тыс. до 1 млн. рублей, замена обойдется в сумму от 900 тыс. до 2 млн. рублей.

ВОПРОС - ОТВЕТ

- На чем балансе находится лифт, если в доме все квартиры являются собственностью физических лиц?

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО:

- Лифт - это общедолевая собственность, которая не находится на чем-либо балансе. Понятие баланса вообще не может быть применено к общему имуществу.

мостоятельной работе, обучения и аттестации персонала.

- Надо иметь в виду, - сказал он далее, - что эксплуатирующая организация может привлекать специализированную организацию к обслуживанию лифтового хозяйства. Именно может, но не должна. Сложившаяся практика показывает, что специализированную организацию все-таки следует привлекать. Потому что только она может дать гарантию, что лифты в вашем доме будут безопасны и для вас лично, и для всех жителей, что вы получите услугу должного качества. Надо вам учиться или нет? Все зависит от того, какие функции вы берете на себя. Если вы выступаете в качестве эксплуатирующей организации, тогда вам учиться надо. Если вы эти права делегируете, например, управляющей компании, эксплуатирующей организации, тогда в договоре надо четко прописать рамки и границы ответственности, в том числе и в отношении лифтового хозяйства.

Конечно, лифты в столице стареют. В связи с этим многих участников семинара волновал вопрос, будет ли город и впредь участвовать в их замене и модернизации. Ирина Шрамко напомнила, что в 2006 году правительство столицы утвердило перспективное задание на 2006

К страховым случаям относятся: повреждение или уничтожение в результате пожара и правомерных действий по его ликвидации, взрыва бытового газа, аварий систем отопления, водопровода, канализации и внутренних водостоков, сильного ветра, смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков, противоправных действий третьих лиц.

Подводя итог обсуждению, Ирина Шрамко отметила, что страхование общего имущества касается всех собственников. И здесь возникает проблема: зачастую они не понимают, что же именно относится к общему имуществу. Поэтому в помощь жилищным объединениям ГУ «Центр реформы в ЖКХ» разработал информационные материалы в форме листовок. На стендах можно поместить и листовки, которые содержат разъяснения по видам страхования.

- Разъяснительная работа с жителями очень важна, - подчеркнула Ирина Шрамко. - К нам поступает много обращений из домов ЖСК и ТСЖ, от собственников и нанимателей квартир по вопросам расчетов по приборам учета - квартирным и общедомовым. Этот опыт наглядно показывает, что наши жители не понимают, в чем разница между их квартирой и общим имуществом. Вот яркий пример. Практически все жалуются на то, что им не дают рассчитываться по квартирным приборам учета. То есть эти люди считают, что ресурсы, расходуемые на общедомовые нужды, кто-то за них должен оплачивать. Это очень большая проблема, которую порождает недостаточная информационная работа с собственниками.

Петр ПОЛЫНОВ

ВОПРОС - ОТВЕТ

- Как должен решаться вопрос страхования лифта после заключения договора с ДЕЗом?

Заместитель руководителя ГУ «Городской центр жилищного страхования» Ирина ЧЕРТКОВА:

- Если ДЕЗ - это ваша управляющая организация, можно поручить и ей осуществлять страхование лифтов, если такое решение принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

важную особенность: выплаты по страховым случаям производятся по смет-