

# Председатель

индекс 82301 -  
в каталоге агентства «Роспечать»

# ТСЖ

**Аналитический обзор Андрея Пинчукова  
основан на реальных фактах,  
зафиксированных за четыре года.**





**2012 год**

**ДАЁШЬ АГИТКИ НА КОНКУРС  
«ПРЕДСЕДАТЕЛЯ...»!**

**ЗА ТО, ЧТОБ РЕФОРМЫ ЖКХ - В МАССЫ!**

**ЛЮБОЙ НАШ ЧИТАТЕЛЬ МОЖЕТ СТАТЬ ПИСАТЕЛЕМ,  
БАРДОМ, ХУДОЖНИКОМ И ПАПАРАЦЦИ.**

В рамках литературно-художественного конкурса  
«Мой дом - моя забота» объявлены номинации:

**«ТВОРИТЬ, СОЗДАВАТЬ, ЖИТЬ»**

(учредитель номинации -

*информационный портал [www.jilsfera.ru](http://www.jilsfera.ru)),*

**«СОСЕДИ»**

(учредитель номинации - Ассоциация НКО по содействию  
развитию ТСЖ и ЖСК),

**«ТЕПЛЫЙ ДОМ»**

(учредитель номинации - ЗАО «Мосстрой-31»),

**«АЛЬТЕРНАТИВНАЯ ЭНЕРГЕТИКА»**

(учредитель номинации - компания «EnergyEco»).

**За лучшие произведения по каждой номинации предусмотрены  
денежные премии.**

Суть номинаций и условия участия в конкурсе можно найти в публикациях журнала «Председатель ТСЖ», на сайте редакции ([www.pr-ts.j.ru](http://www.pr-ts.j.ru)), на страницах центральных и региональных СМИ, сотрудничающих с редакцией по программе конкурса.

# СОДЕРЖАНИЕ

## Актуально

- |  | стр. |
|--|------|
| <b>Н. Баданеу</b><br>В России появится новая система<br>проведения капремонта  | 4    |
| <b>С. Севрикова</b><br>Наша очередная победа   | 6    |
| <b>С. Беркимбаева</b><br>Обворованные собственники -<br>об общем имуществе   | 7    |
| <b>А. Пинчуков</b><br>Проблемы защиты<br>общего долевого имущества собственников<br>многоквартирных домов                    | 9    |
| <b>Д. Катаев</b><br>Методические рекомендации к публичным<br>слушаниям по вопросам, затрагивающим<br>земельные права граждан | 20   |
| <b>В. Соков</b><br>«Стоп-лист» для нарушителей   | 22   |

## ТСЖизнь

- |   |    |
|---|----|
| <b>Н. Сутугина</b><br>ТОП - Территориальное объединение<br>председателей  | 24 |
| <b>О. Аркадина</b><br>Информационная составляющая<br>в работе ТСЖ   | 26 |
| <b>А. Лаврентьева</b><br>Новая система теплоснабжения<br>в «Доме со шпилем»                                       | 30 |
| <b>О. Сукач</b><br>Особенности организации капитального<br>ремонта в особых случаях,<br>или «Давайте жить дружно» | 33 |

Подписной индекс:

**82301** - в каталоге

агентства «Роспечать»

## Технология обслуживания

**Д. Богдановский**

Почему граждане могут и должны рассчитывать за энергоресурсы напрямую с РСО

**И. Курамшина**

Замедленная банковская реакция

**С. Белолипецкий**

Культура управления домами

**С. Беркимбаева**

Что необходимо знать для выстраивания взаимоотношений с Госпожнадзором

**А. Игнатенкова**

Борьба с сосульками

## Правоприменительная практика

**Г. Белкова**

Над крышами Трезини

По сообщениям ФАС

Прокуратура в действии

## Конкурс «Мой дом - Моя забота»

Первый пассивный дом в России

**С. Севрикова**

А ты подал заявку на конкурс?

стр.

Редакционный совет

36

Демидов А.Н.  
Измайлов И.С.  
Ломтев Г.А.  
Ростовщикова В.Г.  
Федорук В.Н.  
Фельдман И.А.  
Юнисова Е.И.  
Широков А.В.  
Шишка К.П.  
Шомина Е.С.  
Шрамко И.П.

39

40

43

48

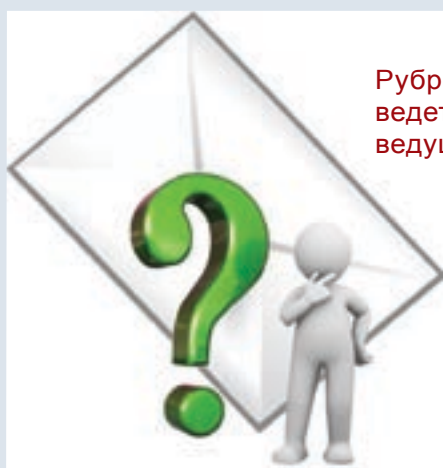
50

54

56

58

60



Рубрику «Читательский конверт»  
ведет Татьяна ПОДБЕРЕЦКАЯ,  
ведущий эксперт в сфере ЖКХ (стр. 35).

# В России появится новая система проведения капремонта

На расширенном заседании Рабочей группы Экспертного совета при Правительстве РФ по развитию ЖКХ состоялось обсуждение поправок в жилищное законодательство.



19 октября в рамках Всероссийского совещания в Екатеринбурге состоялось Выездное заседание рабочей группы Экспертного совета при Правительстве РФ по развитию ЖКХ. На заседании при участии вице-преьера Правительства Российской Федерации Дмитрия Козака обсуждался проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и другие отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части создания региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

Доработанный на заседании законопроект о создании региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов позволит собственникам самостоятельно выбирать способ накопления средств на капремонт и контролировать сроки его проведения. Законопроект будет принят осенью 2012 года и вступит в силу в июле 2013 года, все поправки будут внесены в Жилищный кодекс Российской Федерации.

В работе заседания приняли участие члены Совета Федерации Федерального Собрания РФ, Государственной Думы РФ, руководители и представители делегаций более 70 регионов РФ, эксперты профессионального сообщества.

Дмитрий Козак отметил, что вокруг законопроекта идут серьезные споры:

«Это нормальное явление. Но надо постараться, чтобы не было домыслов, поэтому обсуждение предлагаемых поправок должно быть честным и открытым. Все опасения должны быть рассмотрены. Здесь необходима аргументированная дискуссия профессионалов для принятия точного, сбалансированного решения. Еще раз подчеркну: цена ошибки будет велика, последствия долгосрочны».

Руководитель Рабочей группы Экспертного совета при Правительстве РФ по развитию ЖКХ, исполнительный директор НП «ЖКХ Развитие» Андрей Чибис считает: «Принципиально важно запустить системы капремонта в регионах, в противном случае квартиры у многих начнут дешеветь, а потом и дома обрушатся, унося с собой жизни невинных людей. Доработанный экспертами Рабочей группы по ЖКХ законопроект дает возможность людям выбирать, как копить и когда делать такой ремонт, но закрепляет жесткую обязанность следить за безопасностью своей недвижимости, включая и общедомовое имущество. Капитализация недвижимости перекроет в разы все издержки по ежемесячному платежу на капремонт, тем более



что он будет субсидироваться государством для бедных людей, а на сам капремонт будет выделяться господдержка. Закон о капремонте требует срочного принятия».

На заседании было отмечено, что системы накопления собственниками средств на капитальный ремонт опробованы и де-факто уже не первый год успешно действуют в различных регионах страны. Например, в Башкортостане, Татарстане, Свердловской и Белгородской областях.

«Предлагаемый законопроект расширяет возможности собственников, предоставляя им право выбора - перечислять взносы на номинальный счет или региональному оператору, - сказал заместитель председателя Комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Павел Качкаев.

Таким образом, в законопроект позволяет ТСЖ (ЖСК, ЖК) и другим жилищным объединениям общим собранием собственников жилья самостоятельно выбирать банк для открытия номинального счета для сбора средств на капремонт.

Вопрос равенства моделей формирования фонда капитального ремонта поднял директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» Сергей Сиваев: «Государственная поддержка должна быть оказана в равной степени - независимо от того, какую из моделей выберут собственники». И предложил за-



конодательно закрепить свободу выхода из регионального фонда. Кроме того, по мнению эксперта, необходимо изменить норму законопроекта, которая позволяет банкам давать гарантии по вкладам за счет средств, внесенных на капремонт. «Нельзя позволять банкам рисковать деньгами собственников жилья», - сказал Сергей Сиваев.

Его поддержал управляющий директор ООО «Инфраструктура капитал» Михаил Никольский, предложивший создать Федеральное гарантийное агентство.

Проблема сохранности накопленных собственниками поднимался неоднократно. «В законопроекте прямо прописано, что по обязательствам регионального оператора отвечает бюджет субъекта РФ», - сообщил Андрей Чибис.

В отношении региональных фондов Павел Качкаев добавил, что «надо идти дальше: считаю целесообразным несколько децентрализовать систему формирования региональных фондов, чтобы предоставить больше полномочий

отражены чрезмерно жесткие требования по созданию региональных систем капремонта и выразила готовность вернуться к рассмотрению данного вопроса с тем, чтобы предоставить регионам дополнительные возможности с учетом местных особенностей.

«На федеральном уровне необходимо принять рамочный закон, который не будет диктовать регионам детали, - считает Дмитрий Козак. - Но при этом субъекты РФ должны обеспечить такое правовое регулирование, которое сохранит свободу выбора собственниками способов накопления на капитальный ремонт, определит периодичность, сроки его проведения и необходимый размер взносов».

Острую дискуссию вызвал вопрос определения сроков проведения капитального ремонта. Заместитель председателя Правительства Самарской области - министр энергетики и ЖКХ Самарской области Сергей Крайнев заявил: «В связи с тем, что техническая документация большинства многоквартирных

По мнению Андрея Чибиса, необходимо обозначить хотя бы крайние сроки, опираясь на технические данные, которые хранятся в муниципалитетах, а затем, если потребуется, внести коррективы - такое решение могут принять сами собственники на общем собрании.

«Механизм не будет работать, если деньги будут собираться на 20 лет, а программа будет озвучена только на 3 года, поэтому откладывать ранжирование домов по срокам проведения капремонта нельзя, - считает Дмитрий Козак. - Субъектам и муниципалитетам надо скомпоновать программы таким образом, чтобы были обозначены реальные сроки».

Возражения представителей регионов вызвало предлагаемое изменение пропорций софинансирования капитального ремонта. Если сейчас субъекты РФ финансируют 30% стоимости капремонта, а остальное покрывает госбюджет, то в будущем предполагается увеличение доли регионов до 70%. По мнению большинства выступавших, чтобы программа продолжала работать без сбоев, доля софинансирования со стороны даже недотационных регионов не должна превышать 50%.

Также вызвал возражения порядок налогообложения средств, предназначенных для капитального ремонта: если не внести законодательные изменения, то 20% господдержки и 20% взносов собственников уйдут на уплату налогов.

Как заявил Дмитрий Козак, в Правительстве РФ уже есть принципиальное решение выделить на программы, осуществляемые ГК Фондом содействия реформированию ЖКХ, 177 млрд. рублей на ближайшие 3 года. По словам вице-премьера, эта сумма будет поделена в следующей пропорции: две части примерно по 15-18 млрд. рублей будут направлены на модернизацию коммунальной инфраструктуры и капитальный ремонт многоквартирных домов, а оставшаяся часть - на ликвидацию аварийного жилищного фонда.

**Наталья БАДАНЕУ,**  
пресс-секретарь  
НП «ЖКХ-развитие»



в этом процессе субъектам РФ, которые, в свою очередь, должны опираться на помощь муниципалитетов».

Это предложение было поддержано большинством представителей субъектов РФ. При этом была подчеркнута необходимость в определенных случаях создания не одного, а сразу нескольких региональных фондов капремонта.

Один из основных авторов законопроекта, заместитель председателя комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Елена Николаева, согласилась с тем, что в последней редакции

домов фактически отсутствует, а на определение технического состояния зданий уйдут годы, следует отклонить предложение по ранжированию многоквартирных домов по срокам капремонта».

С ним согласился министр энергетики и ЖКХ Пермского края Александр Фенев, предложивший провести программное мероприятие по техническому освидетельствованию домов во всех регионах с участием ГК Фонда содействия реформированию ЖКХ. «Это позволит четко определить сроки, объем, виды работ и необходимый размер взносов», - сказал Александр Фенев.

# Наша очередная победа

19 октября в Екатеринбурге в рамках Всероссийского совещания «Эффективное управление жилищно-коммунальным хозяйством в целях создания благоприятных условий проживания граждан» состоялась церемония награждения победителей III Всероссийского конкурса СМИ на лучшее освещение реформы жилищно-коммунального хозяйства. Оператором конкурса в этом году выступил «Альянс руководителей региональных СМИ России (АРС-ПРЕСС).

Впервые Минрегион РФ и Фонд содействия реформированию ЖКХ объявил о проведении конкурса СМИ в декабре 2009 года. По итогам первого конкурса, в котором участвовали более 350 работ, из восьми номинаций нам досталась победа в номинации «Приз зрительских симпатий (ироничный репортаж)». Итоги были подведены в марте 2010 года на XI Всероссийский форум ЖКХ.

И вот новая победа на III Всероссийском конкурсе. За эти годы значительно расширилась география конкурса и количество заявок. В адрес оргкомитета поступило около 800 работ из 37 субъектов Российской Федерации. Среди них - газетные и журнальные публикации, теле- и радиосюжеты, материалы информационных агентств и Интернет-изданий.

Жюри отметило активное включение в конкурс авторов из



специализированных изданий. «Их работы, глубоко вскрывающие проблемы ЖКХ, успешно конкурируют со многими выступлениями общественно-политических газет, телевидения и радио» - пишут организаторы конкурса (АРС-ПРЕСС) в итоговом документе. Из всех специализированных печатных изданий жюри выбрало нас, присудив победу в номинации «Хозяйские деньги» (что получает собственник от реформы ЖКХ) за цикл статей председателя ТСЖ «Толстовцы», президента Приморской Ассоциации собственников жилья Елены Лазаренко «Капремонт: контроль и учет, как инструмент снижения себестоимости». В буклете, посвященном итогам конкурса, о статьях Лазарен-

ко говорится: «Существовало предубеждение, будто специалисты изъясняются на каком-то «своем» языке, который вряд ли поймут так называемые «широкие массы». Почитайте Елену Лазаренко. Язык простой, без авторских претензий на лексическую изысканность и яркую образность. Ее «свой» язык - грамотный русский. И это, надо полагать, еще один плюс в копилку редакции журнала: умеет работать со своими авторами».

По результатам рассмотрения работ экспертами и членами жюри 12 журналистов и редакционных коллективов признаны лауреатами III Всероссийского конкурса на лучшее освещение реформы жилищно-коммунального хозяйства.

Приятно было получить диплом из рук известного советского и российского писателя, кинорежиссера, правозащитника, Президента Фонда защиты гласности Алексея Симона и найти единомышленников среди победителей конкурса.

**Светлана СЕВРИКОВА**



# Обворованные собственники - об общем имуществе



23 октября 2012 г. в Общественной палате произошло принципиально важное событие. Впервые проблемы защиты прав собственников на общее долевое имущество были обсуждены на слушаниях, организованных Комиссией по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике под руководством Светланы Разворотневой. Председатель Костромской ассоциации ТСЖ и ЖСК Андрей Пинчуков (на обложке журнала) представил аналитический обзор проблемы защиты общего долевого имущества собственников многоквартирных домов, полный текст которого опубликован в этом номере журнала.

Объективные факты, озвученные докладчиками, позволили высветить целостную картину массового беззакония в действиях сотрудников исполнительных органов власти на местах при полном попустительстве служащих федеральных фискальных органов в части отчуждения общего долевого имущества собственников жилья. Докладчики отмечали, что дальнейшее невмешательство фискальных органов власти в данную проблему недопустимо, поскольку она касается миллионов граждан, продолжает разрастаться и является предметом прокурорского реагирования на федеральном уровне.

Присутствовавшие аплодисментами поддержали выступление заместителя председателя ТСЖ «Дом на Фурманном» Татьяны Лебедевой: «Нам удалось оформить и зарегистрировать земельный участок и выиграть суд по нежилым помещениям, а именно технические подвалы площадью 520 м<sup>2</sup>. За эти 4 года я

Общественная палата Российской Федерации



**Дом без подвала -  
дом инвалид**

[www.tsgdom.ru](http://www.tsgdom.ru)

**Защита прав собственников  
на общедомовое имущество**

общественные слушания 23 октября 2012 года, г. Москва  
комиссия по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике



постарела на 20 лет. И не только оттого, что я круглосуточно не вылезала из судов, а оттого, что многие знания умножают цинизмом власть предрержащих. Порой опускались руки. И, если бы не поддержка собственников жилья в своем доме, а также плечо десятков председателей ТСЖ Москвы, преодолеть это беззаконие было бы не возможно. Теперь я стараюсь помочь коллегам. Все, что происходило в 90-х годах, да и сейчас продолжается, происходит с чудовищным нарушением закона. При этом меня возмущает абсолютное бездействие правоохранительных органов. Все, что произошло за эти 20 лет в отношении общего долевого имущества, элементарно подпадает под действие статей уголовного кодекса. А именно, ст. 158 - кража, тайное хищение, ст. 159 - мошенничество, совершенное путем злоупотребления доверием, причем, группой юридических лиц по предварительному сговору и в особо крупном размере».

«В стране, помимо обманутых дольщиков, сформировался еще один класс людей - обворованные собственники», - отметила председатель петербургского ТСЖ «Добролюбова, 19» Наталья Николаева, добавив, что «у нас действует организованная преступная группировка, куда входят чиновники из различных ведомств». В доме этого ТСЖ проданы технические подвалы высотой 1,58 метра, и новый «владелец» активно их углубляет, разрушая дом - памятник архитектуры.

С неожиданного ракурса подошла к проблеме председатель Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга Марина Акимова: «Приняв к выполнению 354-ПП, предусматривающее одинаковый норматив для жилых и нежилых помещений общего долевого имущества, выяснили, что на общее доленое имущество тепла необходимо больше, чем на жилые и нежилые помещения. Власти в своем письме нам разъяснили, что подвалы и чердаки не являются общим долевым имуществом, а являются «ПРОСТРАНСТВОМ», и их не надо учитывать при расчете отопления. В это трудно поверить, но это факт... Чтобы не быть «битыми», обратились в БТИ. Попросили предоставить списки всех помещений. Что получили? Часть подвалов были записаны как технические, а часть - как помещения «N». Спрашиваем, а что такое «N»? Признали, что это помещения. Но говорят: «Они не ваши». Нашли ГОСТ, по которому эти помеще-



ния поименованы «пространством». Для РСО эти площади подвалов и чердаков никак не могут быть «пространством», они хотят видеть в них общее имущество. Пытаемся комитет по энергетике заставить разобраться. Площади всех помещений нам нужны также для дальнейшего расчета энергосберегающих мероприятий. Поэтому все помещения должны быть зарегистрированы».

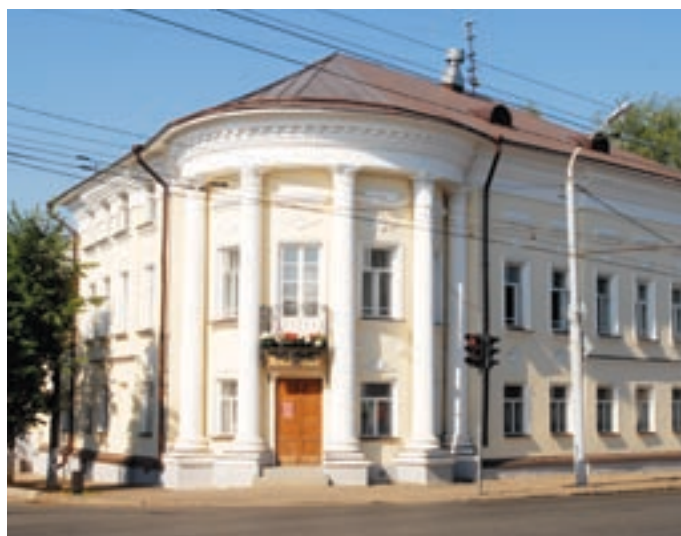
Выслушав реальные факты, изложенные участниками слушаний, Светлана Разворотнева предложила совместно потрудиться над резолюцией, которая будет представлена на подпись всем членам Общественной палаты РФ. Проект резолюции, изначально предложенный Андреем Пинчуковым, был размещен на сайте журнала «Председатель ТСЖ», и редакция журнала произвела рассылку по базе электронных адресов читателей, предложив председателям ТСЖ (ЖК, ЖСК) подключиться к выработке окончательной редакции Резолюции Общественной палаты РФ по прошедшим слушаниям.

В следующем номере журнала мы опубликуем проект этой резолюции, которую в ноябре будет утверждаться Общественной палатой. Полагаем, что на сегодняшний день этот документ позволит собственникам жилья хотя бы приостановить отчуждение нежилых помещений в многоквартирных домах до кардинального решения данной проблемы на федеральном уровне. Надеемся, что председатель комиссии по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике Общественной палаты Светлана Разворотнева сумеет донести суть проблемы не только до членов Общественной палаты, но и до Государственной Думы.

Наши надежды не беспочвенны. Хочется напомнить читателям, что именно по итогам проведения слушаний в Общественной палате первоначального проекта «закона по капремонту» концепция законопроекта существенно изменилась, и текст стал дорабатываться.

**Сауле БЕРКИМБАЕВА**

Автор аналитического обзора Андрей Пинчуков, председатель ТСЖ «Советская,24» и президент Ассоциации ТСЖ г. Костромы, еще в 2007 г. занялся проблемой общего долевого имущества (ОДИ) собственников жилья многоквартирных домов после того, как столкнулся с отчуждением подвала своего многоквартирного дома. Собственники жилья, уповая на то, что подвал многоквартирного дома, в силу закона, является ОДИ, за свой счет провели его реконструкцию. Появилась возможность организовать помещение для бухгалтерии созданного в доме ТСЖ, фотостудии и для небольшого магазина. Решением общего собрания денежные средства от сдачи помещений в аренду решили направить на содержание своего дома - памятника архитектуры. Но не тут-то было! В ноябре 2007 г. Комитет по имуществу г. Костромы реконструированный подвал оформил себе в собственность. Собственники жилья потеряли и вложенные деньги, и помещения...



Для координации действий собственников жилья, оказавшихся в аналогичной ситуации и обмена опытом в решении проблемы отчуждения ОДИ был создан специальный сайт ТСЖДОМ.ру <http://tsgdom.ru/>. Представленный аналитический обзор опирается на реальные факты, зафиксированные администрацией сайта за четыре года.

# Проблемы защиты общего долевого имущества собственников многоквартирных домов

## Аналитический обзор по материалам организаций собственников многоквартирных домов и граждан 32 городов российской Федерации

**Андрей ПИНЧУКОВ** -  
председатель комиссии по защите ОДИ  
Ассоциации НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК

### 1. ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ

Нормы Российского законодательства, наделяющие собственников жилья обширным объемом прав, как собственников многоквартирных жилых домов, в субъектах Российской Федерации зачастую не реализуются.

Предоставленная гражданам возможность самостоятельного управления своим жилищем не может быть реализована при отсутствии во владении собственников дома самого предмета управления - общего имущества собственников многоквартирного дома.

Однако в настоящее время общее имущество собственников многоквартир-

ных домов продается третьим лицам. Продаются помещения водомерных узлов и тепловых пунктов, электрощитовых, колясочных, лифтовых диспетчерских, арендаторы занимают даже мусоросборные камеры. Особый урон дому и его жителям наносит продажа муниципальными образованиями технических подвалов и чердаков.

Вопрос о защите прав собственников общего долевого имущества (ОДИ) многоквартирных жилых домов (МКД): технических подвалов, чердаков, щитовых, лифтовых, колясочных и придомовых земельных участков на муниципальном, тем более государственном уровне никак не рассматривался. Наличие системной проблемы нару-





шения прав на общее имущество граждан не признавалось и Министерством регионального развития, относившимся к периодическим запросам граждан о помощи, как к частным проблемам.

Организованное изучение и поиск путей решения данной проблемы начались с создания объединений собственников жилья в крупнейших городах России: Москве, Санкт-Петербурге, Перми, Костроме и других. Наиболее крупное из таких объединений - Ассоциация НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК (Москва), в состав которой входят организации собственников жилья из 46 городов страны, для изучения проблемы создало в 2010 году комиссию по защите прав на общее долевое имущество собственников многоквартирных жилых домов (комиссия ОДИ).

Межрегиональная комиссия, составленная из специалистов различных областей знаний, включающая юристов и председателей ТСЖ, систематизировала поступающие из городов России сведения о фактах нарушения прав граждан, анализировала механизмы отчуждения ОДИ, вела разъяснительную работу в среде служащих местных администраций и собственников жилья, формулировала предложения о принятии мер к предотвращению подобных правонарушений.

Наиболее часто права граждан, предоставленные жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, как собственникам многоквартирных домов, нарушаются в крупных городах России, на территориях городских муниципальных образований, и, как показывает исследование, чаще всего городскими и поселковыми администрациями. Такой пример муниципальных властей неблагоприятно действует на отношения между собственниками МКД, властями и управляющими организациями, призванными реформой ЖКХ к деятельности, способствующей повышению комфорта проживания граждан.

Главный аргумент местных администраций, распродающих нежилые помещения многоквартирных домов - пополнение муниципального бюджета. Это единственное оправдание при продаже имущества на поверку оказывается ложным. Мелкий сиюминутный выигрыш за счет незаконного отчуждения имущества граждан, подвалов или чердаков, выполняющих важную инженерную задачу самого сохранения жилого дома как строительной конструкции, оборачивается для бюджета и граждан дополнительными непредсказуемыми, иногда катастрофическими издержками.

Известны примеры разрушившихся

домов в города Струнино Владимирской области, во Владивостоке, Ярославле. Десятки домов получили менее тяжелые разрушительные последствия из-за раскопки новыми коммерческими собственниками подвалов, строительства мансард в Москве, Санкт-Петербурге, Волгограде, Костроме, Хабаровске и других городах.

Стройное инженерное сооружение - многоквартирный жилой дом, при изъятии из его имущественного комплекса частей, отвечающих за условия эксплуатации конструктивных элементов здания, доставку коммунальных услуг в квартиры, перестает гармонично функционировать, требует все больше средств на авральные ремонты, лишается возможности модернизации, перестает удовлетворять растущим требованиям граждан к комфорту проживания, разрушается. Тот же бюджет вынужден нести огромные издержки на поддержание дома-инвалида с ампутированными жизнеобеспечивающими частями. Но теперь уже бесконечно.

Такие действия муниципалитетов не решают, а лишь усугубляют проблему содержания жилого фонда страны. Исключают привлечение частных инвестиций в реконструкцию аварийного жилого фонда, строительство так называемых доходных домов, сохранение жилых зданий - памятников культурного наследия России.

Основное предназначение ОДИ - обеспечение надлежащей эксплуатации жилого дома, создание безопасных и комфортных условий проживания граждан местными властями не учитывается, нежилые помещения рассматривается исключительно как источник пополнения бюджетов. Технические помещения (подвалы, чердаки, щитовые, лифтовые, колясочные), общий земельный участок используются муниципалитетами без ведома жителей-собственников: сдаются в аренду, выставляются на торги, попадают в руки лиц объективно не заинтересованных в надлежащем обслуживании жилого дома.

Как следствие, жилой дом лишается надлежащего технического обслуживания, а жители полноценной среды обитания. Вместо отдыха в своих квартирах граждане испытывают постоянное стрессовое состояние от отсутствия гарантии безопасного комфортного проживания.

## 2. ИСТОРИЯ ВОПРОСА

Местные советы в 1992-1993 годах на основании постановления Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27.12.1991 г. «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государс-

твенную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» принимали на баланс весь дом. При передаче гражданам приватизированных квартир чиновники муниципалитетов без всяких оснований, лишь руководствуясь понятиями о некой «муниципальной целесообразности», подвалы, чердаки, лифтовые записывали без согласия жителей в некий виртуальный реестр муниципальной собственности и начинали сдавать в аренду.

Так муниципалитеты, самостоятельно создавая себе списки дополнительного муниципального имущества, видимо из благих намерений, нарушали права граждан, предоставленные законом о приватизации и Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

За время с 1993 до 2010 года муниципалитеты успешно «освоили» и продолжают «осваивать» подходящие, на их взгляд, и, пользующиеся спросом на рынке недвижимости, помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД. В этот же период изобретена ставшая популярной формула: «По смыслу пункта 1 статьи 36 ЖК РФ...», далее следовали варианты текста не соответствующие буквальному содержанию статьи. Наиболее часто употребляемое искаженное изложение судами части 1 статьи 36 ЖК РФ приведено в приложении № 2.

В большинстве известных нам случаев помещения подвалов или чердаков не соответствовали требованиям строительных регламентов, были не приспособленными и большей частью даже опасными для посетителей вновь созданных подвальных магазинов и жителей дома по противопожарным, санитарным и прочим техническим параметрам.

При этом техническая функция подвала-обслуживание инженерных систем дома не исчезла сама по себе. Там, где пользователями технических подвалов остаются муниципалитеты или уже выкупившие у них помещения коммерческие структуры, возникает конфликт коммерческих интересов и интересов проживающих в доме граждан.

Региональные управления Росреестра и суды, пристрастные к мнению чиновников, доверяя мнению представителя комитета по управлению муниципальным имуществом (КУМИ), принимают Постановления № 3020-1 и делают выписку из реестра муниципальной собственности, составленную самими же муниципальными чиновниками, как надлежащие право-

устанавливающие документы для регистрации в собственность муниципалитетов, помещений, являющихся в силу закона общей собственностью граждан. Однако при внимательном прочтении Постановления № 3020-1 становится очевидным отсутствие оснований в действиях муниципалитетов, т.к. Постановление № 3020-1 обязывает передавать в собственность местных советов встроенные и пристроенные помещения, построенные за счет 5-7% отчислений для строительства объектов социально-бытового и культурного назначения. Однако ни подвалы с инженерными сетями, ни колясочные или чердаки такими объектами не являются. А все объекты соцкультбыта и прочая госсобственность, построенная за счет 5-7% отчислений в советский период по специальным проектам помещений общественного назначения (магазинов, библиотек, КБО), прописаны в актах передачи из Федеральной собственности в собственность муниципалитетов в соответствующих приложениях к решениям областных советов народных депутатов (в 1991-1992 годах), каждое отдельной строкой. Помещения подвалов, чердаков, лифтовых и колясочных в таких перечнях отсутствуют, так как они никогда не индивидуализировались как самостоятельные объекты права, а всегда входили в состав жилого дома, передаваемого в собственность муниципалитета единым комплексом.

В результате бюджеты городов оказались переполненными непрофильными активами. Пострадал жилой фонд страны, граждане. Реформа ЖКХ буксует, жилые дома трещат, проваливаются в подвалы, а технические помещения, чердаки, точечная застройка с захватом чужих придомовых территорий приносят сомнительную прибыль муниципалитетам и обременяют обслуживание жилых домов, усугубляют проблемы ЖКХ.

Государство теряет авторитет, а гражданам веру в справедливость и светлое будущее.

### 3. СИТУАЦИЯ В РЕГИОНАХ

Пытаясь объективно определить отношение к общему домовому имуществу (ОДИ) в различных регионах страны, комиссия ОДИ провела опрос ТСЖ и ТОСов в 32 городах России. Из всех регионов страны поступили сообщения о нарушении прав собственников МКД муниципальными властями и коммерческими структурами.

По нашим данным, в стране незаконно используется общее домовое имущество десятков тысяч жилых домов, пострадавшими являются сотни тысяч граждан.

Проблема ОДИ наиболее остро проявляется в домах, расположенных в исторической части крупных городов, областных центрах России. В Москве, Санкт-Петербурге, Перми, Владивостоке, Костроме, Ярославле и других городах даже проходили общественные акции граждан в защиту общего имущества МКД. Подобное отношение к общему имуществу МКД, как мы можем заключить из общения с регионами, имеет место не только в областных центрах, но и в менее крупных городах России.

Процесс продажи технической недвижимости принимает катастрофические масштабы. Но, самое главное, незаконное правовое обоснование отчуждения общего имущества муниципальными властями сохраняется до сих пор, не смотря на очевидные решения Конституционного и арбитражных судов РФ, определяющих такие обоснования как незаконные, основанные на искажении действующего законодательства.

В Приложении № 1 к настоящей записке приведены некоторые примеры из направленных в адрес комиссии писем граждан, связанных с незаконным использованием общего имущества МКД. Таких примеров тысячи, это уже не отдельные частные случаи - это сложившаяся система отношения к ОДИ.

Иллюстрируется такой системный подход тенденциозными аргументами из практики муниципалитетов и судов (см. раздел 5 настоящей записки). К сожалению, незащищенность имущества граждан, порочная практика отношения к ОДИ приводит, как видно из писем граждан, к трагическим последствиям.

### 4. ТЕХНИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ПРОБЛЕМЫ

Очевидно, что без инженерных жизнеобеспечивающих коммунальных систем современный дом не может выполнять свою основную - жизненную - функцию. Эти системы, как правило, располагаются в его технических помещениях, составляющих неотъемлемую часть здания: подвалах и чердаках, прямое назначение которых - обеспечить безопасную эксплуатацию и сохранность здания и его инженерного оборудования.

Естественно, что для надлежащей эксплуатации инженерных систем необходим беспрепятственный доступ в эти помещения собственника, УК, подрядчиков с целью профилактического обслуживания систем, ремонта, при необходимости модернизации или реконструкции в соответствии с развитием современных технологий в ком-

мунальном хозяйстве. На практике, доступ в технические помещения для обслуживания систем оказывается ограниченным появившимся без ведома жителей, часто с подачи муниципалитета, новым собственником технических помещений.

Новый собственник использует технические помещения в коммерческих целях, приспособляя их, как правило, под торговлю (помещения общественного назначения для организации кафе, магазинов и т.п.). Интересы нового собственника находятся в объективном противоречии с интересами жителей - собственников дома, задача которых - обеспечить комфортное проживание, надежное и экономичное функционирование инженерных систем. Задача коммерсанта - выжать максимальную полезную для торговли площадь, пусть даже в ущерб доступу к инженерным общедомовым коммуникациям.

На этой почве и возникает конфликт задач, возлагаемых на эти помещения, которые после реконструкции, проведенной новым владельцем, несут двойную функцию - технического подвала и помещений общественного назначения. Сама по себе такая реконструкция возможна и даже могла бы приносить доход собственникам - проживающим в доме - гражданам, снижать бремя их расходов на содержание и ремонты дома. Однако когда такая реконструкция делается без согласия собственников, в дальнейшем становится невозможной нормальная эксплуатация инженерных систем дома, тем более их усовершенствование под современные требования энергосбережения, подготовки воды, предоставления жилым помещениям дома современных условий поддержания микроклимата, безопасности и надежности.

С точки зрения требований строительных регламентов, конструкция технического помещения подвала весьма отличается от конструкции и свойств помещений общественного назначения, встраиваемых в жилые здания или пристраиваемых к ним. Для обеспечения законного и безопасного использования подвала жилого дома в качестве общественного помещения с назначением магазин или офис собственник обязан провести целый комплекс строительно-монтажных работ - реконструкцию, в ходе которой затрагиваются конструктивные элементы здания, меняются эксплуатационные характеристики помещений. В противном случае помещение не будет соответствовать обязательным к исполнению требованиям СНиП «Здания жилые», предъявляемым к помещениям общественного назначения. ни по конс-



труктивным требованиям, ни по санитарной, пожарной или электротехнической безопасности. Эксплуатация помещения, не приспособленного под помещение общественного назначения в соответствии с Градостроительным кодексом, разрешена быть не может. Более того за эксплуатацию здания (помещения), не соответствующего проектной документации и требованиям строительных регламентов, владелец несет административную и даже уголовную ответственность.

Очевиден факт, что ни один подвал, специально не проектируемый под помещение того или иного общественного назначения не соответствует нормам СНиП предъявляемым к помещениям общественного назначения, такой подвал всегда является техническим помещением и должен в соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ признаваться общей долевой собственностью жилого дома. Такой подвал эксплуатироваться и передаваться кому-либо в качестве помещения общественного назначения не может. Эти обстоятельства, в силу встречающейся еще некомпетентности юристов из КУМИ, муниципальными органами власти игнорируются.

Чтобы приспособить низкие и тесные подвалы по высоте и ширине проходов, под кафе или магазины, коммерсанты, зачастую без всякого проектирования, углубляют полы, прорубают в несущих стенах старых домов новые входы, неся

угрозу разрушения, лишая жилой дом нормальной технической эксплуатации.

Сравнительные данные по требованиям технических регламентов СНиП «Здания жилые», СаНПиН, ППБ к помещениям общественного назначения в подвалах многоквартирных жилых домов и требованиям к техническому этажу (техническому подвалу) приведены в таблице 1.

Следует отметить, что, если, к примеру, в доме есть подвал с высоким потолком (цокольный этаж) - сам по себе этот факт еще ничего не решает. Наличие подвала, соответствующего техническим требованиям к помещению общественного назначения, лишь дает возможность собственникам жилого дома использовать это помещение (после реконструкции) по дополнительному назначению.

Главное назначение технического подвала - сохранять и обслуживать инженерное оборудование никуда не исчезает, сохраняется за подвалом и является его главным предназначением. Поэтому отчуждение подвала, содержащего инженерное оборудование, обслуживающее дом, недопустимо, даже если помещение было реконструировано собственниками, или кем бы то ни было под помещение общественного назначения. Исключение составляют специальные проекты, выполненные при строительстве дома, но и они предусматривают специальный высотой до 1,6 м технический этаж для инженерных сетей жилого дома, а сами подвалы,

приспособленные под автостоянки, например, имеют автономные коммунальное оборудование и сети.

Однако технические подвалы продолжают продаваться третьим лицам. Продаются помещения водомерных узлов и тепловых пунктов, крышных котельных, арендаторы занимают даже мусоросборные камеры. В результате, у технического имущества де-факто появляются два владельца-пользователя один со свидетельством о собственности, благодаря решению муниципалитета, другой - жители дома в силу закона и по причине жизненной необходимости.

### 5. КОМПЕТЕНТНОСТЬ СПЕЦИАЛИСТОВ И ПРОБЛЕМЫ МОДЕРНИЗАЦИИ

К сожалению, уровень технической подготовки специалистов муниципалитетов, органов технической инвентаризации (БТИ), УФРС и даже судей, не достаточен, для полноценной и объективной оценки назначения нежилых помещений. Органы технической инвентаризации (БТИ) не фиксируют наличие в помещениях коммуникаций и оборудования, не в их компетенции определять статус подвала, технический он или нет. БТИ в экспликации к планам помещений пишут то, что им скажет при обмере администрация или арендаторы. В связи с этим совершается масса ошибок в решениях властей и судов, чреватых незаконным отчуждением у граждан их собственного имущества.

**Таблица 1. Требования технических регламентов к помещениям общественного и технического назначения размещаемым в многоквартирных жилых домах**

№ п/п	Технические параметры помещения	Для технического этажа (технического подвала)	Для помещения общественного назначения, расположенного в жилом доме (подвале)
1	Высота до потолка	не менее 1,8 м	не менее 2,5 м
2	Ширина эвакуационных проходов	не менее 0,9 м	не менее 1,2 м (в местах сужений)
3	Санитарно-бытовые помещения	нет обязательных требований	наличие обязательно
4	Отопление	не менее +5	автономное отопление +20
5	Вентиляция	продухи	автономная вентиляция
6	Водоснабжение	рукомойник у входа	автономное независимое
7	Канализация	нет обязательных требований	автономная, отдельная от жилых помещений
8	Электроснабжение	от общей сети электроснабжения дома	автономное подключение независимое от жилых помещений
9	Освещение	50 Лк (дежурное для наблюдения за коммуникациями)	300-500 Лк (для выполнения работ)
10	ПДК ионизирующего излучения (Радон)	нет обязательных требований	не более 200 БК
11	Общедомовое, инженерное оборудование	имеется	отсутствует
12	Возможность эвакуации пострадавшего человека на носилках	нет обязательных требований	должна обеспечиваться шириной выходов и проходов

По этой причине происходило немало трагедий. Ущерб от таких действий огромен.

Определить правильное назначение помещений для муниципалитетов - важная задача, решение которой способно предотвратить аварии и катастрофы, потерю бюджетных средств, нанесение урона гражданам, обеспечить быстрое и эффективное реформирование ЖКХ.

Вместе с тем, в каждом крупном городе существуют специализированные сертифицированные организации, проводящие строительную экспертизу, имеющие для этого в штате соответствующих специалистов.

Эффективно эксплуатируемое собственниками дома общее имущество позволяет получить дополнительные средства - кредиты на капитальный ремонт, модернизацию инженерных систем.

Из-за изношенности жилого фонда в реконструкции жилых домов нуждается не только система отопления, или подачи воды, но и система вентиляции жилых квартир, когда необходимо установить

системы активного вентилирования жилых помещений. Для чего требуется установка нового оборудования, которое негде установить, кроме как в помещении технического подвала.

Из-за низкого качества воды в части регионов появляется необходимость устанавливать и общие домовые фильтры, но в условиях отчуждения технического подвала реализация и этих планов становится невыполнимой.

В условиях дороговизны стоимости услуг центрального отопления, в целях экономии средств жителей и государственных средств перспективной становится установка индивидуальных общедомовых миникотельных, но такая система отопления требует места для размещения нового оборудования, замены всей нижней и верхней разводки трубопроводов отопления дома на чердаке и в подвале.

Современный мир уже перешел на системы индивидуального регулирования и учета тепла потребленного каждой квартирой, но в связи с перспективой лишения дома технического подвала или чердака, реализация и этой идеи становится невозможной.

Собственники многоквартирных домов связаны по рукам и ногам, технический прогресс домам-инвалидам недоступен!

Сайт ТСЖДОМ.ру провел любопытный опрос на тему: «Выгодно ли городу продавать чердаки и подвалы?». Ответы читателей систематизированы в таблице, из которой видно, что подавляющая масса граждан оценивает действия муниципальных образований распродающих технические помещения жилых домов, как действие экономически не выгодное для города и вредное для жилого фонда.

Технические подвалы и чердаки, подтверждают читатели сайта, предназначены, прежде всего, для обслуживания инженерного оборудования жилого дома и модернизации его инженерных систем.

Результат опроса показан по состоянию на 20.10.2012 г., голоса распределились следующим образом:

- не выгодно, эти помещения для модернизации инженерных систем дома ответили - 61% респондентов;

- не выгодно, это разрушает дом - вырастут затраты на ремонты - 28%;

- выгодно, деньги пойдут на ремонт жилья - 6%;

- надо продавать, жители содержать подвалы и чердаки не в состоянии - 4%.

В целом «продавать подвалы и чердаки не выгодно» заявили 89% респондентов.

Выгодно, или надо продавать ответили лишь 11% опрошенных\*.

## 6. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ, СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Для легализации процесса отчуждения и продажи общего имущества изобретено несколько лукавых формул отъема собственности.

Например, при отчуждении подвалов часто использовалась формула, противоречащая действующему законодательству, но закрепившаяся в действиях муниципалитетов и судебной практике (к счастью встречающейся все реже): «если подвал не используется исключительно по техническому назначению, и обладает иными дополнительными свойствами, то такой подвал может быть обособлен как самостоятельный объект недвижимости и не является общим имуществом граждан».

Для соответствия этой формуле муниципалитету достаточно было начать сдавать в аренду любой подвал, пусть даже с нарушениями требований строительных регламентов, СНиП, пожарной и санитарной безопасности. Потом факт состоявшейся аренды толкуется представителем администрации в суде уже как новые особые свойства помещения: «помещение имеющее иные дополнительные свойства», а значит, использование подвала «исключительно по техническому назначению» отсутствует, а значит «помещение подвала не может быть общим долевым имуществом граждан». Суды, привыкшие доверять представителю администрации города, поддерживают эти измышления чиновника, повторяя его формулировку в итоговом решении! Подвал, который жители и УК использовали для обслуживания инженерных сетей дома на этом «основании» бесосновательно уходит с молотка. Такая, изобретенная чиновниками и закреплённая судами практика действовала вплоть до 2011 года, когда суды, наконец, стали придерживаться разъяснений Конституционного суда РФ, данных в определении от 19.05.2009 г. № 489-О-О.

Второй важный момент, которым пользуются муниципалитеты, придавая сделкам по отчуждению помещений



Диаграмма результатов опроса сайта ТСЖДОМ по вопросу: «Выгодно ли городу продавать подвалы и чердаки в жилых домах?»

\*) Надо полагать, что респонденты, проголосовавшие за продажу подвалов, оценивали вопрос без учета того факта, что комфорт в доме создается инженерным оборудованием расположенным в подвале, по видимому они не учитывали необходимость периодического ремонта этого оборудования, замены инженерных узлов и трубопроводов, установки дополнительного оборудования при реконструкции, установки модернизированных технологических систем, обеспечивающих повышение комфорта проживания в доме.



видимость законности, это внесение помещения во внутренний и чаще всего виртуальный реестр муниципальной собственности, когда письменного реестра нежилых помещений жилых домов в муниципалитете не ведется, а в управление Росреестра для регистрации права собственности муниципалитета на помещение идет уже письменная выписка из так называемого реестра муниципальной собственности. В судах это звучит значимо: «Помещение поставлено на учет муниципального имущества и потому является собственностью города». Суды, за редким исключением, принимают эту постановку за правоустанавливающий факт и отказывают жителям. Условного внесения помещения в так называемый реестр муниципальной собственности оказывается достаточно для регистрации помещения в собственность муниципалитета. Службы Росреестра на местах, как правило, весьма лояльны к подобным выпискам местной администрации.

В этом и кроется корень конфликта. Масштабная администрация лукавит, мотивируя свои действия государственной целесообразностью, но не замечает, как сама преступает закон. Прежде всего, необходимо ввести жесткий контроль над фактами внесения нежилых помещений МКД в реестры муниципальной собственности или передачи их в иную, нежели долевого, собственность. В каждом таком случае необходимо проведение не только формальной технической инвентаризации, но и строительной экспертизы, которая должна определить соответствие помещения техническим регламентам, предъявляемым к помещениям общественного назначения, либо техническому этажу, или другому функциональному назначению с учетом проектной документации на здание жилого дома.

Граждане оспаривают действия муниципалитетов и коммерческих структур, незаконно использующих общее домовое имущество (помещения) без согласия собственников дома.

Из анализа судебных решений, вынесенных по подобным спорам, видно, что суды часто выносят противоречивые решения в аналогичных ситуациях.

Количество решений судов общей юрисдикции, вынесенных в пользу граждан, незначительно, в подавляющем большинстве суды выносят решения, поддерживая действия представителей муниципалитетов. Однако в спорах, когда граждане соперничают с частными коммерческими структурами, суды чаще

принимают решения в пользу граждан. Подобная картина позволяет сделать вывод о высокой вероятности субъективных решений, создается впечатление, что часть судов в регионах руководствуется «мнением» а не законом.

Объективно установлено Конституционным судом, что отказывая гражданам в их праве собственности на общее долевое имущество суды, с подачи представителей муниципалитетов, не корректно используют действующее законодательство. Наиболее часто в сложившейся судебной практике используется искажение текста части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ. При вынесении решения суды в текст статьи добавляют отсутствующие в ней слова, тем самым существенно искажая ее смысл.

По жалобам ТСЖ из Перми и Санкт-Петербурга Конституционный суд РФ 19 мая 2009 года вынес Определение № 489-О-О, в котором разъяснил конституционный смысл ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, которое гласит:

«Из ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер.

Иных критериев, в том числе критерия наличия иных полезных свойств у помещения, который используется в судебной практике для исключения нежилых помещений из состава общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме, ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не содержит».

Казалось бы, поставлена точка, но еще не все суды общей юрисдикции замечают это определение, отказывают гражданам в пересмотре дел по вновь открывшимся обстоятельствам, право, на которое появилось в связи с разъяснением, данным в Определении №489-О-О КС РФ.

Примеры противоречивых решений судов показаны в Приложении № 2 (таблица 1) к настоящей записке. В колонке отказов судов отчетливо прослеживается тенденциозная формулировка, противоречащая закону.

У этих, казалось бы, не связанных между собой печальных событий имеются общие корни. Каждое из отчужденных помещений вопреки воле жителей-собственников домов, сначала муниципалитетом сдавалось в аренду, вписывалось в реестр муниципальной собственности, а затем реализовывалось с торгов третьим лицам.

Верхом цинизма можно признать кулуарное решение суда с подачи администра-

ции поселка Развилка Московской области, признавшего подвал 13-этажного 316 квартирного жилого дома (благоустроенного и управляемого одним из лучших ТСЖ Московской области) бесхозным (см. п. 8 Приложения № 2)! Муниципалитет намеревался передать подвал в аренду одному из депутатов местного совета. К счастью, благодаря активным действиям председателя ТСЖ и жителей дома, сделка не состоялась: Московский областной суд отменил внеправовое решение Ленинского районного суда.

Измывая способы отказа гражданам в их праве на технические подвалы, ряд чиновников проявляют изрядную изобретательность. Противозаконная фантазия муниципальных чиновников дошла до того, что руководство КУГИ Санкт-Петербурга объявляет инженерное оборудование дома - сети водопровода, отопления, канализации движимым имуществом. Вице-губернатор Санкт-Петербурга, например, в письме жительнице 3-го Муриноского проспекта Щербинской И.А. от 30.03.2011 г., отказывая жителям в их праве на технический подвал, озвучил такую «новационную» мысль: «стояки отопления водопровода и прочее инженерное оборудование жилого дома является движимым имуществом». Другой чиновник из этой администрации, развивая мысль старшего, уже предложил жителям перенести водомерный узел за пределы подвала.

В результате такого разорительного подхода к содержанию инженерного оборудования и помещений, в них расположенных, собственники МКД лишаются не только важнейших частей своей собственности, без которых невозможно функционирование коммунальных систем: отопления, водоснабжения, канализации, но теряют контроль над сохранностью основных конструкций дома фундамента и кровли. Не случайно в репортажах СМИ мы видим примеры проваливающихся в подвалы стен, чрезмерного образования сосулек на кровлях незаконно выстроенных мансард.

В силу того, что помещения с инженерным оборудованием оказываются в юрисдикции третьих лиц, избранные гражданами управляющие организации не имеют полного доступа для его обслуживания, есть примеры, когда и для метлы дворника в подвале не находится места.

Вместе с тем, часто не находя поддержки у местных властей и в судах граждане все чаще обращаются в Страсбургский суд по правам человека (ЕСПЧ). Проблема выходит за рамки страны.

## 7. ОТНОШЕНИЕ К ПРОБЛЕМЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ГРАЖДАН

Все больше граждан обсуждая проблему на собраниях и конференциях, вырабатывают конкретные предложения, пытаются вести диалог с властью. Назовем только некоторые из событий, где поднимался вопрос о проблеме общего имущества:

14.09.2010 г. - пресс-конференция ИА «Росбалт» в Москве;

23.11.2010 г. - IV Всероссийское совещание ТСЖ и ЖСК в Москве;

6.03.2011 г. - I Всероссийский съезд организаций жилищного самоуправления в Твери,

11.07.2011 г. - IV Съезд Общероссийской общественной организации «Всероссийский Совет местного самоуправления»;

14.09.2011 г. - межрегиональная научно-практическая конференция в Ярославле;

29.11.2011 г. - пресс-конференция организаций собственников жилья в ЦДЖ, Москва;

30.11.2011 г. - V Съезд Ассоциации

НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК, Москва.

Фрагменты из писем граждан размещены в приложении 1 к настоящему обзору.

На основании публикаций в прессе Комиссией ОДИ подготовлен сборник «100 примеров отчуждения имущества граждан», который представлен на пресс-конференции в ЦДЖ 29.11.2011 г. и передан правлению межрегиональной Ассоциации ТСЖ и ЖСК, уполномоченному по правам человека в Москве.

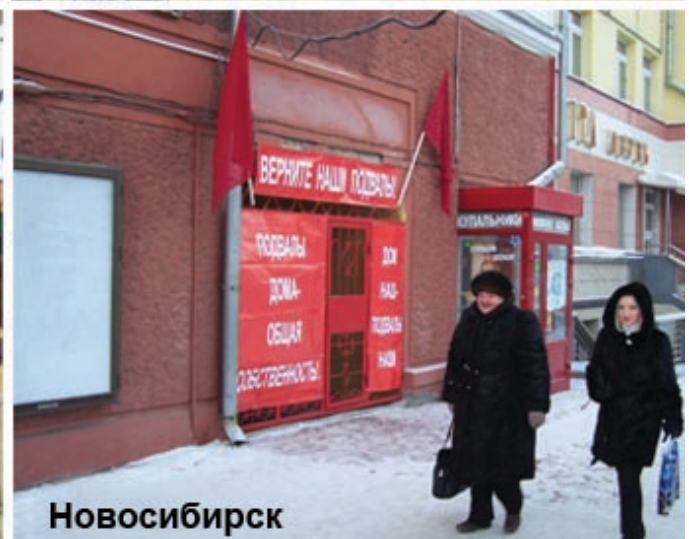
Граждане направляют письма в правительственные ведомства, Президенту и премьер-министру, создают общественные объединения, все больше обращаются к акциям гражданского протеста, выходят на улицу, требуют восстановления прав на общее долевое имущество.

Наибольшую известность и распространение в СМИ получили акции москвичей и петербуржцев, новосибирцев, костромичей. В ряды сторонников защиты прав собственников многоквартирных домов приходят новые люди и общественные организации. Вновь созданная межрегио-

нальная молодежная организация «ВСЕ ДОМА» стала известна серией эффектных акций в защиту колясочных и подвалов многоэтажек.

От столичного правительства серьезных шагов в восстановлении правопорядка добились московские ТСЖ, в среде которых большую объединяющую работу проводит представитель ТСЖ «Дом на Фурманном» Лебедева Татьяна Валентиновна, юрист Лагранский Леонид Менделевич. В значительной мере благодаря их усилиям проблема неправомерного отчуждения общего имущества была понята новым руководством города, впервые создавшим межведомственные комиссии с целью возврата помещений общего долевого имущества собственникам многоквартирных домов. В Москве, начиная с 2011 года, появилась устойчивая положительная судебная практика возврата технических подвалов в общую долевую собственность. Счет возвращенных подвалов пошел уже на десятки.

Пример Москвы не проходит без внимания и для других городов страны.



Фотографии общественных акций в защиту общего имущества.



К возможности разрешения проблемы ОДИ начинают внимательнее присматриваться и в регионах. Например, костромской губернатор И.Н.Слюняев на встрече с населением 11.02.2012 г. заявил, что колясочные и подвалы муниципальные власти будут возвращать собственникам домов. По инициативе Костромской региональной ассоциации ТСЖ и ЖСК администрацией Костромы создана рабочая группа, которая с приходом новой администрации преобразована в комиссию с целью пересмотра статуса нежилых помещений, оформленных в собственность муниципалитета, расположенных в жилых домах. Начался процесс комиссионного обследования спорных помещений. Отменены итоги аукциона по продаже бывших лифтовых диспетчерских.

Вместе с тем, пока еще сложно просматриваются перспективы системного решения вопроса в других городах России. В основном имеют место эпизодические решения судов, не подкрепленные четко выраженной волей глав администраций навстречу жителям. Это сдерживает процесс восстановления справедливости, развития самоуправления и экономики городов, граждане несут материальные потери.

Большие трудности в восстановлении своих прав испытывают собственники Санкт-Петербурга. Работе Ассоциации ЖК, ЖСК и ТСЖ Санкт-Петербурга, Ассоциации ТСЖ центрального района, таких активистов как Белкова Галина Георгиевна, Цилева Светлана Павловна (антиман-

сардная коалиция), приходится сталкиваться с парадоксальным подходом КУГИ города к вопросу определения помещений общего долевого имущества, чаще идущего на поводу уже скомпрометировавших себя определений общего имущества не соответствующих определению статьи 36 ЖК РФ.

Положительный опыт подхода к решению проблемы администраций городов Москвы, Костромы, объективные решения арбитражных судов последних двух лет, интенсивно изучаются во всех регионах России. Более 200 посещений в день имеет общественный сайт, посвященный защите общего имущества - ТСЖД.OM. ru (<http://tsgdom.ru/>). Это еще раз подтверждает злободневность проблемы, необходимость системного подхода к ее решению в контакте с администрациями городов на местах. Важно найти механизмы поддержки граждан-собственников и влияния на глав администраций муниципальных образований для решения проблемы на основе закона.

В качестве модели для урегулирования спора за помещения, обладающие признаками общего долевого имущества, но зарегистрированные в собственность города может быть предложена схема 1 урегулирования спора посредством создания межведомственной комиссии, действующая в Москве и рекомендованная Костромской Общественной палатой для города Костромы. Такая схема не позволяет уйти от судебного заседания, но дает возможность собственникам сберечь

время на большое количество судебных заседаний, сэкономить деньги на пошлине (иметь гарантию возврата), не оплачивать десятки тысяч рублей за судебную строительную экспертизу. Вместе с тем, состоявшееся судебное решение надежно закрепляет права собственников на будущее.

## 8. ВЫВОДЫ, ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Из многочисленных свидетельств СМИ, прямых обращений ТСЖ, ЖСК, граждан комиссия утверждает, что проблема нарушения прав собственности собственников жилых домов на общее долевое имущество носит массовый характер, проявляется на всей территории Российской Федерации.

В результате таких нарушений гражданам, иным собственникам, жилому фонду и экономике страны наносится огромный материальный ущерб, характерный тем, что закладывающиеся сегодня проблемы и разрушения вследствие ненадлежащего обслуживания жилых домов, проявляются не сразу, являются отложенными во времени, но несут более чем серьезный, возможно катастрофический характер.

Вместе с тем, незаконными действиями муниципалитетов в сознание граждан внедряется недоверие к власти Российским законам. Утрачивается вера в справедливость. Наносится вред имиджу России и на внешнеполитическом уровне, т.к. граждане не найдя справедливости в родной стране, вынуждены обращаться в Страсбургский суд.

Реформа ЖКХ воспринимается с недоверием. О самоуправлении нельзя говорить, если объект управления - общее имущество многоквартирного дома грубо изымается чиновниками, а суды защищают граждан с оглядкой на местные власти.

Ошибки, допускаемые муниципальными органами власти и судами всех уровней, носят системный характер, несмотря на решения Конституционного, Верховного и Высшего Арбитражного судов Российской Федерации.

Порочная судебная практика еще не изжита, реже, но продолжает применяться. Особенно сложное положение испытывают жители Санкт-Петербурга, отдаленных от центра южных регионов России.

В ряде случаев истекли сроки пересмотра решений вынесенных в нарушение статьи 36 ЖК РФ. Многими заявителями, несмотря на очевидность неправомερных решений, исчерпаны все возможные средства судебной защиты. Для установления справедливости, наведения по-

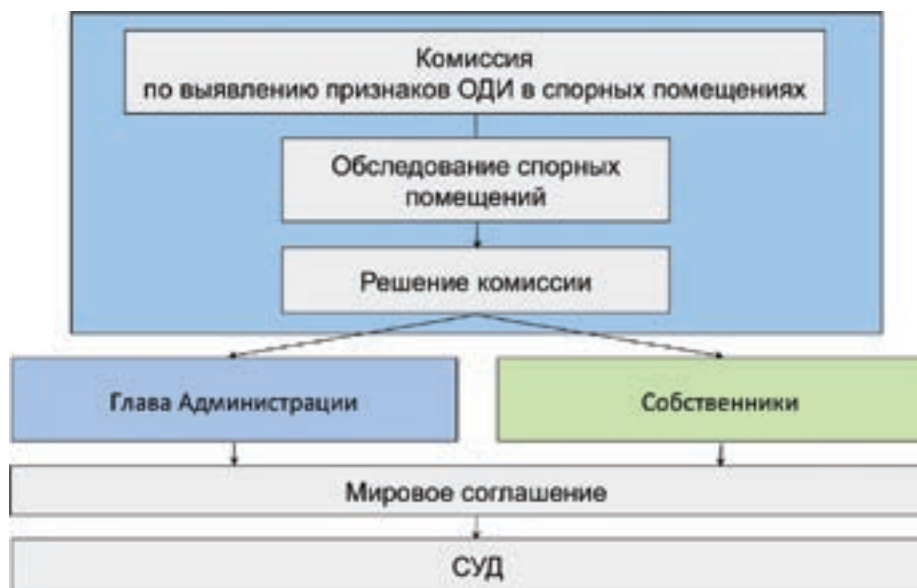


Схема 1.

Схема урегулирования спора посредством создания межведомственной комиссии.



рядка, исключения порочной судебной практики, необходимо деятельное участие высших судов - ВС и ВАС РФ.

Для изменения отношения местных органов власти к этой проблеме необходимо вмешательство Правительства, может быть Президента России.

Для недопущения дальнейшей растраты собственности граждан, ухудшения условий эксплуатации жилого фонда городов России, необходимы срочные конструктив-

ные меры, предусматривающие исключение незаконного отчуждения общей долевой собственности, восстановление прав граждан, нарушенных незаконными действиями местных администраций, поддержанных решениями судов, противоречащими Федеральным законам, исключение из практики работы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, планов приватизации нежилых помещений расположенных в жилых домах.

Основываясь на требованиях технических регламентов, ГК и ЖК РФ необходимо ввести в практику работы местных городских администраций проведение по требованию жителей независимой технической инвентаризации или экспертизы нежилых помещений МКД, которая определит назначение помещений, в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса, с учетом проектной документации на здание жилого дома.

Таблица 1.

### Выдержки из судебных актов, принятых по результатам рассмотрения исков в РФ о правах на технические подвалы многоквартирных жилых домов

№	Арбитражный округ	Выдержки из судебных актов, принятых в пользу домовладельцев	Выдержки из судебных актов, которыми отказано домовладельцам в восстановлении их прав
1	Федеральный Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа	Постановление по делу N А10-2525/07-Ф02-6973/08 «Судами сделан обоснованный и мотивированный вывод о том, что в спорном подвальном помещении находится инженерное оборудование и коммуникации, в том числе в части систем теплоснабжения дома. Соответственно, указанное помещение предназначено для обслуживания сетей общего пользования. В указанное помещение должен быть обеспечен постоянный свободный доступ в целях оказания коммунальных услуг жильцам дома».	Постановление от 2 июня 2009 г. по делу N А78-3762/08-Ф02-2496/09 «...к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном доме относятся помещения, предназначенные исключительно для обслуживания иных помещений в многоквартирном доме, которые не могут использоваться самостоятельно, поскольку имеют только вспомогательное назначение». «...суды обеих инстанций ... пришли к правомерным выводам о недоказанности истцом факта использования спорных помещений исключительно в качестве вспомогательных объектов для обслуживания помещений данного дома...».
2	Федеральный Арбитражный Суд Московского округа	Постановление от 18 июля 2008 г. по делу N А41-К1-13217/07 «...поскольку спорное помещение является подвалом, в котором расположены техническое оборудование и коммуникации, обслуживающие домовладение в целом, то суд ... сделал правильный вывод о том, что последнее является общей долевой собственностью собственников квартир многоквартирного жилого дома».	Постановление от 13 ноября 2008 г. по делу N А40-726/08-105-8 «...к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств». «...факт нахождения в спорном строении инженерных коммуникаций не свидетельствует об исключительном предназначении данного объекта для обслуживания иных помещений в многоквартирном доме».
3	Федеральный Арбитражный Суд Северо-Западного округа	Постановление от 22 декабря 2006 г. по делу N А56-49663/2005 «...суд пришел к выводу, что спорные помещения являются помещениями общего пользования, в них проходят инженерные сети, для обслуживания которых необходим доступ эксплуатирующей организации».	Постановление от 2 июля 2009 г. Дело N А56-9451/2008 «Исходя из положений пункта 1 статьи 36 ЖК РФ к общему имуществу собственников помещений в жилом доме относится подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»
4	Федеральный Арбитражный Суд Уральского округа	Постановление от 10 сентября 2007 г. по делу N Ф09-3875/07-С6 «Суд апелляционной инстанции, изменяя решение и признавая за собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме... право общей долевой собственности на подвальные помещения, исходил из того, что они предназначены для обслуживания жилых помещений, так как в них находятся инженерные коммуникации».	Постановление от 4 августа 2008 г. по делу N А50-15849/2007 «По смыслу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу собственников помещений в жилом доме относится подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»

5	Федеральный Арбитражный Суд Поволжского округа	Постановление от 12 ноября 2009 г. по делу N А12-18251/2008 «Материалами дела подтвержден факт нахождения в спорных нежилых помещениях инженерных коммуникаций и оборудования, предназначенного для обслуживания более одного помещения, то есть в целом всего многоквартирного дома. Наличие указанного оборудования и инженерных коммуникаций предполагает свободный доступ в помещения, в которых оно расположено для целей его обслуживания и эксплуатации собственниками помещений данного жилого дома. При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу, что спорные нежилые подвальные помещения не являются самостоятельными объектами, предназначены для обслуживания более одного помещения жилого дома и в силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации являются общим имуществом	Постановление от 13 августа 2009 г. по делу N А12-15541/2008 «По смыслу указанной нормы права к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»
6	Федеральный Арбитражный Суд Волго-Вятского округа	Постановление от 5 мая 2008 г. по делу № А82-682/2007-35 «Обнаруженные в подвале дома инженерные коммуникации и оборудование обслуживают все жилые и нежилые помещения дома, ... то есть являются техническими. Таким образом, спорные подвальные помещения в силу прямого указания закона относятся к общей собственности домовладельцев и должны находиться в их ведении».	Постановление от 15 октября 2009 года по делу № А31-5506/2008 «Суд первой инстанции обоснованно указал, что к общему имуществу дома относится такое имущество, которое не может использоваться самостоятельно, а имеет только вспомогательное назначение... Права ТСЖ в пользовании этими помещениями со стороны ответчиков не ограничены, поскольку ключи от помещений находятся у председателя ТСЖ».
7	Костромской арбитражный суд. Костромской областной Суд.	Решение от 28 сентября 2010 года по делу № А31-5506/2008, «Выписка из реестра муниципальной собственности... не может являться достаточным доказательством принадлежности спорных помещений к муниципальной собственности... Ответчиком не представлено доказательств возможности использования спорных помещений в самостоятельных целях, а также того, что в отношении спорных нежилых помещений был проведен технический и кадастровый учет, технические характеристики позволяют использовать помещения как самостоятельные.»	Определение от 13 апреля 2009 года по делу N3-33 «По смыслу п.1ст.36 Жилищного Кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в жилом доме относится подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»
8	Московская область		Видновский городской суд Московской области Решение по делу №2-1021/11, 27.01.2011г. «На основании ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника ... Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь... Признать право муниципальной собственности муниципального образования сельское поселение Развилковское, Ленинского муниципального района Московской области на бесхозяйный объект недвижимого имущества - помещение 1, 2...» (ред. сост.: технический подвал)

9	г. Москва	<p>Дело № А40-17578/11-23-149 24 июля 2012 года в рамках дела судебной экспертизой дано заключение, что в спорных помещениях имеются инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме. С учетом изложенного, спорные помещения являются общей долевой собственностью, поскольку обладают указанными в ст. 36 ЖК РФ признаками. Государственная регистрация вещного права, произведенная по порочным основаниям, сама по себе не может являться в соответствии со ст. 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" доказательством наличия такого права, что подтверждается Постановлением Президиума ВАС РФ от 06.04.2004г. N 16524/03, в связи с чем, требование о признании права собственности города Москвы на нежилое помещение, расположенное в подвале жилого дома по адресу: город Москва, ул. Красная Пресня, дом 29, отсутствующим, является обоснованным и подлежит удовлетворению.</p>	
10	г. Москва	<p>Дело № А40-122942/11-77-1108 24 сентября 2012 года суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что по состоянию на дату приватизации первой квартиры в доме спорные помещения не были предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, доказательств обратного ответчиком в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено. Указание в документации БТИ о том, что спорное помещение является складским, предполагает возможность использования помещения для хранения чего-либо. Однако, доказательств, из которых следует, что спорное помещение использовалось под складские цели, в материалы дела не представлено. До даты приватизации первой квартиры в доме спорные помещения владельцами квартир использовались как вспомогательные, технического назначения, поскольку в них расположены инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания всех квартир в доме; самостоятельное использование спорных помещений путем сдачи их в аренду сформировалось у ответчика только в 2010 году, когда был заключен договор аренды с ООО "Вектор-Плюс", уже после появления в данном доме нескольких собственников.</p>	



# Методические рекомендации к публичным слушаниям по вопросам, затрагивающим земельные права граждан



**Дмитрий КАТАЕВ -**  
сопредседатель общественного движения  
«Жилищная солидарность»

В районах Москвы проходят публичные слушания по вопросам межевания, сноса и реконструкция жилых домов, сноса и установки «ракушек», автостоянок, гаражей; строительства и реконструкции автомагистралей поблизости от вашего дома и т.д. Все эти вопросы непосредственно затрагивают земельные права жителей. И, как правило, в этих случаях права жителей нарушаются - московская власть распоряжается землей незаконно.

Публичные слушания - очень слабый инструмент, поскольку состав участников никак не определен и обычно вызывает нарекания, а мнение граждан, даже ясно выраженное и не искаженное в протоколе, имеет лишь рекомендательное значение. Но в отсутствие реальных инструментов самоуправления даже такой следует использовать для получения информации, консолидации актива, а иногда и для решения официально поставленного вопроса в пользу жителей.

Темой данных рекомендаций не являются публичные слуша-

ния в целом, а только использование земельных прав при обсуждении перечисленных выше вопросов.

Рекомендации адресованы независимым муниципальным депутатам, комитетам территориального общественного самоуправления, правлениям ТСЖ/ЖК, советам домов, инициативным группам и вообще жителям. Заметим кстати, что земельные права собственников в доме никак не зависят от способа управления домом (ТСЖ, ЖК, управляющая организация + совет дома).

При возникновении каждого из перечисленных выше вопросов проведение публичных слушаний является обязательным по закону. Как только получена информация об их предполагаемом назначении, следует письменно обратиться к инициаторам (обычно это управа; муниципальное собрание лишь вправе участвовать в организации слушаний) и потребовать заблаговременного предоставления той информации, без которой слу-

шания не могут считаться нормально организованными. Что касается земли, такой информацией являются:

1) схема «красных линий» (границы земель микрорайона), действовавшая на период застройки микрорайона или самая ранняя из последующих: это особенно важно в случаях строительства/реконструкции автомагистралей;

2) для каждого дома - документы о «старом» (времен строительства дома) землеотводе: советского образца госакты о выделении земли, «кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством РФ порядке... в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Это цитата из статьи 47 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» № 221 от 24.07.2007 г. Статьи 45 и 47 этого закона приравнивают

эти документы к ныне действующим кадастровым паспортам. Если эти документы существуют, то в силу закона (статья 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» № 189 от 29.12.2004 г.) собственники помещений в доме являются собственниками соответствующего земельного участка без дополнительной регистрации.

Автостоянка, детская площадка, элементы озеленения входят в состав общего имущества.

Внутри красных линий:

- проезд/проход к многоквартирному дому не относится к улично-дорожной сети и к землям общего пользования и является обязательным элементом земельного участка дома;

- сквозной внутриквартальный проезд может быть включен в состав земельного участка многоквартирного дома; при этом его общедоступность обеспечивается сервитутом;

- в собственности и в распоряжении города могут быть только участки при капитальных объектах, являющихся собственностью города, и участки, оставшиеся свободными после удовлетворения требований закона к размерам и функциям участков всех домов.

Любое изменение границ участков возможно либо с согласия собственников (уменьшение площади - только с единогласного согласия), либо по решению суда. Для такого решения суда возможны два основания:

- 1) если до вступления в силу ФЗ № 221 (01.03.2008 г.) рядом с вашим домом построен другой дом, и его участок не документирован либо «налагается» на ваш. Это не порядок, но уже поздно предъявлять претензии - требуется пережевание, но только в пределах «наложения» участков. Если же не порядок возник позже, то его надо исправлять как любое беззаконие;

- 2) если часть вашего участка изымается ради государственной нужды, например, строительства магистрали, но только если нет другого варианта, да еще и с предварительной компенсацией.

В обоих случаях, если к вашему участку примыкает государс-

твенная земля, вы имеете право на компенсацию за счет этой земли.

Все это непосредственно следует из федерального законодательства.

Вы можете подсказать организаторам слушаний, где искать требуемые «старые» документы: в БТИ или в Центральном архиве города Москвы (ул. Профсоюзная, д. 80). Правление жилищного кооператива может найти эти документы в своем архиве.

Однако, скорее всего, организаторы слушаний под каким-нибудь предлогом не предоставят «старые» документы, удовлетворяющие (по мнению властей) требованиям ФЗ № 221. Никакой из этих предлогов не следует принимать, за исключением официального документа, что запрошенные документы не существуют. Последнее потребует длительного разбирательства и может быть основанием, чтобы отложить слушания.

Чтобы узнать официальную точку зрения о ситуации с землей, следует ознакомиться с Публичной кадастровой картой <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>.

Очень возможно, что на ней ваш дом показан без земельного участка. По мнению московских властей, вы в таком случае не имеете никаких земельных прав, а они вправе распоряжаться землей возле вашего дома по своему усмотрению. Однако если существуют «старые» документы, равноценные кадастровому паспорту, то отсутствие нынешней кадастровой регистрации не лишает вас права собственности на землю. Если «старых» документов не существует, то действуют пункты 66-68 Постановления пленума Верховного и Высшего арбитражного судов № 10/22 от 29.04.2010 г. Они запрещают органам государственной власти распоряжаться землей без согласия собственников, которым эта земля МОЖЕТ принадлежать в силу закона. Запрещают, как будто участок уже является частью общего имущества собственников в доме.

Возможно иное: ваш дом показан с маленьким участком, в который не входят ни автостоянка, ни детская площадка. Это так называемые «минимальный», либо немного больший «нормативный» земельный участок. И первый, и, возможно, второй варианты - не то, что предусмотрено федеральным законодательством. Это межевание проводила, как правило, Москомархитектура по заказу Правительства. Они были вправе проводить «свое» межевание только в двух случаях: (1) убедившись, что «старого» землеотвода не существует; в таком случае они были обязаны межевать в соответствии с нормативами, действовавшими на период строительства дома, и предъявить эти нормативы на обязательных публичных слушаниях по межеванию; (2) если по «старым» документам имеет место «наложение» участков (см. выше).

Все другие случаи, в том числе передвижка «старых» красных линий ближе к жилым домам без решения суда, - это незаконное ПЕРЕмежевание, изъятие части вашего земельного участка. Соответственно ваши права, определяемые «старым» землеотводом либо указанным выше Постановлением ВС и ВАС, остаются в силе.

Требование восстановить ваши земельные права и (или) предоставить компенсацию - это не «жлобство», а требование справедливости. Если речь идет о строительстве или реконструкции, то это требование - также и дополнительное давление, заставляющее власть искать другие, безболезненные для жителей решения проблем.

Подробности, ссылки и извлечения из законодательства в статье Д.И. Катаева «Земля - наша!!!» на сайтах «Жилищной солидарности» <http://www.jilsolidarnost.ru/> и журнала «Председатель ТСЖ» <http://www.pr-ts.ju/index.php/2011-12-15-14-53-12/79-2011-07-26-12-54-24/925-2012-09-06-11-51-13>.

# «СТОП-ЛИСТ» ДЛЯ НАРУШИТЕЛЕЙ

Государственная жилищная инспекция города Москвы в соответствии со своими полномочиями осуществляет государственный жилищный надзор, в том числе, выдает разрешения на производство работ по переустройству и перепланировке помещений в многоквартирных жилых домах. В рамках этого вопроса Мосжилинспекция исполняет двуединую задачу: не только выдает разрешения обратившимся гражданам и контролирует ход работ, но и, что не менее важно, выявляет и пресекает незаконные перепланировки и переустройства, которые наиболее опасны именно для многоквартирного жилого дома.

Зачастую люди, самовольно делая незаконную перепланировку, сносят несущие стены, разрушают общедомовое имущество (например, вентиляционные короба), устраивают «теплый пол» за счет горячего водоснабжения или центрального отопления и т.д. Данные нарушения могут повлиять на безопасное и комфортное проживание ВСЕХ жителей подъезда или дома. Так, например, были случаи обрушения целого подъезда жилого дома во Владивостоке и Ярославле, когда один житель снес несущую стену, дом сложился за считанные секунды. Также нередко при незаконной перепланировке жители сносят вентиляционные короба, увеличивая себе пространство, и в результате во всех нижерасположенных квартирах нарушается воздухообмен и повышается влажность, что приводит к образованию плесени и грибка, не только крайне вредных для здоровья, но и разрушительно воздействующих на конструкцию дома.

Мосжилинспекция, в рамках своих полномочий, для пресечения самовольной перепланировки выдает такому безответственному собственнику предписание о приведении помещения в проектное состояние и накладывает

административное взыскание в виде штрафа. Если собственник не выполняет законные требования Мосжилинспекции, то мы подаем на него в суд. Выиграв суд, Мосжилинспекция направляет теперь решение суда в службу судебных приставов для обеспечения его выполнения.

Дело в том, что до настоящего времени более 60% решений судов длительно оставались неисполненными. Мосжилинспекция, озаботившись проблемой, этим летом вышла с инициативой о подписании соглашения о взаимодействии с Управлением службы судебных приставов по г. Москве. Соглашение предусматривает, что Управление федеральной службы судебных приставов (УФССП) по г. Москве будет использовать все имеющиеся у него полномочия для скорейшего выполнения решения суда, направленного на обязанность собственника помещения в МКД привести выполненную



**Вадим СОКОВ** -  
заместитель начальника  
Мосжилинспекции,  
к. т. н.,  
почетный строитель России

Ч. 2 ст. 55 Конституции РФ устанавливает, что «права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства», т.е. для защиты прав и законных интересов других лиц правомочно применение ограничения прав и свобод виновного человека.

**Источник: сайт Федеральной службы судебных приставов РФ [www.fssprus.ru](http://www.fssprus.ru)**

Ограничение права выезда собственников квартир и нежилых помещений, нарушивших закон и поставивших под угрозу безопасность и комфорт проживания соседей - вынужденная мера, направленная исключительно на защиту законных интересов жителей города. При этом до ее применения владельцам помещений будет предоставлено достаточно времени для устранения всех нарушений. Предписание Мосжилинспекции выдается сроком на полгода, на исполнение решения суда будет отведено еще три месяца, без учета времени, необходимого для самого рассмотрения дела. Исполнение решения суда позволит избежать проблем, связанных с выездом за границу.

**Источник: сайт Мосжилинспекции <http://mgi.mos.ru>**



Наиболее распространенные виды незаконных работ, ставящих под угрозу безопасность жителей многоквартирных домов:

- снос несущих конструкций влечет за собой угрозу обрушения перекрытий;
- вмешательство в работоспособность системы вентиляции приводит к ухудшению микроклимата во всех квартирах подъезда жилого дома, что напрямую влияет на здоровье его жителей;
- незаконное подключение и изменение конструкции системы центрального отопления приводит к снижению температуры воздуха в квартирах соседей;
- самовольный захват общедомового имущества (установка дверей, стен в тамбурах, холлах, на лестничных клетках) создает угрозу пожарной безопасности и лишает собственников возможности полноценно распоряжаться общим имуществом.

**Источник: сайт Мосжилинспекции <http://mgi.mos.ru>**

В случае исполнения должником своих обязательств в соответствии с судебным решением, либо при достижении соглашения между должником и взыскателем, подтвержденным заявлением взыскателя, судебный пристав-исполнитель в течение 24 часов выносит постановление об отмене временного ограничения.

Должник должен предъявить судебному приставу-исполнителю документ, подтверждающий исполнение решения суда, после чего судебный пристав-исполнитель выносит постановление об отмене временного ограничения права выезда из Российской Федерации.

Следует отметить, что закон не устанавливает определенных сроков прохождения вышеуказанных документов. Срок, в течение которого снимается запрет на выезд за границу, составляет минимум одну неделю, максимум до двух недель. Подобная практика соответствует ФЗ «О порядке выезда из РФ и въезда в РФ».

**Источник: сайт Федеральной службы судебных приставов РФ [www.fssprus.ru](http://www.fssprus.ru)**

незаконную перепланировку в проектное состояние и тем самым создать безопасные и комфортные условия проживания всем собственникам жилого дома.

Наиболее существенным вариантом воздействия на ответчика может явиться внесение его персональных данных в так называемый «стоп-лист» с целью ограничения выезда за пределы России. Соглашение предусматривает такую возможность. Сейчас судебные приставы уже начали выносить решения об ограничении права выезда. Эти решения направляются в пограничные органы и органы миграционного контроля, где заносятся в соответствующую базу, и ответчик уже не может ни пересечь границу, ни получить загранпаспорт.

Еще раз хочется обратиться к собственникам помещений в многоквартирных домах: прежде чем начинать работы по перепланировке и переустройству, обязательно обратитесь за консультацией в Мосжилинспекцию, где наши специалисты расскажут, какие работы можно проводить, а какие - нет, что позволит вам избежать конфликтных ситуаций, как с соседями, так и с надзорными службами.

Мосжилинспекция стоит на страже законных интересов, безопасного и комфортного проживания всех москвичей.







## КАЧЕСТВО ВАШЕГО ДОМА

### СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ ДЛЯ ТСЖ

Радиаторы «RIFAR»  
Полотенцесушители «Thermotrust»  
Тепловая автоматика «Danfoss»  
Насосы «Grundfos»

**www.teplonet.ru**  
(495) 969-87-60



# ТОП - Территориальное объединение председателей

**Надежда СУТУГИНА -  
инициатор и первый председатель ТСЖ «Родонитовая,8»,  
г. Екатеринбург**



## ТОП НАЧИНАЛСЯ С МИКРОРАЙОНА «БОТАНИЧЕСКИЙ»

Район, в котором мы живем никак не назвать элитным. Дома - самые обычные, муниципальные, пяти, шести и семилетнего возраста, построенные на огромной площадке, когда-то бывшей аэропортом. И, тем не менее, ответственность за свои дома мы приняли еще на этапе заселения. Случаи приватизации у нас были редки. Гораздо чаще практиковалось приобретение жилья в собственность за свои кровные, и каждый уже имел достаточно конкретное представление о правах и обязанностях собственника.

В 2006 г., когда необходимость выбора способа управления МКД стала очевидной, большинство собственников, обрадованные возможностью стать, наконец, настоящими хозяевами, бросились создавать ТСЖ. У нас в микрорайоне «Ботанический» тогда было создано 25 инициативных групп. Закипела напряженная работа, активисты организовывали информационные собрания, на которых жителям разъясняли суть постулатов нового ЖК и предлагали выбрать способ управления своими домами.

ЖЭК, управлявший нашими домами ранее, со своей работой, явно, не справлялся. Даже новые дома оказались в состоянии весьма плачевном. В уверенности, что нам, теперь уже «настоящим» их хозяевам, быстро удастся все это дело исправить, мы приступили к созданию ТСЖ. И тут нас ожидал первый неприятный «сюрприз». Выяснилось, что еще с марта 2006 г. все наши дома переданы нескольким УК, поделившим между собой рынок услуг по управлению многоквартирными домами. У нас в Ботаническом районе на тот момент «за-



правляли» УК РЭМП «УЖСК», УК «Чкаловская» и УК «Московская». Мы обратились в управление ЖКХ района с заявлением о своей готовности управлять самостоятельно и неожиданно столкнулись с жестким системным противодействием. На активистов обрушился шквал несправедливых обвинений во всех смертных грехах, кои только возможно представить в нашем случае, как-то: «неправомерное проведение собрания», «подделка подписей» и тому подобный бред. Энтузиазм людей был погашен, но из 25 лидеров инициативных групп семеро все-таки выстояли и продолжили начатое дело. Это:

**Сутугина Надежда**, ТСЖ «Родонитовая 8»;  
**Брызгалова Людмила**, ТСЖ «Малахит»;  
**Канатова Татьяна**, ТСЖ «Крестинского, 49/1»;  
**Ватчик Виктор**, ТСЖ «Родонитовая, 23»;  
**Тясин Сергей**, ТСЖ «Родонитовая, 30»;  
**Тихонский Василий**, ТСЖ «Ботаника»;  
**Кузнецов Владимир**, ТСЖ «8 Марта, 189».

Уже тогда мы поняли, что легко на этом фронте не будет, а поодиночке против «системы» нельзя. Возникла идея объ-

единиться, и, в итоге, без регистрации юрлица, мы создали Союз председателей. Протокол об учреждении общественного объединения разослали всем чиновникам. В учредительном договоре мы предусмотрели возможность каждого члена действовать от имени союза и заверили это решение единой доверенностью. Совместными усилиями нам удалось отстоять семь своих домов и перевести их на самоуправление.

С переходом на самоуправление во всех домах началась активная деятельность. Сначала в каждом доме на минимальные средства были проведены легкие косметические ремонты, затем более глубокие с элементами капремонта. В результате, за три года наш микрорайон преобразился. Во дворах стало чисто, вокруг территорий появились ограждения, люди стали высаживать цветы, выходить на регулярные субботники. И вот тогда, когда, наконец, собственники поверили в свой выбор, городские власти поверили в нас.

Позже наш Союз объединился с Территориальным объединением местного



самоуправления (ТОС) и школой в центре нашего микрорайона - лицеем № 180. Все вместе мы создали команду, у которой уже хватило сил задавать тон и порядок работы в микрорайоне. Стали проводить футбольные матчи между любительскими футбольными командами. Организовывали общие районные праздники. Наладили работу с ветеранами ВОВ. Микрорайон ожил.

Самое главное, что все мы в первом, втором и третьем транше в большем или меньшем объеме получили средства на капремонты из Фонда реформирования ЖКХ. С этого момента наши ТСЖ решительно перешли на новый этап развития - от «стадии выживания» к стадии эффективного управления. Но тут, когда мы вывели свои дома из аварийного состояния, когда у нас появились серьезные активы, и перед нами раскрылись новые возможности, нас снова ждал «сюрприз». Один за другим начались рейдерские захваты. Спасение бросилось искать в судах. На судебные заседания являлись всем Союзом, и только это помогло сохранить жилищные объединения нашего района и все их имущество.

## СОЗДАНИЕ ТОП

В 2011 г. в Екатеринбурге сменилась теплогенерирующая компания. Вместо ТГК-9 появилась Свердловская тепло-снабжающая компания (СТК), начавшая с того, что, не имея ни соответствующих документов, ни нормальных условий, но одним только внутренним распоряжением одного из учредителей ТГК-9 получившая в собственность муниципальные сети, агрессивно и жестко стала выходить на рынок. Привыкшие неукоснительно следовать нормам законодательства, наши

председатели оказали сопротивление авторитарному давлению СТК и, категорически отказавшись без предоставления затребованных документов подписывать новые договора, продолжили оплачивать тепло в ТГК-9. В ходе судебных процессов, связанных с этим делом (иницированных, кстати, самим СТК), выяснилось, что СТК является лишь посредником в системе теплоснабжения, а основным поставщиком является СУГРЭС. Тогда собственники ТСЖ «Родонитовая, 8» вышли на СУГРЭС и предложили компании подписать прямые договора.

Но и после этого судебные процессы продолжались. Давление не ослабело, мы столкнулись с подлостью, коварством и клеветой. Для дальнейшей защиты своих интересов на городском уровне мы объединились с председателями ТСЖ из других районов города и области и создали Территориальное объединение председателей - ТОП. Возглавить его предложили Строганову Сергею Иосифовичу, председателя правления ТСЖ «Эльмашевское».

## О НАШЕМ ЛИДЕРЕ

Все председатели достаточно яркие и целеустремленные личности, хорошие специалисты и управленцы, стоящие на страже интересов собственников. Многие работают командами. Но Сергей Иосифович, председатель ТСЖ «Эльмашевское», которое состоит из целого квартала двух- и трехэтажек сталинского периода застройки, фактически один работает как целая команда. Это уникальный человек. Он - единственный из председателей, который несколько лет подавал заявки на каждый транш капитального ремонта и каждый раз по-

лучал средства. Ему удалось вдохнуть новую жизнь в свои достаточно древние рассыпающиеся дома, преобразовать свой микрорайон, сдружить людей. Он сам заново создал свой микрорайон, и целый город восхищается его созданием. При этом Сергей Иосифович всегда своевременно информирует нас обо всех изменениях в законодательстве и событиях, происходящих в сфере ЖКХ, помогает сориентироваться в текущей ситуации и разобраться в замысловатых хитросплетениях подзаконных актов.

Территориальное объединение председателей, возглавляемое Сергеем Строгановым, в условиях тотального давления монополистов всем здорово помогло. Это позволило ощутить силу солидарности, без которой мы бы просто не справились бы с задачами, свалившимися на нас в эпоху реформирования ЖКХ. Фактически нам пришлось решать задачи, которые длительное время не может решить государство. При этом у нас не было необходимого уровня ресурсов, и мы были абсолютно незащищены перед несовершенным законодательством и зарвавшимися монополистами.

## О СИЛЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ

На собственном опыте мы убедились, как велика сила объединения. Территориальное объединение председателей помогло нам обменяться теми позитивными возможностями, которые позволили вывести наши дома из аварийного состояния, преобразовать наши микрорайоны, создать систему эффективной энергетики, ассоциирующуюся с возможностью экономии средств и получения дополнительных ресурсов, сделать системы теплоснабжения безопасными. Активные лидеры и хозяева в полном смысле этого слова способны повести собственников за собой, заразить своим примером, объединить истинных энтузиастов, сторонников жилищного самоуправления. И наш шестилетний опыт работы - яркий тому пример.

Жаль, что государство, ориентируясь на негативные стороны товариществ, проявляющиеся по большому счету исключительно в так называемых «формальных» ТСЖ, то есть, в ТСЖ, создававшихся управляющими компаниями для целей, далеких от непосредственного управления домами, все больше ужесточает нормативные акты в направлении тотального надзора и контроля. При подобном подходе собственник рискует фактически лишиться возможности реализации своих законных прав.





# Информационная составляющая в работе ТСЖ

ТСЖ «Ломоносовский, 18» с октября 2008 г. ежемесячно издает календарь ТСЖ. Это обычный лист формата А4 с подробным отчетом правления за истекший период, и, конечно же, просвещение собственников жилья. Прислав в редакцию несколько выпусков, председатель правления пишет: *«Направляю три последних выпуска «Календаря ТСЖ» (май, июнь-август, сентябрь). Не уверена, что наш доморощенный календарь должен быть где-то размещен в СМИ. Мы в этом деле не профессионалы, делаем, чтобы жители дома знали, что происходит в доме и вокруг. Все время находим ошибки в текстах уже после выпуска, сокрушаемся».* Но разве сравнимы допущенные орфографические ошибки с той ролью, что выполня-

ет данный календарь для жителей дома! Ведь это по существу малотиражная газета. А роль СМИ в системе любых взаимоотношений, а в данном случае взаимоотношений собственников жилья с правлением ТСЖ, взаимоотношений между соседями, взаимоотношений собственников жилья с органами исполнительной власти, аналитики определяют как центральную. Потому что именно СМИ управляют эмоциями аудитории в интересах реализации той или иной политики, и в этом очень важна последовательность и непрерывность. А политика правления ТСЖ «Ломоносовский, 18» направлена в первую очередь на создание комфортных условий проживания своих соседей. Именно ради этого правление с 2008 г. пытается вернуть в общую доле-

вую собственность нежилые помещения. Судятся с Департаментом имущества г. Москвы (ДИГМ) (дело **А40-10605/12-155-189**). **И уже есть промежуточные победы на этом поприще:** 11.10.2012 г. апелляционная инстанция Арбитражного суда оставила в силе решение первой инстанции об удовлетворении иска ТСЖ «Ломоносовский, 18» к ДИГМ о признании права общей долевой собственности на пять помещений. Но ДИГМ еще намерен обратиться в кассационную инстанцию.

Предлагаем вашему вниманию 39 выпуск календаря за сентябрь 2012 г. Со всеми предыдущими и последующими выпусками календаря можно ознакомиться на сайте ТСЖ [www.tsj-dom-18.ru](http://www.tsj-dom-18.ru).

Ольга АРКАДИНА



## Уважаемые соседи!

### Разъясняем ситуацию с финансированием работ по капитальному ремонту ИТП.

Первоначально правление ТСЖ рассматривало две возможности получения финансирования из бюджета города:

- финансирование за счет Программы софинансирования капитального ремонта, предусмотренного Постановлением Правительства г. Москвы № 126-ПП от 12.04.2011 г. «О предоставлении субсидий на капитальный ремонт общего имущества»;
- из внебюджетных источников Префектуры ЮЗАО на аварийные работы.

Финансирование по первому варианту предполагает участие в софинансировании собственников жилых и нежилых помещений: собственники квартир в размере 5% от их доли стоимости капремонта (для капремонта ИТП это составляет 8,71 руб./м<sup>2</sup> в год), собственники нежилых помещений - 100% от их

доли стоимости капремонта (для капремонта ИТП это составляет 152,27 руб./м<sup>2</sup> в год). Город финансирует остальную стоимость капремонта. При таком варианте финансирования подрядчика выбирает ТСЖ, договор заключает ТСЖ, оплату по договору также производит ТСЖ.

Однако в финансировании по Программе софинансирования капитального ремонта нашему ТСЖ было отказано, т.к. Программа предполагает комплексный, а не выборочный капремонт. В связи с этим, правление ТСЖ добилось получения финансирования на капитальный ремонт ИТП по второму варианту - финансирование из внебюджетных источников Префектуры ЮЗАО на аварийные работы.

Данный способ финансирования предполагает финансирование исключительно аварийных ра-

бот на конструктивных элементах помещения ИТП (балки, перекрытия, стены, полы, двери). Работы по ремонту электросетей в помещении, обустройство вентиляции помещения и узла учета коммунальных ресурсов из данного финансирования исключаются. Выбор подрядчика происходит на открытом электронном аукционе. Префектура ЮЗАО заключает с победителем аукциона госконтракт. Функции заказчика капремонта ИТП осуществляет ГКУ ИС Гагаринского района. Электронный аукцион прошел, работы должны быть начаты 08.10.2012 г. и закончены 30.11.2012 г. ТСЖ будет ежедневно контролировать проведение работ по аварийному ремонту конструктивных элементов помещения ИТП.

Такой способ финансирования возможен лишь при равном участии собственников жилых и нежилых помещений (за исключением помещений г. Москвы) в софинансировании подготовительного этапа капремонта ИТП. С учетом утвержденной общим собранием ставки обязательного платежа на капремонт ИТП для собственников квартир в размере 8,71 руб./м<sup>2</sup> в год, правлению следовало применить такую же ставку к собственникам нежилых помещений. В силу того, что фактически обязательный платеж жителей был меньше платежа собственников нежилых помещений, возникла разница в размере 246 799,36 руб. между фактическими затратами, произведенными ТСЖ на предварительный этап капитального ремонта ИТП (проект капремонта, геоподоснова земельного участка над подземной частью ИТП и примыкающего к ИТП, техническое заключение по вентиляции и электросетям), и суммой обязательных платежей, начисленных собственникам помещений в доме. Решением правления от 25.09.2012 г. эта разница отнесена на затраты из резервного фонда ТСЖ.

Пятилетний опыт нашего самоуправления показывает, что ежегодно требуется проведение работ по выборочному **капитальному** ремонту элементов общего имущества, а следовательно необходимы затраты на данные работы. Так, в 2011 г. затраты ТСЖ на работы по капитальному ремонту общего имущества составили 547 780,98 руб. без затрат на материалы. В 2012 г. на 30 сентября затраты ТСЖ на капитальный ремонт общего имущества составили 889 739,85 руб. без затрат на материалы. Из этой суммы собственниками помещений в доме должно быть возмещено лишь 322 267,96 руб., начисленных на капитальный ремонт ИТП (до сих пор ТСЖ эту сумму полностью не получил, т.к. не все собственники осуществили обязательный платеж на капитальный ремонт). Таким образом, расходы на капитальный ремонт общего имущества приходится покрывать из средств, предназначенных на текущий ремонт общего имущества, которые складываются из обязательных платежей собственников и субсидии города на содержание и ремонт общего имущества, а также средств, заработанных ТСЖ от коммерческой деятельности (оказание платных услуг). Это означает, что не все работы по текущему

ремонту общего имущества могут быть выполнены, также не могут быть выполнены в полном объеме остро необходимые работы по выборочному капитальному ремонту элементов общего имущества.

Те жители, кто хоть раз поинтересовался тем, как выполнен в нашем доме капитальный ремонт 2005-2007 гг., знают о его низком качестве. Дом с каждым годом становится старше и требует все большего к себе внимания, а, следовательно, и наших с вами затрат. Госдумой уже принят во втором чтении законопроект о внесении изменений в ЖК РФ - создание системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов и введение обязательного платежа на капитальный ремонт общего имущества в некий накопительный фонд на капитальный ремонт дома. Правление ТСЖ весьма настороженно относится к идее копить средства на капитальный ремонт в непонятном «стороннем» фонде, который ТСЖ не сможет контролировать. Правлению представляется более предпочтительным аккумулировать на счете ТСЖ средства (за счет целевого обязательного платежа на регулярный «поддерживающий» капитальный ремонт общего имущества) и расходовать эти средства на необходимый капитальный ремонт элементов общего имущества при полной отчетности перед членами ТСЖ.

Сегодня стало понятно, что дом не сохранить в хорошем состоянии без выполнения комплекса текущих работ на общем имуществе (текущий ремонт подъездов, подвала, огнезащита стропил и деревянной обрешетки на 3 000 м<sup>2</sup>, электрощитовых, трансформаторных подстанций, машинных отделений, инженерных сетей и коммуникаций и др.) и срочных работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, в том числе: на фундаменте (проблемные участки в районе 4, 6 и 12 подъездов); на фасаде (ежегодное образование трещин); на чердаке (замена сгнивших стропил); на железобетонной конструкции подземного трубопровода ХВС, ГВС и отопления, расположенного между 1 и 13 подъездами (при капремонте 2005-2007 гг. он вообще не ремонтировался, так же как не ремонтировался ИТП); технические меры антикоррозийной защиты трубопровода ГВС и отопления в подвале; обустройство общедомового узла учета коммунальных ресурсов в ИТП; проведение энергосберегающих мероприятий и многое другое. Именно поэтому правление приняло решение подготовить предложение о формировании ежегодного фонда капитального ремонта общего имущества дома, путем утверждения общим собранием ежемесячного обязательного платежа на капремонт общего имущества, и вынести его на обсуждение общественного совета ТСЖ и собственников помещений в доме. Надеемся на активное и заинтересованное обсуждение данного вопроса жителями дома.

От имени правления ТСЖ председатель  
правления Л.И. Вобликова

### Информация о решениях правления от 25 сентября 2012 г.

1. Принять к сведению информацию об исполнении плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме в июне-сентябре 2012 г.

2. Согласовать произведенные затраты в июне-августе 2012 г.:

- 23 018,05 руб. по договору с ООО «Фобос-СВ» на электроизмерительные работы (измерение сопротивления изоляции);

- 184 972,98 руб. по договору с ООО «Город мастеров» на проведение высотных работ на фасаде здания.

3. Принять к сведению, что в 2012 г. на капитальный ремонт ИТП ТСЖ произвело затраты в сумме 569 067,32 руб., на основании решения общего собрания собственников (протокол № 7 от 15.02.2012 г.); 322 267,96 руб. начислено собственникам помещений; 302 445,93 руб. получено на счет ТСЖ на 01.09.2012 г. Отнести разницу между затратами, фактически произведенными ТСЖ на предварительный этап капитального ремонта ИТП, и суммой обязательных платежей, начисленной собственникам помещений в доме в размере 322 267,96 руб. на затраты из резервного фонда ТСЖ. Подготовить предложение о формировании ежегодного фонда капитального ремонта общего имущества дома, путем утверждения общим собранием ежемесячного обязательного платежа на капитальный ремонт общего имущества для вынесения его на обсуждение Общественного совета ТСЖ и собственников помещений в доме.

4. В срок до 23.10.2012 г. технической службе подготовить проект плана мероприятий на 2013 г., членам правления предоставить предложения по плану на 2013 г., рабочей группе правления начать подготовку проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2013 г.

5. Во исполнение решения общего собрания собственников об установке шлагбаума на въезде во двор, в связи с многочисленными угонами и повреждениями личного автотранспорта, жалобами жителей 9-12 подъездов на скопление грузовых автомашин под окнами квартир (внутренний фасад), в связи с отказом Управы района финансировать установку шлагбаума за бюджетные средства, председателю правления подготовить предложения о вариантах финансирования установки шлагбаума и пункта охраны на въезде во двор.

6. В связи с прекращением финансирования содержания консьержей подъездов из бюджета города и расторжением с консьержами трудовых договоров, признать необходимым: урегулировать правовой статус пребывания консьержей 1-3, 5-10, 12-13 подъездов в служебных помещениях ТСЖ. С этой целью, предложить активу подъездов инициировать заключение договора между консьержем и жителями на основании решения собрания подъезда. Считать нецелесообразным в настоящее время инициировать на общем собрании вопрос о введении обязательного платежа на содержание консьержей.

Правление ТСЖ



Основные мероприятия ТСЖ в сентябре 2012 г.:

- закончен текущий ремонт 12 подъезда, в том числе подвальных помещений, примыкающих к подъезду;

- проведен текущий ремонт мест общего пользования в квартире ветерана-инвалида 12 подъезда;

- в рамках подготовки дома к зиме обследована кровля здания (10 тыс. м<sup>2</sup>) и проведен выборочный текущий ремонт кровли;

- проведен капитальный ремонт лифтового оборудования (замена редуктора) нижнего лифта во 2 подъезде;

- 17 сентября состоялся открытый аукцион в электронной форме на право заключения госконтракта на выполнение работ по аварийному ремонту конструктивных элементов ИТП дома: <http://zakupki.gov.ru>.

- 25 сентября состоялось очередное заседание правления товарищества;

- 28 сентября Префектурой ЮЗАО заключен госконтракт с ООО «Лайм Сервис», победителем открытого аукциона на выполнение работ по аварийному ремонту конструктивных элементов ИТП дома со сроком исполнения работ 60 дней с момента заключения госконтракта.



### Внимание! Коллективное кабельное телевидение!

С мая 2012 г. в доме проводится подключение квартир к коллективному кабельному телевидению ООО «Телеком» (лицензия № 76083), являющемуся представителем ООО «Столичные Кабельные Сети» (лицензия № 63671). **За 99 рублей в месяц жители получают пакет из 54 телеканалов.** Телесигнал поставляется по оптико-волоконному кабелю (аналоговый сигнал, цифровой сигнал в тестовом режиме 8 каналов, с последующим расширением цифрового телевидения DTV). ТСЖ обеспечивает подключение данной услуги с одновременным включением оплаты за него в Единый платежный документ (ЕПД). Подключение и настройка 1 телевизора - бесплатны, подключение 2 и последующих телевизоров - 150 руб. за каждый. Услуга коллективного телевидения предоставляется жителям взамен услуги кабельного телевидения ОАО «Национальные кабельные сети» (НКС) - 38 каналов за 135 руб.

В связи с систематическими отказами ОАО «НКС» выполнять технические условия ТСЖ при размещении своего оборудования и сетей на конструктивных элементах здания, при подключении к электросе-

тям и электрооборудованию дома, при потреблении общедомового электроснабжения, правление ТСЖ было вынуждено принять решение (заседание от 27.09.2011 г.) об отключении оборудования ОАО «НКС» от общедомового электрооборудования. При данном отключении произойдет потеря телесигнала ОАО «НКС» в квартирах дома. **Еще раз призываем жителей, подключенных к ОАО «НКС» (в ЕПД - 135 руб.), заранее позаботиться о смене поставщика услуги телевидения.**

В настоящее время поставщиками услуг кабельного телевидения в доме являются: АКАДО-СТОЛИЦА, ОАО «Национальные кабельные сети», ООО «Столичные кабельные сети». С момента отключения оборудования ОАО «НКС» от общедомового электроснабжения, поставщиками услуг останутся только АКАДО-СТОЛИЦА и КОЛЛЕКТИВНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ ООО «СКС». **Подать заявку на подключение к телевидению ООО «СКС» и отказаться от услуг ОАО «НКС» можно в правлении ТСЖ (подъезд № 5).**

Техническая служба ТСЖ

### Информация.

В нашем доме открылось антикафе «Коперник» - вход со стороны «заднего» фасада дома (напротив гаражей), на углу дома, рядом с входом в банк. Атмосфера антикафе теплая и уютная. Никаких спиртных напитков, только чай и кофе! Посетители платят за время пребывания в помещении антикафе - 2 рубля в минуту за каждого посетителя. Зайдите и посмотрите!



### От Союза жителей Гагаринского района

(учрежден для организации сотрудничества и координации действий инициативных групп жителей в целях защиты их прав и интересов).

Наш район - пока один из самых зеленых в Москве и потому считается одним из лучших для жизни. К сожалению, нашему уникальному району грозит реальная опасность. Каждый зеленый клочок земли рассматривается алчными инвесторами и властями как объект «освоения». Началось «ползучее освоение» (строительство явочным порядком, без утверждения проектов) особо охраняемой природной территории - заказника «Воробьевы горы». Если сейчас не остановить застройку заказника, то потом защитить обычные скверы и парки будет еще труднее.

Другая опасность: главный архитектор г. Москвы инициирует отмену процедуры публичных слушаний. Это означает, что, проснувшись однажды поутру, мы можем обнаружить у себя под окнами технику и строителей, возводящих очередной объект. Ничего, кроме как «лечь под бульдозер», нам не останется. Москвичи намерены отстаивать свое право отмены строительства по негодным проектам, что пока позволяют публичные слушания.

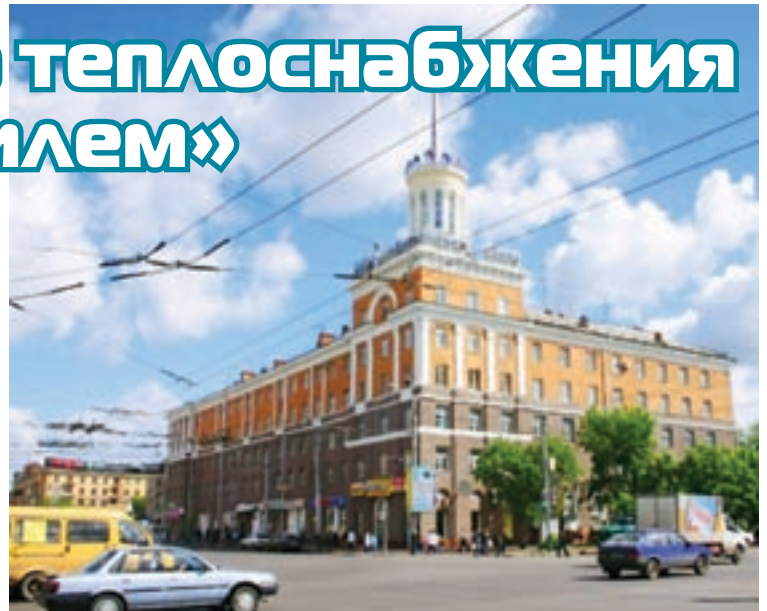
Жителям района уже удалось отстоять Молодежную улицу, сквер на Ломоносовском проспекте, парки у Дворца пионеров и Театра им. Н. Сац, остановить проект «точной застройки» на ул. Косыгина и т.д. У нас есть опыт и возможности, чтобы защитить свою среду обитания, но нужны еще бóльшие совместные усилия.

Если вы не хотите, чтобы наши дети и внуки росли в «каменных джунглях», чтобы наши квартиры заметно подешевели, нужно срочно объединиться и действовать сообща. Активные жители района объявляют долгосрочную кампанию «Зеленый район» против любых работ и проектов, ведущих к уменьшению площади зеленых насаждений, против любой «точной застройки».

**Присоединяйтесь! Району, да и всему городу нужна наша защита!**

# Новая система теплоснабжения в «Доме со шпилем»

Исторические здания, являющиеся украшением любого города, одновременно олицетворяют собой целый набор проблем для своих обитателей и эксплуатирующих организаций. Одна из основных - необходимость разработки нестандартных решений при капитальном ремонте таких строений, причем каждый раз решения эти уникальны. Узкие технологические проходы, маленькая площадь подсобных помещений, своеобразие проектов, как правило, не оставляют возможности использования стандартных решений, заставляя проектировщиков при ремонте или реконструкции проявлять недюжинную смекалку.



Особенно значительные затруднения возникают при реконструкции и модернизации инженерных систем зданий старой постройки, спроектированных в расчете на принципиально отличающиеся от современных нормативные требования и условия эксплуатации. И все же существуют решения, позволяющие дать старым зданиям новую жизнь. Примером тому может служить модернизация системы отопления в «доме со шпилем» - одном из символов Омска.

Знаменитый жилой «дом со шпилем» был построен в 1951 году по проекту архитектора О.Е. Либготту в стиле так называемого «сталинского ампира». Сегодня здание является одним из запоминающихся символов города, ведь его угловую часть (украшенную тем самым шпилем, давшим неофициальное название всему дому) видно с центральных магистралей Омска. Расположен дом на пересечении улицы Масленникова и проспекта Карла Маркса.

Проект реконструкции системы отопления и горячего водоснабжения был реализован в августе-октябре 2010 года. Показательно, что именно один из символов города стал первым в очереди на внедрение энергосберегающих технологий в жилом секторе Омска в соответствии с законом № 261-ФЗ «Об энергосбережении». Долевое финансирование проекта на 85% осуществлялось за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ в рамках федеральной программы капитального ремонта и на 15% - за счет средств собственников жилья.

«К моменту принятия решения о реконструкции дому был 61 год и все сроки планового капитального ремонта уже давно истекли. Жильцы жаловались на проблемы с отоплением: трубы и радиаторы были забиты отложениями, горячая вода не доходила до последнего этажа. Простым ремонтом здесь было уже не обойтись, система устарела и нуждалась в срочной модернизации. Для ее проведения мы подали заявку на участие в федеральной программе капремонта в соответствии с законом № 185-ФЗ, прошли обследование и были включены в адресную программу, - рассказывает Надежда Степанова, председатель ТСЖ «Дом со шпилем». - После изучения различных вариантов технических решений мы остановили свой выбор на оборудовании Danfoss, отразив это в поданной заявке. Жильцы нас поддержали, поскольку все понимают, что долгосрочные вложения нужно делать в надежное и хорошо зарекомендовавшее себя оборудование, особенно когда по нему можно получить интересное предложение по стоимости. Спасибо

городской администрации: запрашиваемые деньги нам выделили в полном объеме».

Всего в «доме со шпилем» 70 квартир, а общая площадь отапливаемых помещений составляет 5400 м<sup>2</sup>. В рамках проекта комплексной автоматизации в здании установили блочный тепловой пункт (БТП) Danfoss мощностью 1000 кВт и общедомовой узел учета тепла. Для подъема теплоносителя на верхние этажи в проекте БТП была предусмотрена станция повышения давления, обеспечивающая равномерную подачу горячей воды даже в моменты пиковых нагрузок на систему. Для обеспечения равномерного распределения теплоносителя по стоякам каждый из них был оборудован автоматическим балансировочным клапаном, что раз и навсегда решило проблему нехватки тепла в угловых квартирах. Кроме того, на всех отопительных приборах установили автоматические радиаторные терморегуляторы. Это позволило жителям самостоятельно определять комфортный для себя режим отопления каждой комнаты, экономя при



этом дорогостоящее тепло. Безусловно, в замене нуждались и сами радиаторы, а также все трубопроводы: 61 год - нештучный срок эксплуатации.

Нужно сказать, что все из установленных компонентов системы вносят свой вклад в повышение эффективности использования тепла. Так, БТП не просто оптимизирует режим теплоснабжения дома, но и регулирует его с учетом изменения погодных условий. В общей сложности на долю теплового пункта приходится более половины всей экономии тепла. Порядка 10-15% экономии достигается за счет работы балансировочных клапанов, а еще 15-25% - за счет использования жильцами автоматических радиаторных терморегуляторов.

### НЕСТАНДАРТНО - НЕ ЗНАЧИТ НЕВОЗМОЖНО

Как было отмечено выше, «дом со шпилем» нельзя отнести к типовым постройкам. Модернизация любой инженерной системы в типовом строении проще и дешевле, ведь для серийных зданий поставщики оборудования могут налаживать и серийное производство компонентов инженерных систем, создавая их по единому проекту. К «дому со шпилем» потребовался индивидуальный подход.



Ситуацию осложняло то обстоятельство, что часть подвала дома находилась в собственности коммерческих структур. Перед проведением капитального ремонта ТСЖ «Дом со шпилем» в судебном порядке оспорило право собственности коммерсантов на подвальные помещения, т.к. некоторые представители бизнеса препятствовали доступу к коммуникациям.

Однако свободная площадь для монтажа БТП все равно была небольшой - порядка

30 м<sup>2</sup>. Стандартный тепловой пункт необходимой мощности там бы не поместился, поэтому по заказу ТСЖ компания Danfoss изменила компоновку основных узлов и специально, по индивидуальному проекту изготовила оборудование на заводе в Румынии. Это немного увеличило стоимость проекта, но за счет использования стандартных компонентов разница в цене оказалась не критична. «В период реализации проекта омские СМИ достаточно насмешливо писали о том, что в «Дом со шпилем» тепловой узел едет из Румынии. Писали, что это выкидывание денег на ветер. На самом деле, это было необходимо. Из-за маленькой площади подвального помещения нам даже насосы в тепловом пункте пришлось разворачивать в другую сторону», - поясняет Надежда Степанова.

По проекту Danfoss в состав БТП были включены узлы ввода, учета теплоснабжения, обеспечения гидравлических режимов, присоединения систем отопления и горячего водоснабжения. Несмотря на нестандартную компоновку, модули теплового узла были собраны заводским способом, при этом узлы ввода и теплового







учета традиционно выполнены по индивидуальным проектам, согласно требованиям местных теплоснабжающих организаций. При пространственном проектировании всех модулей учитывались особенности здания и размеры имеющихся технологических проемов. Стыковка модулей между собой производилась на месте, т.к. целиком БТП занести в подвал было невозможно. Однако процесс сборки на месте в подобных случаях настолько прост, что позволяет обойтись без участия высококвалифицированного персонала.

В общей сложности на разделение БТП на блоки после доставки, их перенос в технологическое помещение и последующий монтаж потребовался один рабочий день. Еще один день ушел на подключение к тепловой сети и семи трубопроводам внутренней системы отопления. «Для сравнения: монтаж индивидуального теплового пункта сходной компоновки из отдельных деталей без предварительной заводской сборки занял бы порядка 7 рабочих дней», - уточняет Илья Маслов, руководитель отдела продаж омского филиала компании «Данфосс», крупнейшего мирового производителя энер-

госберегающего оборудования для систем отопления.

В течение двух недель производилась пуско-наладка новой автоматизированной системы отопления и ГВС. Таким образом, весь проект модернизации был выполнен в кратчайшие сроки. Дополнительные наладочные процедуры проводились в ходе первого отопительного сезона. Они позволили «подстроить» автоматизированную систему под нужды дома.

### **ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ - НА ПЕРВОМ МЕСТЕ**

Использование энергосберегающих технологий позволило существенно снизить расходы жильцов «дома со шпилем» на отопление, даже с учетом суровых зимних условий последних лет. Особенно существенной была экономия в межсезонье: весной и осенью.

«Изначально мы приняли решение и дальше в течение года платить за отопление по нормативам, а в конце года делать перерасчет за прошедший отопительный сезон, - рассказывает Надежда Степанова. - Сумма перерасчета получилась более чем существенной. Фактически, теперь мы платим за отопление только 3 месяца в году. К примеру, на мою двухкомнатную квартиру перерасчет составляет 7

тыс. рублей, это порядка 75% от годовой суммы платежей за тепло по нормативам. Если говорить об окупаемости проекта с точки зрения жильцов, то она займет примерно 2 года 6 месяцев. Полная стоимость реконструкции системы отопления составила порядка 7 млн. рублей (из которых 2,9 миллиона - стоимость оборудования с учетом доставки в Омск). Большая часть денег была выделена администрацией в рамках федеральной программы, а жильцы оплачивали 15% этой суммы, т.е. чуть больше миллиона рублей. При условии, что в ТСЖ 60 квартир и перерасчет для каждой составил в среднем 7 тыс. рублей, в год дом экономит порядка 420 тыс. рублей. То есть через 2 года 6 месяцев люди вернут вложенные в модернизацию деньги, а потом просто будут платить за отопление копейки».

Также жильцы отметили и положительные изменения в работе системы горячего водоснабжения. «После проведения капитального ремонта у нас прекрасный напор воды. Летом горячая вода поступает через открытую систему водоснабжения, а зимой действует система циркуляции: горячую воду мы подогреваем сами, в теплообменнике теплового узла. В результате даже ночью на любом этаже горячей вода становится через пару секунд после открытия крана, т.е. нет необходимости сначала спускать холодную воду», - говорит Надежда Степанова.

*Проект модернизации систем отопления и горячего водоснабжения «дома со шпилем» стал пилотным с точки зрения внедрения современных энергосберегающих технологий в жилом секторе для Омска. И два прошедших отопительных сезона показали, что использованные при его реализации решения полностью себя оправдали.*

**Анастасия ЛАВРЕНТЬЕВА,**  
пресс-служба «Данфосс»

# Особенности организации капитального ремонта в особых случаях, или «Давайте жить дружно»

Если объект недвижимости бесхозный либо его балансовая принадлежность точно не установлена, а состояние требует проведения ремонта, наступает момент, когда необходимо принять непростое решение: либо продолжать выяснение его принадлежности, либо принимать меры по его ремонту во избежание негативных последствий, например, аварии.

По такому сценарию развивалась история с подпорной стенкой, проходящей по периметру территории многоквартирного дома, находящегося в управлении ТСЖ «На Звенигородской», расположенного на одноименной улице в западном административном округе г. Москвы, кирпичная облицовка которой стала отслаиваться и разрушаться.

Начало разрушения стенки было выявлено в 2004-2005 гг., а осмотр, проведенный весной 2010 г. показал, что ее состояние требует срочного ремонта, иначе может произойти обрушение облицовки (фото 1).

Точно установить лиц, ответственных за состояние стенки, оказалось делом непростым и малоперспективным, поэтому было принято решение провести ее восстановление совместными усилиями.

Инициативу в организации ремонта проявило ТСЖ «На Звенигородской», а к выделению основной части денежных средств привели взвешенные решения руководства управы района Фили-Давыдково и префектуры ЗАО г. Москвы.

Если опустить сложный этап выяснения принадлежности объекта в течение 2010 г., то основными мероприятиями по организации капитального ремонта стенки были следующие:

1. Организация первичного обследования силами

ТСЖ с выявлением причин преждевременного разрушения облицовки с составлением актов, разработкой инженерно-технических решений на ремонт и проведением расчетов стоимости ее восстановления по различным вариантам.

Эти мероприятия были выполнены в 2010 г., а их результаты были вынесены на общее собрание собственников помещений.

2. Обсуждение вопроса проведения капитального ремонта стенки на общем собрании собственников помещений весной 2011 г.

В связи с отсутствием документов по балансовой принадлежности и собственности на объект и значительных объемах затрат на ремонт решение о восстановлении стенки на средства собственников помещений принято не было. Было принято решение обратиться за помощью в управу района и префектуру округа.

3. Привлечение внимания к проблеме с использованием СМИ, деловая переписка ТСЖ с префектурой, районной управой, ГКУ «ИС района Фили-Давыдково» и инспекцией жилищного надзора по ЗАО с просьбами принять участие в решении проблемы и приложением актов технического состояния, фотографий.

Данная работа велась в первой половине 2011 г., в том числе с приглашением работников телевидения Западного округа г. Москвы и показом сюжета по проблемам дома в январе 2012 г. в соответствующей рубрике.

4. Участие в совместном обследовании сооружения, составление совместного акта ТСЖ, инженерной службы района и инспекции жилищного надзора.

Совместный осмотр стенки представителями вы-



Фото 1.



Фото 2.



шеуказанных организаций с составлением акта был осуществлен в июле 2011 г.

5. Письменное обращение ТСЖ в инспекцию жилищного надзора, а затем инспекции в управу района с просьбой о принятии мер по ремонту стенки в связи с ее неудовлетворительным состоянием.

Такие обращения на основе акта осмотра состоялись в июле 2011 г.

6. Участие в проведении дополнительных обследований с представителями управы и в совещаниях у главы управы, его заместителя с участием специалистов отделов капстроительства и ЖКХ по выработке согласованного решения на организацию ремонта стенки.

Согласно такому решению на ТСЖ было возложено финансирование технического обследования и проектирование капитального ремонта специализированной организацией, а также решение обеспечивающих задач в ходе непосредственного выполнения работ.

7. Изыскание финансовых средств на обследование и проектирование капитального ремонта.

Удачным обстоятельством явилось наличие остатка денежных средств из ранее созданного резервного фонда, что позволило осуществить выполнение мероприятия без задержки на проведение общего собрания.

8. Участие совместно с проектной организацией в техническом обследовании, выработке вариантов инженерно-технических решений, определении сметной стоимости работ в сентябре 2011 г.

9. Представление проекта и иных документов в уп-

раву района и пре-фектуру ЗАО г. Москвы для решения вопроса о выделении денежных средств (фото 2).

Решение о выделении средств на ремонт состоялось осенью 2011 г., однако выполнить его помешала начавшаяся зима. Ремонт был перенесен и состоялся уже осенью 2012 г.

10. Участие в контроле качества строительно-монтажных работ и в их приемке.

Выполнение работ было закончено в ноябре 2012 г. (фото 3).

Следует заметить, что ремонт стенки в самом начале ее разрушения в 2004-2005 гг. потребовал бы денежных средств на порядок меньше.

Успешному решению вопроса способствовало активное взаимодействие ТСЖ с вышеназванными государственными органами, их систематическое информирование о положении дел в управлении многоквартирным домом и взаимная заинтересованность в решении проблемы на протяжении двух с половиной лет с мая 2010 г. по ноябрь 2012 г.

Лозунг известного мультяшного героя «Ребята, давайте жить дружно!» в сложившейся ситуации был реализован на практике и полностью себя оправдал.

В качестве рекомендаций для ТСЖ (ЖСК), которые вытекают из изложенного опыта и требуют особого внимания, следует выделить:

- заблаговременное проведение этапа проектирования капремонта до принятия решения собственниками помещений решения по срокам, объемам и другим его показателям;

- создание специального (резервного) фонда для обеспечения обследования, проектирования и составления сметы капремонта.

Полагаем, что такую работу целесообразно выполнить не менее чем за год до общего собрания, на котором собственники помещений должны будут принимать решение на капитальный ремонт.

Результаты технического обследования, проект и смета будут являться исходными данными для такого решения, а также лягут в основу для принятия решения членами ТСЖ на их общем собрании о создании фонда капитального ремонта и проведения необходимых расчетов и планирования ремонта правлением ТСЖ. Без соблюдения такой последовательности работы организация капитального ремонта, скорее всего, будет обречена на неудачу.

Выражаем благодарность главе и первому заместителю главы управы района Фили-Давыдково А. Шаповалову, Ю. Струговщикову, бывшему начальнику отдела ЖКХ управы В. Адаму, руководству ГКУ «ИС района Фили-Давыдково» А. Обухову, А. Цветкову, инспектору МЖИ по ЗАО О. Тишиной и другим за совместную работу, которая позволила решить многолетнюю проблему и повысить безопасность проживания жителей нашего и окружающих домов.

**Олег СУКАЧ,**  
исполнительный директор ТСЖ «На Звенигородской»  
(р-н Фили-Давыдково,  
ЗАО г. Москвы)





## Финансирование капитального ремонта дома

*Пожалуйста, объясните, каким образом собственники дома могут получить финансирование капитального ремонта своего дома, как инициировать этот процесс и какими могут быть источники финансирования? В нашем доме № 12 на пр. К.Маркса год назад было создано ТСЖ. В июне и августе состоялись два собрания, на которых активно внушалось жильцам, что капитальный ремонт может состояться только в случае, если мы дадим согласие некоей организации (ООО «Фонд энергосберегающей модернизации многоквартирных домов», президент И.В. Ляшенко) на реконструкцию дома с надстройкой мансард и последующей передачей их в собственность инвестору, в качестве которого на собрании был назван Внешэкономбанк. Никаких представителей этого банка на собраниях не было. Вариант договора, предложенного для голосования, также не содержит упоминаний об этой организации. Мы подавали заявку на капитальный ремонт в соответствии со 185-ФЗ, но нам говорят, что он уже не действует и только такой коммерческий проект даст возможность провести капитальный ремонт общедомового имущества. Можно ли этому верить?*



**На вопрос читателя отвечает ведущий эксперт в сфере ЖКХ Татьяна ПОДБЕРЕЦКАЯ.**

1. Порядок принятия решения о включении дома в программу софинансирования по 185-ФЗ. В соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ собственники помещений многоквартирного дома принимают решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Собственники представляют управляющей организации протокол общего собрания собственников о принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. В протоколе о принятии решения должна быть отражена следующая информация: оплата расходов на капитальный ремонт, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ. В свою очередь, управляющая организация подготавливает все необходимые документы для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе предлагает на рассмотрение и утверждение собственникам смету на выполнение работ по капитальному ремонту.

В том случае, если собственники помещений заранее уведомляют управляющую

организацию о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества, управляющая организация может предложить одновременно принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и утвердить смету на капитальный ремонт.

2. Порядок ведения и взимания платы за капитальный ремонт.

Все вопросы по организации капитального ремонта многоквартирного дома решают собственники помещений в многоквартирном доме. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома (срок начала, необходимый объем работ) и оплате расходов на него (стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов) принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации. При непосредственном управлении многоквартирным домом решение о проведении капитального ремонта также принимается общим собранием собственников помещений, а при управлении ТСЖ, жилищным кооперативом или специализированным потребительским кооперативом - органами управления соответствующей некоммерческой организации.

3. Действительно, имеется практика проведения капитального ремонта зданий в рамках инвестиционных проектов на реконструкцию многоквартирных домов с надстройкой дополнительных этажей либо мансард. При этом действительно улучшаются

технические характеристики жилых домов, встраиваются или пристраиваются лифты, полностью меняются инженерные коммуникации в домах. В Вашем случае, необходимо очень тщательно изучить предложения организации, предлагающей данный проект, инвестор действительно имеет право на построенные вновь помещения для реализации данных помещений в возмещение затрат, либо на использование их по своему усмотрению. В Вашем доме появятся или появятся новые собственники.

Договоры на реконструкцию обычно носят трехсторонний характер: инвестор, заказчик - застройщик, представители собственников дома (в Вашем случае - правление ТСЖ). Но могут быть разделены на инвестиционный договор между организациями и договор на реконструкцию между застройщиком и Вашим домом. Необходимо очень четко проверить документы, организовать контроль над исполнением договоров и выполнением строительных работ, лучше с привлечением специалистов.

4. Действие 185-ФЗ продлено до 2015 года, но он не обеспечен достаточным финансированием. Более того, необходимо провести техническое обследование дома, разработать проект, составить сметы, провести все мероприятия по согласованию с собственниками, указанные выше, что требует дополнительных затрат и времени. Поэтому получить финансирование капитального ремонта своего дома из государственного бюджета или бюджета субъекта Федерации на сегодняшний день проблематично.

В любом случае решение за собственниками.

# Почему граждане могут и должны рассчитываться за энергоресурсы напрямую с РСО

На страницах различных изданий сейчас развернулась настоящая дискуссия по вопросам расчетов за коммунальные ресурсы. Злободневный вопрос: кому и куда платить - ресурсоснабжающим организациям по отдельным квитанциям или управляющей организации по единой квитанции. Ситуация усложняется тем, что законодатель дал право гражданам выбрать возможность прямых расчетов за индивидуальное потребление с РСО, а внесение платы за свою долю в общем потреблении дома гражданин обязан производить только через управляющую компанию. Граждане не знают, какой вариант выгоднее, что затягивает принятие решений собраний собственников. «Масло в огонь» подливают управляющие организации, которые преследуя только личные интересы, пытаются убедить граждан в том, что при расчетах с РСО увеличивается плата за коммунальные ресурсы. Хотя законы написаны русским языком, каждый переводит их на свой собственный язык, трактует на свой лад. В конечном итоге гражданам необходимо выбрать такую форму расчетов, которая не приводит к дополнительному необоснованному росту платы и будет наиболее выгодной гражданину.

## ИСТОРИЧЕСКИЙ ЭКСКУРС

До начала реформы ЖКХ, в четырех субъектах РФ на территории Дальнего Востока, а именно - в Приморском и Хабаровском крае, Амурской области и Еврейской Автономной области - расчеты за тепловую и электрическую энергию производились населением с АО-энерго, которые являлись производителями и поставщиками энергоресурсов на этих территориях. Большинство управляющих организаций, которые в результате реформы пришли на рынок жилищных услуг и

по закону стали исполнителями всех коммунальных услуг, оказались не готовы самостоятельно производить расчеты с гражданами и поставщиками ресурсов, осуществлять взыскание просроченной задолженности с населения. В числе граждан всегда находятся должники, уровень оплаты коммунальных услуг, предъявляемых по единой квитанции не достигает 100%. Так как управляющая организация сама должна распределять денежные потоки, то она в первую очередь будет стремиться полностью компенсировать собственные затраты. Оставшиеся денежные средства она будет распределять между поставщиками ресурсов, что, в конечном счете, приведет к еще большему росту задолженности самой УК перед последними. Кроме того, у недобросовестных руководителей управляющих организаций может появиться соблазн нецелевого использования средств, поступающих от населения. Такая ситуация неизбежно приводит к банкротству УК. И такие случаи в зоне действия ОАО «ДГК» действительно были с отдельными УК, которые все-таки решили сами производить расчеты с гражданами. При таком развитии событий наступает период смены управляющей организации, судебные разбирательства с их руководителями, вплоть до привлечения к уголовной ответственности. Все это вызывает негативное отношение граждан к УК и порождает период разукрупнения - выход домов из-под управления управляющими компаниями с переходом на непосредственную форму управления домами или создания ТСЖ. Граждане, выбравшие непосредственную форму управления, и некоторые ТСЖ переходят на прямые расчеты за энергоресурсы с поставщиками по отдельным квитанциям.

В тоже время, здравомыс-



**Дмитрий БОГДАНОВСКИЙ -**  
заместитель генерального  
директора по сбыту  
ОАО «Дальневосточная  
генерирующая компания»

лящие руководители УК крупнейших городов Хабаровского, Приморского края, Амурской области и ЕАО смогли своевременно оценить свои возможности, просчитать риски при организации собственных расчетов граждан за энергоресурсы и приняли компромиссное решение передать функции расчетов граждан за энергоресурсы напрямую поставщикам, сохранив за собой функции предоставления услуг по эксплуатации жилого фонда, тем самым сохранив свой бизнес. Муниципалитеты также не были заинтересованы в банкротстве УК и поддержали позицию РСО и управляющих компаний. Как выход было выбрано исключение из договоров управления обязанности УК по ведению расчетов за потребленные энергоресурсы и переход граждан на прямые расчеты с РСО.

Процесс поставки электрической и тепловой энергии имеет ряд

специфических особенностей и отличается от процесса предоставления других коммунальных услуг. ЖЭУ занимается эксплуатацией электрических и тепловых сетей, инженерного оборудования, которое входит в состав общего имущества дома. Затраты на эксплуатацию этого имущества учитываются в перечне работ по услуге «техническое обслуживание» и включаются в стоимость обслуживания 1 м<sup>2</sup>. При переходе электрической и тепловой энергии из энергоресурса в коммунальную услугу по электроснабжению, отоплению и горячему водоснабжению управляющая организация никаких дополнительных затрат не несет. Соответственно, цены на эти услуги, указываемые в квитанции, должны быть равны тарифам на электрическую и тепловую энергию, утвержденным для поставщиков. Никакого экономического интереса для УК в этом случае нет и быть не может. Поэтому не вполне понятно, какую цель преследовали разработчики законов, вменяя в обязанность УК расчеты с населением за электри-

ческую и тепловую энергию, так как, размер платежа за эти услуги не зависит от способа расчетов граждан.

На территории Дальнего Востока, а именно в Хабаровском, Приморском краях, Амурской области, Еврейской Автономной области, по югу республики Саха (Якутия), крупнейшей ресурсоснабжающей организацией является ОАО «Дальневосточная генерирующая компания». В зоне деятельности ОАО «ДГК» находится 13 950 многоквартирных жилых домов. Вышеописанный процесс в сфере ЖКХ и взаимоотношениях между поставщиками ресурсов, жилищными организациями и населением был характерен на территориях всех субъектов РФ, находящихся в зоне деятельности ОАО «ДГК».

ОАО «ДГК» заключило договоры теплоснабжения с управляющими организациями на условиях, когда РСО делегировано право осуществления расчетов с населением, а УК несет ответственность за выполнение технических требований по эксплуата-

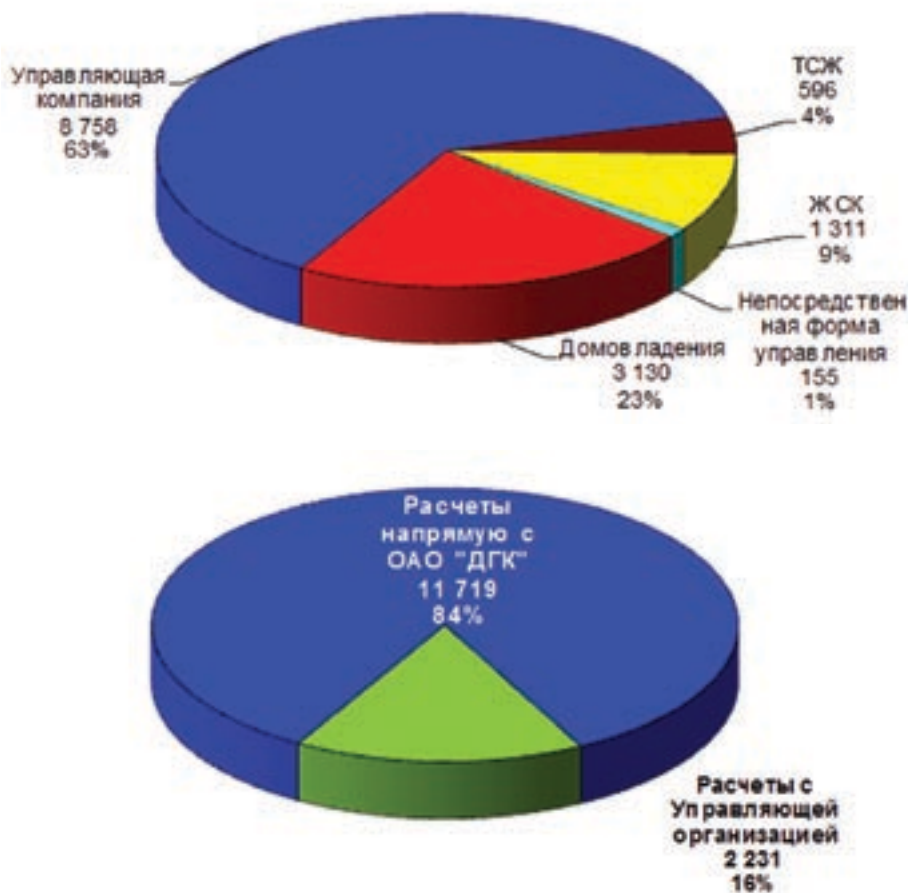
ции жилого фонда для поставки соответствующего вида коммунальной услуги.

В настоящее время 11 719 или 84% жилых домов выбрали прямые расчеты за тепловую энергию с ОАО «ДГК», включая дома с непосредственной формой управления. Решения собраний собственников о порядке расчетов оформляются протоколами собраний, выбранный порядок расчетов отражен в договорах теплоснабжения.

Такая модель наиболее эффективна, так как учитывает интересы всех сторон, включая самих граждан, что подтверждается количеством домов, избравших прямые расчеты с ОАО «ДГК». Ежегодно их количество возрастает. За 2011 г. и первое полугодие 2012 г. количество лицевого счетов на прямых расчетах с ОАО «ДГК» увеличилось на 35 210 и составляет 658 934.

Исходя из сложившейся практики и договорных условий, ресурсоснабжающая организация фактически несет затраты по расчетам, учету и приему платежей, которые учитываются в прочих расходах, связанных с производством и (или) реализацией продукции и обоснованно включаются в тариф на тепловую энергию, который применяется при расчетах с гражданами независимо от выбранной формы управления домами. Однако при этом возникает ситуация, когда граждане, рассчитывающиеся напрямую с ресурсоснабжающей организацией, оплачивают затраты на ведение расчетов и прием платежей при расчетах за отопление и горячее водоснабжение в составе тарифов на эти услуги, а граждане, рассчитывающиеся через управляющие организации оплачивают эти затраты дважды - в составе тарифа за тепловую энергию при расчетах по счетам-фактурам РСО, предъявляемым управляющей организацией за поставленный ресурс и при оплате квитанций, выставленных самой управляющей организацией гражданам за коммунальные услуги.

Так как действующим законодательством предусмотрены два





порядка расчетов населения за тепловую энергию - через управляющую организацию или напрямую с РСО, право выбора которых принадлежит самим гражданам, возникает необходимость наличия дифференцированных тарифов на тепловую энергию для данной категории потребителей.

В связи с этим ОАО «Дальневосточная генерирующая компания» внесло в Минрегионразвития РФ, Комитет по энергетике Государственной думы РФ, а также НП «Российское теплоснабжение», являющихся соразработчиками нормативных актов в энергетике, ряд законодательных инициатив по внесению изменений в Жилищный кодекс РФ, постановления правительства РФ № 124 от 14.02.2011 г., № 491 от 13.08.2006 г. (в редакции 06.05.2011 г.).

Коротко суть внесенных предложений ОАО «ДГК»:

- ✓ законодательно закрепить право РСО производить прямые расчеты с гражданами,

- ✓ закрепить понятие «РСО с функциями Исполнителя услуг»,

- ✓ узаконить включение затрат РСО на ведение расчетов с населением в тарифы на энергоресурсы, четко определив перечень расходов, входящих в комплекс работ по расчетам населения, начиная с формирования баз данных, начислений, печати и доставки квитанций, до получения платежей и ведения работы по взысканию дебиторской задолженности.

Кроме того, в адрес Федеральной службы по тарифам РФ ОАО «ДГК» направило письмо, в котором обратилось с дополнительным предложением о внесении изменений в Методические указания по расчету регулируемых тарифов и цен с установлением дифференцированных тарифов для населения в зависимости от выбранного способа расчетов за тепловую энергию:

- ✓ тарифная ставка для населения, выбравшего непосредственную форму управления многоквартирным домом, а также для управляющих организаций (УК, ТСЖ) по домам, общим собранием собственников которых вынесено решение по избранию спо-

соба расчетов за энергоресурсы непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, должна включать затраты РСО по ведению расчетов, учету и приему платежей;

- ✓ тарифная ставка для УК, ТСЖ по домам, собственники которых выбрали способ расчетов за энергоресурсы с управляющей организацией, утверждается без учета затрат на ведение расчетов, учету и приему платежей.

Еще одним немаловажным аспектом во взаимоотношениях между РСО, УК и собственниками является наличие противоречия между Конституцией РФ и жилищным законодательством. Согласно ст. 155 ЖК РФ и п. 25 постановления Правительства РФ № 124 от 14.02.12 г. собственники помещений многоквартирных домов могут вносить плату РСО за исключением потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме. По сути, гражданин имеет право выбрать форму расчетов за индивидуальное потребление, но ограничен в праве выбора расчетов за ОДН, так как закон жестко указывает, что за ОДН он должен рассчитываться с УК. При этом ст. 35 Конституции РФ гласит: «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами». То есть гражданин имеет конституционное право распоряжаться всей своей собственностью, в т.ч. его долей в общем имуществе дома, совместно с другими собственниками принимать решения об использовании общего имущества и порядке расчетов за ресурсы, потребленные при его использовании.

Поставка энергоресурсов в многоквартирный жилой дом, как на нужды индивидуального потребления, так и на общедомовые нужды, технологически является единым процессом. Соответственно, порядок расчетов за индивидуальное потребление и ОДН тоже должен быть единым. А вот с кем эти расчеты производить должны решать собственники.

Если государство определило, что гражданин является

собственником не только собственной квартиры, но имеет долю собственности общего имущества дома, то и он и должен иметь право самостоятельно распоряжаться этим имуществом и нести ответственность за свою долю.

Ст. 55 Конституции так же определено, что «в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина». Поэтому считаем необходимым внести изменения в те нормы, содержащиеся во вновь принятых законах, которые противоречат Конституции РФ и не позволяющие гражданам в полном объеме реализовать свои права в части свободного выбора порядка расчетов, как за индивидуальное потребление, так и за долю в ОДН.

Имея многолетний опыт взаимодействия с управляющими организациями и расчетов с населением, ОАО «Дальневосточная генерирующая компания» считает, что на рынке коммунальных услуг ресурсоснабжающие организации и управляющие компании могут сосуществовать без ущемления собственных интересов и интересов граждан. Необходимо проводить совместную разъяснительную работу и изменять сознание граждан, которые в основной своей массе до сих пор не поняли, что они собственники не только своего имущества, но и общего имущества дома. Многие граждане не желают участвовать в общих собраниях, уклоняются от принятия решений. Такая несознательность приводит к отсутствию кворума при голосовании и сводит на нет все усилия РСО и УК по получению решений собраний или делает решения нелегитимными.

Учитывая низкую гражданскую активность населения, считаем необходимым закрепить на законодательном уровне право ресурсоснабжающих организаций производить прямые расчеты с населением, включая ОДН, с заключением договоров, предусматривающих функции расчетов за ресурсы с РСО, а функции эксплуатации - с управляющими компаниями.

# Замедленная банковская реакция



**Ирина КУРАМШИНА -  
главный бухгалтер ЖСК «Березина»,  
г. Москва**

Приказом Минрегиона № 454 от 19 сентября 2011 г. утвержден новый единый платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, действующий на всей территории России.

**Перед переходом на новую форму платежного документа жилищным объединениям следует в первую очередь проанализировать ситуацию с поступающими платежами, разбить их на группы, вычленив операторов, через которых поступают платежи, возможно, даже подстраховаться и посетить этих самых операторов.** И вот почему.

Наш кооператив «взял под козырек» и подготовился к 1 сентября 2012 г. на 100%. Программа, которую мы используем для начисления коммунальных платежей - гибкая и вполне современная. Мы смогли выдать нашим жителям новый платежный документ уже в конце сентября за текущий месяц. Конечно, не обошлось без трудностей, изменений в программе было много. Но опять же спасибо разработчикам - их представитель помог справиться с большинством проблем, стоило лишь оплатить счет на выезд специалиста.

В первую неделю посыпались вопросы, звонки от жителей. Новая квитанция раздражала людей мелким текстом, непривычным набором строк. Но не это главное. Банки и отделения связи отказывались принимать платежи. Люди выстаивали очередь и получали от ворот поворот. Ни один человек из нашего дома не сумел доказать, что платежный документ вполне законный и подлежит приему и обработке любым учреждением, работающим на приеме коммунальных платежей. Так в чем же дело? Платежный документ не соответствует банковским стандартам? Он не подошел для прямого использования? Именно так. Потребителю предлагали заполнить дополнительную банковскую форму, что, согла-

ситься, неудобно, особенно для людей пожилого возраста. **Этим вопросом пришлось заниматься, непосредственно обращаться в различные кредитные учреждения индивидуально.** Большинство банков, отделения связи привыкли работать по схеме: оттиск кассового аппарата на отрывной квитанции, отдаваемой на руки плательщику и извещение, пересылаемое получателю платежа банковской почтой. Новая квитанция не позволяет этого делать, отрывать нечего, она - целиковая. Этим документом предполагается лишь ввод данных плательщика и оформление платежного поручения в адрес получателя платежа. Кроме того, плательщику должен выдаваться кассовый чек. Но в большинстве банков и в отделениях связи программное обеспечение не позволяет формировать платежное поручение. А денег на его обновление у проводников платежей нет.

Конечно, мы нашли промежуточное решение. Например, совместно с Мособлбанком разработали форму ПД, в которой уже заполнены реквизиты нашего ЖСК, жильцам достаточно лишь указать номер лицевого счета и сумму платежа. Для тех, кто платит через отделения связи, я печатаю индивидуально квитанции старого образца. Естественно, неудобно - нужно держать в памяти много лишней информации, помнить через какие кредитные учреждения кто платит. Но, надеюсь, что ситуация в скором времени разрешится, финансовые структуры найдут средства на обновление программного обеспечения. А пока приходится приспосабливаться к переходному периоду. Работаем: кто, как может.

Примечательно, что Сбербанк России является единственной организацией, которая подготовилась к переходу на новые условия приема коммунальных платежей. И когда я говорила об этом в других банках, там только пожимали плечами: «он же монстр!»

Однако и у «монстра» встречаются ошибки в работе с физическими лицами. И эти ошибки участились. Операторы, принимающие платежи, порой относятся к потребителю наплевательски, забывая указать в платежном поручении номер лицевого счета. К сожалению, этот важный атрибут в платежных поручениях Сбербанка в адрес получателя платежа является единственным идентификатором плательщика. Если в поступившем платежном поручении вместо номера лицевого счета проставлены нули, определить плательщика

невозможно. Кстати, при оплате через терминалы Сбербанка или других банков происходит подобная картина. В подъезде моего дома на информационном стенде третий месяц висит объявление, написанное аршинными буквами, с просьбой объявится владельцам нескольких платежей. Но... то ли люди не читают объявление, то ли это вообще платежи посторонних нашему дому лиц. Неизвестно.

И ведь виноваты все: и плательщик, который не проверил информацию на полученном в банке чеке или вместо лицевого счета указал при оплате через терминал нули, и Сбербанк, сотрудник которого не удосужился добросовестно считать и вписать в нужные строки важную для плательщика и получателя платежа информацию, и терминал банка, при программировании которого забыли вставить обязательность наличия лицевого счета.

## ПОЖЕЛАНИЯ

Организациям, работающим с населением по приему коммунальных платежей, следует, кроме внедрения новых программ для работы по вышеназванному приказу, обеспечить наличие в программах невозможности проведения платежа без указания лицевого счета. Нули не должны «приниматься» программами.

Плательщикам нужно не лениться проверять реквизиты в чеках после оплаты и не бояться спорить с операторами, помня о том, что потребитель всегда прав.

Законодателям необходимо: доработать приказ и внести в обязанности операторов наличие необходимых программных продуктов до введения в действие законодательного акта, внести в приказ дополнения по ответственности операторов за недобросовестно указанные реквизиты платежного документа, внести в приказ штрафные санкции оператора в пользу получателя платежа и плательщика за допускаемые оператором грубые нарушения, такие, как отсутствие лицевого счета.

## РЕЗЮМЕ

Ситуация с проведением в жизнь вышеназванного законодательного акта еще раз подтвердила - Россия не умеет быстро реагировать на новшества. Банкам не хватает гибкости. Потребители (в данном случае - плательщики коммунальных платежей) не настойчивы. Приказом на «раскачку» давался год. Но, видимо, в масштабах нашей страны это очень маленький срок. Увы.

# Культура управления домами

## избранные главы из книги



**Сергей БЕЛОЛИПЕЦКИЙ** -  
директор Ассоциации ТСЖ Московской области,  
преподаватель Российской Академии народного хозяйства  
и государственной службы

### КЛАССИФИКАЦИЯ УСЛУГ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

В сегодняшней практике обязательные услуги по уходу за недвижимостью разделяются на два вида: коммунальные услуги (КУ) и услуги по содержанию зданий (в практике ЖКХ еще называемые - жилищными). В первой части статьи, опубликованной в № 10, 2012 г. автор предложил более детализированную классификацию услуг при уходе за недвижимостью, разделив услуги, оказываемые управляющей организацией на 5 видов: коммунальные, жилищные, специальные, дополнительные, индивидуальные.

В первой части материала были подробно рассмотрены коммунальные и жилищные услуги. Данный материал посвящен изложению трех оставшихся видов в соответствии с предложенной классификацией.

### СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ (СПУ)

Более подробно рассмотрим специальные услуги, оказываемые в рамках технического обслуживания (ТО) МКД, по причине первого отдельного упоминания их, применяемого в нашей системе классификации.

Сегодня расходы на специальные услуги входят в общую статью затрат - т.н. «содержание и ремонт жилых помещений». Еще раз отмечая некорректность такого наименования, подчеркиваем необходимость детальной (но разумной!) расшифровки большинства этих затрат в ежемесячных платежных документах, согласно приведенной классификации услуг - оказываются специализированными организациями, имеющими лицензию или допуск саморегулируемой организации (СРО). В подавляющем большинстве случаев УО для оказания таких услуг заключает договоры подряда. СПУ следует выделять отдельно еще и потому, что цены на них практически не нормируются и индивидуальны для каждого объекта.

Факт на заметку: именно из-за отсутствия строгой тарификации на специальные услуги на данном направлении рыночные отношения развиваются много

быстрее. Налицо благотворное влияние здоровой рыночной конкуренции, что является несомненной предпосылкой для выделения специальных услуг в виде отдельных экономических составляющих в затратах на содержание МКД.

✓ Техническое обслуживание лифтов, а также их освидетельствование. Здесь же можно упомянуть об обязательном страховании лифтов, как опасных производственных объектов. Капитальный ремонт лифтов также производится специализированной организацией и должен отдельно учитываться в смете расходов (затраты на капитальный ремонт (КР) лифтов производятся гораздо чаще, чем проводится КР дома в целом, или даже выборочный КР дома). Сюда же стоит отнести электроизмерительные работы в лифтовом машинном отделении. Все эти расходы вместе составят затраты на содержание лифтов.

Затраты на содержание лифтов разумно было бы выделить из общего ТО дома и приводить в сметах и платежных документах отдельной статьей.

✓ ТО систем противопожарной автоматики и дымоудаления (ППА и ДУ). Очень важная СПУ с точки зрения безопасности здания. Пожар - страшная беда, с которой и призвана бороться данная система.

Кстати, о страховании. В развитых странах тарифы на страхование недвижимости сильно разнятся в зависимости от надежности и «продвинутости» противопожарных систем, что весьма разумно со всех точек зрения.

В противопожарный комплекс здания входит и пожарный водопровод, но обслуживанием его занимается не специализированная организация, а тот же слесарь эксплуатирующей организации. Контроль над работоспособностью противопожарного комплекса в целом осуществляет МЧС, но из-за нищеты УО (ДЕЗов, ТСЖ, ЖСК) проверять жилые дома инспекторам не интересно. Как результат - практически в половине жилых домов противопожарный комплекс нормально не функционирует!



✓ Вывоз мусора. Твердые бытовые отходы (ТБО) вывозятся permanently, расходы на эту услугу до сих пор нормированы и включаются в общее ТО. Рыночная же экономика требует оплачивать услугу по конкурентным тарифам и по объему фактического ее оказания (по количеству вывезенных кубометров). Вывоз сверхнормативного, в т.ч. крупногабаритного (строительного) мусора (КГМ) производится как раз на упомянутых рыночных принципах, по заказу потребителя. По этому признаку вывоз КГМ следует относить к дополнительным услугам.

Московские нормативы (ППМ № 9-ПП от 15 января 2008 г.) предусматривают вывоз определенного количества ТБО и КГМ в кубометрах, в расчете на одного проживающего. Подчеркнем, что количество пользователей здания не является точной его характеристикой. Площадь - основной параметр здания, к которому необходимо «привязывать» все остальные требования и нормативы.

✓ Банковское обслуживание, обслуживание платежного терминала. Собственники помещений могут платить сборы за проведение платежей непосредственно банку, в этом случае данная строка в смету затрат не входит. Рыночные отношения позволяют снизить банковский процент с платежей за ЖКУ практически до нуля.

### ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ (ДПУ)

Добровольность пользования дополнительными услугами определяет их особый экономический статус. Эти услуги всегда прописываются в платежных документах отдельной строкой.

Например, ТО системы коллективной телевизионной антенны. Система состоит из усилительного ТВ оборудования, набора разветвителей, кабелей разводки по помещениям. Стоит отметить, что добровольность данной услуги сохраняется исключительно в силу традиции. По сути, домовая коллективная система ТВ относится к общему долевному имуществу и должна содержаться за счет всех собственников дома. Неиспользование услуги не освобождает от бремени содержания оборудования ОДС. Точно так же и содержание лифта должно распределяться на всех собственников помещений дома вне зависимости от этажа расположения помещений и даже наличия отдельного входа в них.

В случае уже довольно популярного альтернативного кабельного ТВ, услуга превращается просто в

подачу ТВ сигнала и, по сути, почти не отличается от услуг телефонной и Интернет связи. В этом случае собственник помещения может отказаться от подачи ТВ сигнала и не оплачивать его, но ТВ оборудование, выполненное по изначальному проекту, входит в состав ОДИ и содержание его должно оплачиваться в любом случае. Но законодатель пока об этом не подумал.

Подъездное запирающее устройство (кодированный замок), более развитая его разновидность - домофон (ПЗУ). Входят в обиход также и видеодомофонные устройства. Данная услуга имеет неоднозначность - минимальный набор оказывается всем жителям дома, пользующимся входной дверью (замок, доводчик, кодовая система), а домофонные трубки или мониторы устанавливаются (и оплачиваются) уже строго индивидуально, при этом тариф традиционно определяется с пользовательской единицы (с квартиры), а не с площади помещения.

Строго говоря - ПЗУ также является имуществом ОДС и подлежит оплате пропорционально доле. Только домофон, как услуга, индивидуален.

Охрана или служба консьержей. Круглосуточная служба, которую несут или пенсионеры, или суровые сотрудники частных охранных предприятий (ЧОП). Тариф принимается решением общего собрания и обязательен для всех, в том числе не принявшими участия в собрании или голосовавшим «против».

Список дополнительных услуг неуклонно расширяется вместе с развитием рыночных отношений.

### ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛУГИ (ИУ)

Продвинутое УК предлагают собственникам целый список ИУ:

- ремонт помещений;
- ТО и замена оборудования в квартирах;
- уборка помещений;
- индивидуальная диспетчеризация;
- индивидуальные режимы охранной сигнализации и в/наблюдения;
- погрузочные работы и т.д.

Индивидуальные услуги являются совершенно новым, рыночным предложением, которые дают возможность УК заработать дополнительную прибыль на объекте. Индивидуальные услуги в набор услуг, оказываемых по договору управления, не входят, но требуют заключения отдельного соглашения и отдельных финансовых документов.

**Табл. 1. Классификация жилищных и коммунальных услуг, оказываемых организациями - ресурсоснабжающими (РСО), управляющими (УО), эксплуатирующими (ЭО), специализированными (СПО).**

Вид услуги	Основной признак (назначение)	Статус	Состав	Ответственные организации
коммунальные услуги	обеспечение помещений жизненно необходимыми предметами потребления	обязательная	водоснабжение, водоотведение, тепло-, электро-, газоснабжение, воздухообмен	РСО, УО, ЭО
содержание здания, управление	обеспечение финансирования работ и услуг	обязательная	бухгалтерские расчеты, организация оказания услуг, отчетность	УО

содержание здания, эксплуатация	поддержание здания, инженерных сетей и оборудования в надлежащем состоянии	обязательная	ТО, текущий ремонт, уборка, благоустройство	УО, ЭО
специальные услуги	услуги, связанные с лицензируемыми видами деятельности (допуск СРО)	обязательная	ТО лифтов, ТО ДУ ППА, вывоз мусора	УО, СПО
дополнительные услуги	услуги ОДН, оказываемые по решению собрания	добровольная	ТО ПЗУ, домофон, охрана	УО, СПО
индивидуальные услуги	индивидуальный заказ пользователя по помещению	добровольная	уборка квартир, ТО квартирного оборудования	УО, ЭО

Предлагаемые Правилами предоставления коммунальных услуг (ПП РФ № 354 от 6 мая 2011г.) нововведения в систему начислений за КУ сильно усложняют работу бухгалтерам-расчетчикам, и вряд ли будут способствовать пониманию чересчур мудреных начислений простыми людьми. А вот нечистоплотным управляющим такие новшества, несомненно, будут на руку - в мутной воде рыбку ловить. Существенное отличие в новом способе начислений при этом заметно лишь одно - выделены в отдельную строку (что, несомненно, правильно) затраты на КУ для мест общего пользования. Но и здесь затраты на отопление просто перело-

жены из правого кармана плательщика в левый, от перемены мест слагаемых сумма, как известно, не меняется. Только электроснабжение оборудования и мест общего пользования и водоснабжение ОДН действительно добавляются к общей сумме платежей - и информационно и непосредственно в денежном виде.

Вот только стоило ли ради этого городить такой огород? Много легче для бухгалтерии и доступней для потребителя просто добавить строки - «Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение общего домового назначения».

**Табл. 2. Расчет затрат коммунальных услуг на общие домовые нужды по помещению с долей в размере 0,4%.**

Статьи затрат в расчете на долю собственника в общем имуществе	Кол-во (ед.)	Доля (%)	Тариф (руб./ед.)	Сумма (руб.)
электроснабжение ОДН (кВт*ч):	20000	0,40	2,66	212,80
водоснабжение ХВС ОДН (м³):	25	0,40	23,21	2,32
водоснабжение ГВС ОДН (м³):	15	0,40	105,45	6,33
водоотведение ОДН (м³):	40	0,40	16,65	2,66

А вот, о чем действительно необходимо информировать плательщика, так это о затратах на наиболее капиталоемкие специальные услуги, как-то: вывоз мусора, ТО лифтов. При этом законы рыночной экономики обязывают отменить их нормирование и вывести их из сметы расходов на услуги управляющей организации, примерно в следующем виде:

статьи затрат	тариф (руб./ед.)	кол-во (ед.)	сумма (руб.)
<b>содержание МКД всего:</b>	25,02	75	1 876,73
управление МКД, (руб./м²)	8,75	75	656,25
техническое обслуживание, (руб./м²)	5,50	75	412,5
текущий ремонт, (руб./м²)	3,80	75	285
клининг	1,70	75	127,5
<b>в т.ч. специальные услуги</b>			
содержание лифтов, (руб./м²)	2,60	75	195
содержание систем ДУ и ППА, (руб./м²)	0,47	75	35,28
вывоз ТБО, (руб./м²)	2,20	75	165,2

Можно констатировать, что комплекс жилищных и коммунальных услуг представляет собой сочетанный набор услуг самого разнообразного характера - технических и сервисных, обязательных и добровольных. Список их неуклонно расширяется, и у каждой из них имеются свои особенности, в т.ч. экономические.

Авторам ПП РФ № 354 мы бы рекомендовали более плотно общаться с практиками и экспертами отрасли и не вызывать недовольство народа непродуманными решениями.

# Что необходимо знать для выстраивания взаимоотношений с Госпожнадзором

Жизнь показывает, что там, где ТСЖ, ЖК, ЖСК объединились в той или иной форме, будь то ассоциация, партнерство, координационный совет председателей при главе управы или муниципального образования, многие проблемы решаются проще. Так, регулярно проводимые совместные совещания с представителями надзорных органов во многом снижают степень напряженности между правлением жилищного объединения и местными органами надзора. Но, к сожалению, подобная практика еще не повсеместна, и представители надзорных органов зачастую стремятся не научить, как привести хозяйство в соответствие с существующими нормами, а поскорее наложить штраф.

В нашу редакцию приходит множество писем с жалобами, причем, большинство из них содержит жалобы именно на действия «пожарников». Поэтому, давайте, разберемся подробнее во взаимоотношениях с органами Госпожнадзора.

## ИЩЕМ ОБЩИЙ ЯЗЫК

Найти с инспектором Госпожнадзора общий язык - гораздо проще и дешевле, чем идти на конфликт. Ни вам, ни пожарному инспектору проблемы не нужны. Ведь обеспечение пожарной безопасности в помещениях является общей целью и председателя ТСЖ (ЖК, ЖСК), и пожарного инспектора. Соответственно, эта цель и должна стоять на первом месте для вас обоих. Все остальные нюансы сдвигаются на второй план.

Не ждите, когда к вам придут с проверкой. Лучше сами отправляйтесь в управление Пожнадзора знакомиться со своим инспектором и куратором. Попросите ознакомить вас с результатами предыдущих плановых проверок пожарной безопасности вашего дома. Пригласите инспектора осмотреть ваш дом для составления перечня необходимых требований, которые вам предстоит выполнить для безопасного проживания в вашем доме ради вашей же собственной безопасности. В процессе общения не бойтесь задавать вопросы - вам обоим нужно четко понимать, что и как надо сделать. Общение должно всегда проходить на позитивной волне, но в деловом стиле. Вы ведь оба, в некотором смысле, являетесь деловыми партнерами. При этом следует помнить, что позицию делового партнера можно сохранить лишь при соответствующем знании основ нормативной базы.

## ОСНОВНАЯ НОРМАТИВНАЯ БАЗА

✓ Федеральный закон РФ № 69 от 21.12.1994 г. «О пожарной безопасности», устанавливающий основы обеспечения пожарной безопасности в Российской Федерации (с изменениями от 22 июля 2008 г.);

✓ Федеральный закон РФ № 123 от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», определяющий основные положения технического регулирования в области пожарной безопасности и устанавливающий об-

щие требования пожарной безопасности к объектам защиты, в том числе многоквартирным жилым домам;

✓ Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03), утвержденные приказом МЧС РФ № 313 от 18.06.2003 г.

Обязательному исполнению подлежат нормы специальных правил, принимаемых в соответствии с указанными законами. Например, в настоящее время действуют СП 9.13130.2009. Также должны соблюдаться СНиПы и НПБ (к примеру, СНиП 21-01-97, НПБ 110-03 и другие). Отдельно следует отметить СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». Он содержит специальный раздел «Пожарная безопасность», в котором приведены требования к огнестойкости многоквартирных зданий, основы эвакуации, противопожарные требования к инженерным системам и оборудованию и т.д.

## О ПЛАНОВЫХ И НЕПЛАНОВЫХ ПРОВЕРКАХ

Если вы смогли найти общий язык с пожарным инспектором, то впредь он будет сам заранее предупредить вас обо всех предстоящих проверках, поскольку у вас одна общая цель. Но если понять друг друга не удалось, то вы должны знать, что проведение проверок органами надзора регулируется Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». **Плановые проверки в отношении одной организации могут проводиться не чаще, чем один раз в три года.** При проведении проверки инспектор должен руководствоваться Административным регламентом МЧС по надзору за выполнением требований пожарной безопасности. В этом регламенте прописана последовательность административных действий (процедур) по проведению плановых и внеплановых проверок соблю-



## СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

В помещениях должны выполняться правила пожарной безопасности.



Знаками опасности должны быть обозначены места хранения взрывоопасных веществ, пожароопасные зоны, места, запрещающие курение, и др.



Запрещено хранить в подвалах, цокольных этажах ЛВЖ и ГЖ, баллоны с газами и другие взрывопожароопасные вещества.



Запрещено устанавливать плетные решетки на окнах.

Отепдители следует устанавливать в легкодоступных и заметных местах, где они будут защищены от попадания прямых солнечных лучей и непосредственного воздействия отопительных и нагревательных приборов.



Пожарные краны должны располагаться в шкафах, ствол и рукав должны быть соединены.



plakatstudio.ru

## ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ ПОЖАРА НЕОБХОДИМО:

### 1. ЗВОНОК ПО ТЕЛЕФОНУ "01"



Сообщить о пожаре в пожарную охрану. Действовать систему оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

### 2. ОПОВЕЩЕНИЕ И ЭВАКУАЦИЯ



Открыть запасные двери. Вывести людей в соответствии с планом эвакуации.

### 3. ТУШЕНИЕ ПОЖАРА



Самостоятельно приступить к тушению пожара первичными средствами пожаротушения.

### 4. ВСТРЕЧА ПОЖАРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ



Встретить пожарные подразделения и сообщить, где могли остаться люди, как туда можно добраться.

plakatstudio.ru

дения обязательных требований пожарной безопасности (в ред. Приказа МЧС РФ № 122 от 22.03.2010, зарегистрированного в Минюсте.) Для удобства подписчиков данный документ размещен на сайте журнала в разделе «Законодательство».

В регламенте определены порядок организации и проведения документарной, выездной, плановой, неплановой проверок, оформления результатов проверок и т.д., а также порядок рассмотрения жалоб на действия (бездействие) и решения государственных инспекторов по пожарному надзору и даются образцы различных бланков.

При внеплановой проверке, согласно п. 48 Административного регламента, проверяется соблюдение тех обязательных требований пожарной безопасности, информация о нарушении которых явилась поводом для издания распоряжения о проведении внеплановой проверки, либо исполнение которых было предписано ранее выданным предписанием по устранению нарушений. Причем, государственный инспектор (государственные инспекторы) по пожарному надзору не вправе, в том числе, требовать представления документов, информации, образцов продукции, если они не являются объектами проверки или не относятся к предмету проверки, а также изымать оригиналы таких документов (п. 55 Административного регламента).

## КАК ОФОРМЛЯЮТСЯ НАРУШЕНИЯ

Обнаружив нарушение правил пожарной безопасности, инспектор должен составить протокол в тот же день, когда обнаружено нарушение. Но, если сведения о нарушителе (ФИО, адрес и т.д.) не известны, то протокол составляется в течение двух суток (ст. 28.5 КоАП РФ). Протокол подписывают пожарный инспектор и нарушитель. От имени жилищного объединения подписать такой протокол может только лицо, уполномоченное правлением по доверенности или председателем. Если протокол подписан неуполномоченным лицом, он недействителен.

Если у инспектора нет достаточных доказательств, что нарушены правила пожарной безопасности, но он относится к вам «предвзято», то он может оформить не протокол, а определение о возбуждении административного расследования для проверки отдельных фактов. Это расследование не может длиться больше месяца. В исключительных случаях главный государственный инспектор по пожарному надзору может продлить его еще на один месяц (ст. 28.7 КоАП РФ).

И только в том случае, если вы изначально нашли общий язык с пожарным инспектором, то в качестве наказания вас ждет не штраф, а предупреждение (ст. 28.6 КоАП РФ).

## ЗА ЧТО ШТРАФУЮТ ЖИЛИЩНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Для Административного кодекса РФ равны ТСЖ, УК, ООО, детсады, школы, больницы. Согласно поправкам, внесенным в Кодекс об административных правонарушениях РФ, нарушение установленных требований влечет за собой наложение штрафов в размере 6-





нистративного правонарушения. В случае если в соответствии с нормативными правовыми актами обязанность должна быть выполнена к определенному сроку, правонарушение является окончательным с момента истечения этого срока».

Чтобы воспользоваться данным постановлением Пленума ВАС, необходимо произвести осмотр общего имущества дома. Самостоятельно выявить все дефекты, описать их и решением правления определить сроки ликвидации этих дефектов. Причем, в протоколе можно записать, что отдельные, наиболее затратные мероприятия будут вынесены на общее собрание, и указать сроки проведения данного собрания. Предъявив инспектирующему лицу этот протокол правления, вы на определенный срок можете избежать штрафов, предусмотренных за наличие выявленных вами же дефектов. Разумеется, само это постановление тоже должно быть у вас под рукой на случай дотошного инспектора. Для удобства подписчиков оно размещено на сайте журнала в разделе «Судебная практика». Безусловно, бесконечно злоупотреблять данным постановлением не имеет смысла, поскольку разумнее своевременно устранить эти дефекты, а не дожидаться пожара.

### КАК РАЗДЕЛИТЬ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ С СОСЕДЯМИ

В редакцию часто приходят письма примерно следующего содержания: «По мнению инспектора,

я виноват в том, что на лестничных клетках нашего дома стоят коляски, велосипеды, цветы. Виноват в том, что жильцы выводят из квартир на улицу дополнительную проводку для обогрева машин...» и т.д. При этом ни один из аналогичных авторов не рассказывает о принятых им мерах по уведомлению собственников МКД о необходимости проведения какого-либо вида работ в целях соблюдения требований пожарной безопасности. Свою инструкцию для таких «воспаривших над суетой» председателей ТСЖ (ЖК, ЖСК) предложила председатель правления ЖК «Союз-3» Ольга Кириллова:

- 1) составьте инструкцию по пожарной безопасности с учетом особенностей вашего дома;
  - 2) в инструкции укажите, что в случае невыполнения требований пожарной безопасности собственник несет ответственность самостоятельно;
  - 3) вручите инструкцию каждому собственнику под расписку или отправьте заказным письмом с уведомлением;
  - 4) разместите инструкцию в холлах на видном месте;
  - 5) выпишите собственникам уведомления о наличии нарушений;
  - 6) через интернет-магазины можно приобрести плакаты по пожарной безопасности для размещения на стендах в подъездах (стоимость 5-7 плакатов примерно 1-1,5 тыс. руб.).
- Имея такой комплект документов, в случае нало-

Пример объявления для постоянного размещения на информационных стендах:

*«Уважаемые собственники! Пользование жилыми помещениями должно осуществляться с учетом требований пожарной безопасности. Пожалуйста, не преграждайте эвакуационные выходы, приквартирные холлы, другие места общего пользования. В случае выявления нарушений Правил пожарной безопасности, в соответствии со статьей 38 Закона «О пожарной безопасности» и статьей 20.4. КоАП РФ, собственники могут быть привлечены к ответственности».*





жения штрафа на жилищное объединение вы сможете решением правления выставить виновнику регрессный иск о возврате суммы штрафа, по его вине выплаченной надзорному органу. Правильно организованная работа по разъяснению собственникам жилья, что с виновника по суду будет взыскана сумма штрафа («денежная сумма, уплаченная третьему лицу по вине конкретного лица»), во многом способствует своевременному устранению нарушений.

### ТИПОВЫЕ ОШИБКИ ПОЖАРНЫХ ИНСПЕКТОРОВ

В первую очередь, необходимо внимательно изучить, на какие регламентирующие документы ссылается инспектор. Ярким примером ошибки, допущенной пожарным инспектором, является случай в Волгодонске. Инспектор выставил ТСЖ большой штраф с претензиями из 11 пунктов. Правление ТСЖ выяснило, что 9 пунктов основано на внутренних приказах и распоряжениях пожарной инспекции, которые даже не были зарегистрированы в Министерстве юстиции! ТСЖ обратилось в суд, и выписанный штраф был отменен судом.

Юрист Александр Губин на своем сайте в качестве типовых ошибок, из-за которых суды отменяют постановление о назначении административного наказания, приводит следующие:

«1. Ненадлежащее уведомление. Это одно из самых популярных оснований для отмены постановления о назначении административного наказания, в том числе и органов пожарной инспекции. Если вы не принимали участие в составлении

протокола об административном правонарушении или рассмотрении дела об административном правонарушении, и вас не уведомили о них, это очень весомое основание для отмены административного наказания.

2. Не раскрыта вина в совершении административного правонарушения.

Это одно из веяний последних лет. Когда-то можно было не писать, с какой формой вины индивидуальный предприниматель или юридическое лицо совершили нарушение правил пожарной безопасности. Сейчас вина обязательно должна быть раскрыта в протоколе об административном правонарушении и постановлении о назначении административного наказания. Часть инспекторов пожарной инспекции забывают это сделать. Буквально сейчас я обжалую одно постановление пожарной инспекции, где для индивидуального предпринимателя вина расписана как вина юридического лица. Это серьезное процессуальное нарушение.

3. В отношении отдельных нарушений правил пожарной безопасности не конкретизированы нормы статьи 20.4 КоАП РФ. Сейчас разные нарушения правил пожарной безопасности относятся к разным частям статьи 20.4 КоАП РФ. Это значит, что каждое из нарушений в протоколе и постановлении должно быть отнесено к конкретной части статьи 20.4 КоАП РФ. Если это не сделано, налицо нарушение процедуры привлечения к административной ответственности за нарушение правил пожарной безопасности».

Сауле БЕРКИМБАЕВА

### Памяти Лидии Ивановны Филипповой

Не стало Лидии Ивановны Филипповой - председателя ТСЖ «Панферова, 7-2».

Она была одной из первых, кто отдал свой жизненный и профессиональный опыт отстаиванию интересов жителей в сфере ЖКХ. Лидия Ивановна была яркой личностью, самостоятельной, независимой, с активной жизненной позицией. Она много сделала для жителей своего дома.

Ее ясный ум, организованность, не только умение вникать в проблемы своего дома, но и готовность помогать советом и делом своим коллегам, одновременно с ней осваивавшим вопросы коммунального хозяйства в других домах ТСЖ/ЖСК, навсегда останутся в нашей памяти.

Это безвременный уход хорошего светлого человека. Мы, знавшие ее, скорбим, и выражаем глубокие соболезнования ее родным и близким, всем кто знал и ценил ее.

Светлая память Лидии Ивановне.

**Коллеги и единомышленники из Юго-Западного округа г. Москвы:**

**председатель правления ЖСК «Центр» Михеев В.И.;**

**председатель правления ТСЖ «Ломоносовский, 18» Вобликова Л.И.;**

**председатель правления ТСЖ «Ленинский, 40» Пикунова Л.В.;**

**председатель правления ТСЖ «Ленинский, 52» Долинский В.С.;**

**председатель правления ТСЖ «Ленинский, 69» Богданова И.В.;**

**председатель правления ТСЖ «Ленинский, 73» Пумырдина Р.А.;**

**председатель правления ТСЖ «Ленинский, 75» Филимонов Г.Н.;**

**заместитель председателя правления ТСЖ «Вернадского-9» Воробьева И.Л.;**

**председатель правления ЖСК «Советский ученый» Быстров В.П.**

# Борьба с сосульками

Одной из традиционных зимних проблем в городах, а также коттеджных и дачных поселках остаются сосульки. В городах этот вопрос относится к компетенции коммунальных служб, а в частном доме с сосульками приходится бороться самостоятельно. Впрочем, в обоих случаях, благодаря современным кровельным технологиям, справиться с этой задачей можно не привлекая дополнительных средств и не лазая по крыше с риском для собственного здоровья.

В городах «зоной риска» с точки зрения образования сосулек являются практически все многоквартирные дома с покатыми кровлями и даже некоторые с плоскими (почему - мы расскажем чуть позже). Ежегодно в крупных городах по всему миру жертвами сосулек становятся от 500 до 2 000 человек. А бывает, что сосульки срываются вместе с частью кровельного покрытия, обрывают водостоки и доставляют массу других неприятностей для проживающих в домах людей.

В России богатыми на коммунальные происшествия выдались две последних зимы, особенно в Москве и Санкт-Петербурге. Вопрос об ответственности коммунальных служб за все эти беды поднимается постоянно, но, к сожалению, эффективность методик борьбы с сосульками от этого не растет. На сегодняшний день придумано множество способов их удаления с кровель, однако основным до сих пор остается обычное ручное сбивание льда, от которого часто страдает и сама кровля. Есть ли реальная альтернатива этому дедовскому способу?

## КТО ВО ЧТО ГОРАЗД

Часто можно услышать (в основном от производителей оборудования), что в Европе, а теперь и в некоторых российских регионах широко применяется технология подогрева поверхности кровли и водостоков при помощи специального тепловыделяющего кабеля. На первый взгляд метод действительно кажется идеальным: подогрев просто не дает образоваться опасным ледяным глыбам, вся вода с кровли стекает на землю. Но зародившийся было энтузиазм мгновенно сходит на нет, когда выясняется, что стоимость тепловыделяющего кабеля составляет в среднем от 8 до 30 евро (!) за погонный метр, не считая устройств управления и блоков питания.

А представляете, во что может вылиться обогрев кровли многоквартирного городского дома? Да и где взять на всех дополнительные мощности? Например, в Санкт-Петербурге посчитали и пришли к выводу, что подобная схема вообще не реализуема в масштабах города.

Иногда в качестве альтернативы электричеству применяют ультразвук. Мощный импульс вызывает разрушение сосулек и, соответственно, их контролируемое падение. По сравнению с описанным выше электроподогревом, для работы ультразвуковых устройств необходима гораздо меньшая электрическая мощность. Но начальная стоимость системы около 200 евро на 1 погонный метр карниза (!) - примерно в 10-20 раз превышает стоимость системы электроподогрева и абсолютно неподъемна ни для городской «коммуналки», ни для среднего частного дома. К тому же ультразвук на самом деле не защищает от образования сосулек, а всего лишь позволяет от них быстро и эффективно избавляться. Это значит, что проблема возможного повреждения крыши и водостоков в процессе образования ледяных наплывов остается нерешенной.



Дворники Москвы и Санкт-Петербурга, наверное, никогда не смогут забыть, как они чуть не стали бойцами «галактического десанта». Первым вооружить «работников совковой лопаты» лазерными бластерами предложил в 2001 г. московский мэр, а в 2010 г. аналогичная мысль была высказана градоначальником северной столицы. Конечно, технически это вполне осуществимо: если лазером можно сбить ракету, то почему не сделать то же самое с «сосулей»? Более того, в ходе проведенных в Москве в 2000 г. экспериментов этот замысел был реализован на практике с использованием углекислотного щелевого лазера мощностью 250 Вт. Однако предполагаемая цена подобного решения настолько высока, что цифру эту неприлично даже озвучивать. И уж точно никакой частный домовладелец в здравом уме не будет покупать себе космическое оружие для очистки крыши.

Есть у лазерной «эпиляции» кровель и другие очевидные недостатки. Во-первых, это далеко не безопасно, т.к. в неумелых руках лазер, даже относительно небольшой мощности, может оказаться опасной игрушкой. Во-вторых, наряду с сосульками он может повредить кровельное покрытие и стены. В-третьих, эффективность поштучного срезания сосулек в периоды их образования в «промышленных» масштабах вызывает серьезные сомнения. В-четвертых, данный метод никак не решает вопрос контроля над ростом наледи: если подогрев включается автоматически, а ультразвуковой излучатель - с заданной периодичностью, то лазер - только по желанию дворника. Наконец, внедрение подобных технологий потребовало бы переквалификации дворников в инженеры или инженеров в дворники (с соответствующим уровнем зарплат), что тоже влечет за собой дополнительные затраты. Одним словом, на данный момент применение лазеров для очистки российских крыш представляется научной фантастикой.

Озвучивались в разное время и другие идеи. Например, предлагалось срезать сосульки паром (как альтернатива лазеру). Недостатки у подобного способа те же, что и у лазера, а потенциальная опасность его применения для окружающих, пожалуй, даже выше. Еще одна «мудрая» мысль - применять химреактивы, аналогичные тем, которыми поливают в гололедицу дороги. Нужно ли говорить, что, если коммунальщики, в конце концов, одумались и перестали лить всякую гадость людям под ноги, то от мысли лить им ее на голову тоже надо отказаться.

Итак, лом и лопата остаются на сегодня единственными массовыми средствами борьбы с обледенением кровель.



## ЗРИ В КОРЕНЬ!

Однако ситуация представляется совершенно в ином свете, когда приходит понимание, что рассмотренные выше решения направлены на борьбу со следствием, но не с причиной истинной проблемы. Давайте разберемся: почему возникают ледяные гирлянды по периметру кровель?

Многие полагают, что виной всему яркое солнце и кратковременные потепления, однако это неверно. Ведь в таком случае таяла бы поверхность лежащей на крыше снежной шапки, а она-то как раз остается нетронутой. «Текут нижние пласты выпавшего на крышу снега, а нагревает их тепло, поступающее с чердаков через кровельное покрытие и просачивающееся из-под него по периметру. Стекающая вниз вода замерзает буквально на лету (что еще раз доказывает непричастность солнца и «теплого» атмосферного воздуха к появлению сосулек), образуя классический ледяной сталактит на кромке крыши. Последнее, кстати, объясняет, почему сосульки появляются и на некоторых домах с плоской крышей. Таким образом, в большинстве случаев образование сосулек - не что иное, как следствие плохой теплоизоляции кровли», - объясняет Евгений Лазукин («Металл Профиль»).

По мнению специалиста, правильно утепленная кровля - это 80% успеха в борьбе с сосульками. На домах с проветриваемыми холодными или грамотно утепленными теплыми кровлями кровельное покрытие имеет температуру окружающей среды, снег на нем не подтаивает и сосульки в большинстве случаев просто не образуются.

«Кровля - это система, состоящая из множества элементов различного функционального назначения, которые должны идеально подходить друг к другу и эффективно работать в связке, - объясняет Евгений Лазукин. - Правильный кровельный пирог не может быть собран из отдельных компонентов без согласования их свойств между собой. Непонимание домовладельцами причин использования определенных материалов и слоев часто приводит к ошибкам, которые могут повлечь за собой множество проблем, в числе которых повышенные теплопотери и образование сосулек».

Вот простой пример. Слой теплоизоляции в составе кровельного пирога нуждается в надежной защите от намокания. Дело в том, что из-за суточных перепадов температуры на внутренней стороне кровельного покрытия неизбежно образуется конденсат. Чтобы эта влага достаточно быстро испарялась, между покрытием и теплоизоляцией делают вентиляционный зазор, который нигде не должен прерываться. Воздушные потоки между стропилами поднимаются вверх от специальных щелей под карнизом по периметру крыши, перемешиваются в так называемом «холодном треугольнике» (неутепленный участок кровли) под коньком и выводятся наружу через «грибки» (продухи) вентиляционных выходов, забирая с собой испаряющуюся влагу.

Однако недостаточно и этого, т.к. при резких перепадах температуры конденсат образуется в больших количествах и начинает капать вниз, на утеплитель. Если не защитить его слоем гидроизоляции, то он неизбежно намокнет и мгновенно потеряет свои свойства: при увлажнении всего на 5% эффективность теплоизоляции снижается вдвое со всеми вытекающими последствиями, от роста затрат на отопление до образования сосулек. В качестве гидроизоляции можно использовать различные материалы, но не все они дадут ожидаемый эффект. Например, популярные недорогие пленки с микроперфорацией мгновенно начинают пропускать влагу при соприкосновении с утеплителем. А это неизбежно, т.к. под тяжестью скопившейся влаги пленка всегда провисает. В то же время гидроизоляционные мембраны (например, Туvek) благодаря особенностям своей структуры подобного недостатка лишены.

Наконец, защитив от намокания наружную поверхность утеплителя, не стоит недооценивать опасность его увлажнения под



воздействием поднимающихся снизу испарений, которые всегда присутствуют внутри жилого дома. Для защиты от них используется пароизоляция.

Все сказанное выше иллюстрирует, почему использование комплексных кровельных решений из разряда «все включено» во всех случаях более предпочтительно, чем сборка кровли из приобретаемых порознь и в разных местах материалов и конструктивных элементов. Да и с точки зрения экономии это выйдет в итоге привлекательнее.

Сосульки на крыше - это серьезная проблема, к решению которой необходим комплексный подход. Отсутствие такового, как показывает практика российского ЖКХ, ведет к глобальным проблемам, для решения которых приходится изобретать дорогостоящие и экзотические средства. И даже они не дают должного эффекта. Но если задуматься о возможных проблемах на этапе проведения капитального ремонта, то их можно избежать вовсе.

**Анна ИГНАТЕНКОВА,**  
Пресс-служба Группы компаний «Металл Профиль»



*Не многие граждане России могут похвастаться проживанием в старинных особняках. Однако в последнее время на долю таких счастливиц чаще выпадают тяжкие испытания. Памятники истории, культуры и архитектуры становятся объектом незаконной перестройки и разрушения, а их обитатели - жертвами и заложниками бесконечных судебных разбирательств, в которых зачастую используют подложные технические документы.*

*Попробуем разобраться, кто и в каком порядке несет ответственность за нарушение законов РФ в этой сфере.*

*Место действия: памятник федерального значения XVIII века. Бывшая главная аптека, ныне жилой дом, в 5 минутах ходьбы от Эрмитажа на улице Миллионной. Кваренги построил его на основе барочного здания, созданного в 1722 году по проекту Д. Трезини. Если бы великие зодчие знали, какому вандализму подвергают сегодня их творения!*

*Мы попросили правозащитника Галину Белкову рассказать о том, как идет борьба за сохранение дома. Возможно, ее рассказ поможет тем, кому предстоит столкнуться с подобной проблемой.*



## Над крышами Трезини

**Галина БЕЛКОВА -**  
председатель Координационного совета Ассоциации  
территориального общественного самоуправления  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

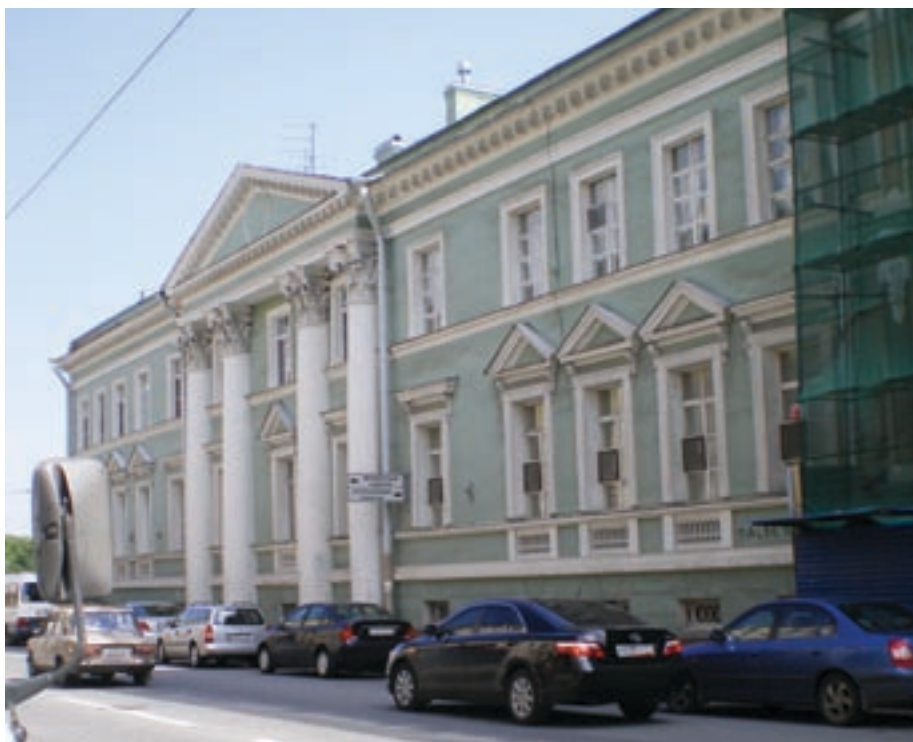
Пожалуй, стоит начать с автора этой драмы - гражданина Великобритании г-на Паунэлла, собственника квартиры № 19. Вероятно, он счел, что памятнику требуется архитектурное дополнение из надстроенных этажей. Разумеется, на родине он даже не посмел бы подумать о подобном, но до нашего культурного наследия ему явно нет дела, а уж до спокойствия жителей и подавно. Ведь над ним, что называется, не каплет, самто он проживает в туманном Альбионе.

Итак, в сентябре 2011 года в старинном особняке начались работы. Поначалу они выглядели безобидно. Жителей заверили, что текущий ремонт кровли по заявке квартиры № 19 согласия других собственников не требует, что усыпило их бдительность.

Гром грянул 28 января 2012 года - в чердачном помещении лопнули трубы центрального отопления. К слову сказать, накануне в рамках адресной про-

граммы систему ЦО заменили на новую. Две квартиры затопило кипятком. Причина аварии - работы по надстройке новых этажей над квартирой англичанина!

Как получилось, что несколько месяцев никто в доме не знал, каких масштабов работы развернулись на чердаке? Ведь ремонт, перепланировку и реконструкцию дома



можно начинать только после получения всех разрешений в установленном законом порядке (п. 1.7.1 Постановления Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г.). Даже для замены кровли и обрешетки требуется разрешение собственников (ст. 44 п. 4.1 ЖК РФ). Если они работы не заказывали, проект не согласован ни с ними, ни с органом по охране памятников (КГИОП), домоуправ обязан обратиться в правоохранительные органы в связи с грубым нарушением законодательства об охране памятников и прав собственников жилья (п.3 ст. 36, п. 2 ст. 40 ЖК РФ).

Согласно ст. 161 ЖК РФ, обслуживающая организация обеспечивает гражданам безопасные и комфортные условия проживания. За нарушение законодательства РФ, норм и технических регламентов, ЖКС несет ответственность. Вплоть до уголовной. Почему же, увидев обезображенный чердак, домоуправ С.Б. Крус не забила тревогу и долгое время хранила молчание?

Ответ стал очевиден, когда в руки жителей попал интересный документ. Управляют квартирой по доверенности Н.О. Бастракова, И.М. Сергиенок и О.И. Ро. Пресловутое «разрешение на ремонт кровли и обрешетки» выдано последнему никем иным, как домоуправом. Разумеется, с ее подписью и штампом ЖКС.

Далее события развивались в духе времени и традиций бюрократии. КГИОП выявил факт самовольных работ 13 февраля 2012 г. Казалось бы, лед тронулся... Но, несмотря на наличие предписаний, стройку остановить не удалось, даже после того, как руководитель КГИОП Александр Макаров обратился с письмом в 78 отделение полиции. Задержанных на стройке рабочих отпускали буквально через несколько минут после задержания, ссылаясь на устные указания начальства Центрального района.

Сотрудники полиции упорно не желали понимать, что не



оспоренные в установленном порядке административные предписания имеют обязательный характер (ст. 30.1 и ст. 31.2 КоАП РФ). В противном случае, они считаются неисполненными (ст. 31.10 КоАП РФ).

Продолжение противоправного поведения является отягчающим обстоятельством, равно как и совершение правонарушений группой лиц (ст. 4.3 КоАП РФ). Невыполнение в срок предписания требует применения ст. 19.5 КоАП РФ, пока оно не будет выполнено в полном объеме. Но выдача повторных предписаний не может длиться годами, как это ошибочно трактует жилищная инспекция!

Казалось бы, все понятно. Однако вместо пресечения противоправных действий, полиция советовала обратиться в суд. «Дельное» предложение! Пока суд да дело, памятник превратят в руины, и жить будет негде. А что делать, если нет времени на тяжбы и средств на оплату адвокатов?

Государство в ответ молчало, поэтому жители вынужденно обратились в суд, чтобы обязать виновных привести дом в ис-

ходное состояние. Судья Держинского районного суда А.В. Исаева обязала их заказать экспертизу. За 140 тыс. рублей частному эксперту надлежало ответить, созданы ли над квартирой № 19 жилые помещения. Суд не принял отказ от проведения абсурдной, по сути, экспертизы, хотя в материалах дела имеются постановления уполномоченных органов, которые не только ответили на этот вопрос отрицательно, но и квалифицировали постройку как уголовное преступление, тем не менее, суд отказался рассматривать дело, пока жители не оплатят работу эксперта.

Таковы последствия межведомственных конфликтов и «ошибочной» квалификации преступления как «гражданских правоотношений». Конституционный Суд РФ разъясняет, что дела, возникающие из публичных правоотношений, являются по своей природе не гражданскими, а административными, и должны рассматриваться в порядке и по правилам административного производства (постановление № 1-П от 27.01.04 г.). Наличие



органов, которые надзирают за соблюдением специального законодательства, попросту исключает исковое производство. Административное производство задумывали как основу профилактики правонарушений и альтернативу суду общей юрисдикции в целях экономии времени и средств. Рассматривая такие дела в исковом порядке, применяя взамен специальных норм общеправовые, суд занимается не своим делом. Мало того, что судьи не разбираются в многочисленных СНиП, СанПиН, технических регламентах, но они никогда не привлекают уполномоченные органы. Читая такие поистине «долгожданные» и откровенно непрофессиональные решения, хочется плакать от стыда за державу, еще и потому, что подобное «отправление правосудия» наносит вред всему обществу. В интервью радио «Вести FM» от 24.10.11 г. член палаты налоговых консультантов Максим Березин заявил, что день гражданского производства обходится налогоплательщикам в сумму около 27 тыс. рублей (<http://news.mail.ru/politics/7146696/?state=91>).

Профессор юридического факультета МГУ, член Общественной Палаты РФ Елена Лукьянова в интервью Российской газете (№ 124 от 09.06.11 г. «На правах высшего судьи») заметила: **«Недавно Европейский союз признал, что неправосудное решение приравнивается к пытке... Качество выносимых сегодня судебных решений, юридических знаний судьи просто поражает. Иногда создается впечатление, что некоторые судьи вообще не читают законы, постановления Конституционного и решения Европейского суда. Выносятся решения, которые с легкостью опровергнет даже второкурсник юрфака МГУ - настолько они абсурдны. Авторитет судебной системы подрывать дальше некуда. Мне представляется, что рано или поздно нас ждет пересмотр огромного количества заказных дел. Недоверие к суду - это самое страшное для государства»** (<http://www.rg.ru/2011/06/09/lukyanova.html>).

Волокита государственных органов привела к печальным

результатам. Не говоря о перенесенном жителями стрессе, хронических заболеваниях, материальный ущерб исчисляется уже миллионами рублей, что не позволяет трактовать происходящее как административное правонарушение. Тем более, это не гражданские правоотношения, которые стороны устанавливают сами и в своем интересе! Кто, будучи в здравом уме, даст согласие на разрушение жилья, протечки, плесень и холод в квартирах?

Наши доводы поддержал депутат Законодательного собрания Б.Л. Вишневский, он неоднократно выезжал на место конфликта. Представители СМИ помогли вызвать широкий общественный резонанс. Наконец, Комитет по охране памятников инициировал возбуждение уголовного дела, хотя не обошлось без казусов - следователь возбудил дело в отношении неустановленных лиц, при том, что лица эти заведомо известны: гражданин Англии Николас Паунэлл, Олег Ро и содействующий беззаконию «Жилкомсервис № 1».

Несмотря на уголовное дело по факту разрушения памят-



КОМПАНИЯ  
**ДУАЙТ-Тепло**

**ТЕПЛОС-ТОП - утепляющая краска**

**Теплопотерям  
на внутренних сетях - НЕТ!**

**Остерегайтесь подделок!**

**Настоящая теплоизоляционная краска  
при увеличении в 1000 раз выглядит так**



т/ф: +7 (495) 727-1865, +7 (495) 790-9360  
[www.teplostop.com](http://www.teplostop.com)  
[www.duait.ru](http://www.duait.ru)  
[www.lkm-lux.ru](http://www.lkm-lux.ru)  
 e-mail: [hvlp@mail.ru](mailto:hvlp@mail.ru), [Hvlp5@mail.ru](mailto:Hvlp5@mail.ru)



ника, строительство продолжилось! Зато следствие остановили. Пришлось заявить о противодействии подчиненных губернатору Г.С. Полтавченко, призванному в Петербург защищать историческое наследие. После такого аргумента следствие возобновили, стройку остановили, строительные материалы арестовали. Дело поручили молодому и ответственному следователю, которая наложила арест на квартиру Паунэлла, чтобы возместить стоимость восстановительных работ.

Пусть поздно, но мы добились возбуждения МЧС административного дела. Оголенные провода, хранение на чердаке горючих материалов и газовых баллонов обошлись ЖКС в 150 тыс. рублей штрафа. Зато Роспотребнадзор взыскал с него поистине аптекарскую сумму в 2 000 рублей! Люди более года жили без отопления и крыши над головой, поэтому им важно было зафиксировать нарушение санитарного законодательства и прав потребителей. По аналогии с КГИОП Роспотребнадзор по факту оказания услуг, не соответствующих требо-

ваниям безопасности, обязан требовать привлечения виновных не к административной, а уголовной ответственности (ст. 238 УК РФ), равно как ГЖИ - привлечь виновных в разрушении чужого имущества (ч. 1 ст. 167 УК РФ).

Но с ГЖИ случилась беда. Поначалу она велела до июля снести незаконную постройку, после чего надолго впадала в ступор. В августе, очнувшись от спячки, эта уважаемая организация выдала прямо противоположное предписание: покрыть надстройку кровельным железом, то есть фактически «узаконить» этот «шедевр». При этом п. 2.6.4 Правил Госстроя № 170, на который в обоснование сослалась ГЖИ, обязывает привести кровлю и чердачные конструкции в исправное, то есть исходное состояние! Иными словами, кровельные работы возможны только после демонтажа самовольной надстройки.

На этом «правовая» шизофрения не закончилась. Несмотря на то, что КГИОП запретил вести любые работы без своего задания, кон-

фликтом воспользовался г-н Ро. Под предлогом «окрытия кровли» по заданию ГЖИ, он построил еще один этаж, наспех монтируя новые стены из пенобетона уже в сентябре этого года!

В настоящее время возбуждены уголовные дела в отношении собственника и представителя квартиры № 19 Ро (ч. 1 ст. 243 и ст. 330 УК РФ - повреждение памятника и самоуправство). В особое производство выделены дела по фактам бездействия должностных лиц управляющей компании, жилищной инспекции и КГИОП. К поискам господина Паунэлла подключился Интерпол.

Последних малоприятных для всех сторон процедур можно было избежать. Задача общества не в поиске виноватых, а в искоренении условий для негативных явлений. Однако этой работой жители страны могут заниматься при условии сотрудничества, а не противодействия со стороны государственных органов. Заметим, такие странные публичные «услуги» гражданам приходится оплачивать своими налогами.

## Столичная Лифтовая Компания

**Запчасти для всех моделей лифтов по самым низким ценам - КМЗ, ЩЛЗ, OTIS, KONE и Т.Д. (лебедка - 125 000 рублей)**

**Улучшение дизайна лифтов - облицовка кабин и дверей шахты лифтов, замена вызывных аппаратов и т.д.**

**Техническое обслуживание лифтов по самым выгодным ценам - 25 лифтов за 165000 рублей с НДС (вне зависимости от этажности и грузоподъемности)**

тел/факс: +7(495) 646-00-43; 707-05-99

e-mail: info@kmz-lift.ru

сайт: kmz-lift.ru

**ПОСТАВКА ЗАПЧАСТЕЙ ВО ВСЕ РЕГИОНЫ РОССИИ**



Федеральная антимонопольная служба

## По сообщениям ФАС России

### В Курске пересчитают объемы услуг теплоснабжения

Курское УФАС России рассмотрело дело по заявлениям граждан, проживающих в многоквартирном доме, с жалобой на завышение МУП «Гортеплосеть» г. Курска (далее МУП) объема и стоимости оказанных услуг теплоснабжения. По результатам рассмотрения комиссия пришла к выводу, что МУП использовало незаконный порядок расчета объема и стоимости оказанных услуг теплоснабжения в отношении всех жилых домов города, в которых отсутствует

либо не используется общедомовой прибор учета тепловой энергии, общее количество которых составило более тысячи.

На протяжении длительного периода времени МУП в судебном порядке оспаривало сначала решение и предписание Курского УФАС России, а затем и постановление о штрафе. Однако Арбитражный суд Курской области оставил многомиллионную санкцию в силе.

«Сейчас во исполнение нашего пред-

писания МУП «Гортеплосеть» г. Курска осуществляет перерасчет объема и стоимости оказанных услуг теплоснабжения. Не позднее 2 декабря 2012 г. исправленные счета должны быть направлены всем лицам, пострадавшим от монополистических действий предприятия. В случае нарушения срока исполнения предписания Курским УФАС будут предприняты соответствующие административные меры», - прокомментировал руководитель Курского УФАС Юрий Комов.

### Дополнительные устройства - за счет сетевой организации

В ходе рассмотрения дела по заявлению гражданина Ленинградским УФАС было выявлено несколько нарушений, допущенных ОАО «Ленэнерго». Энергетический монополист не осуществил в срок, предусмотренный законодательством РФ, технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя к электрическим сетям. Навязывал

заявителю проведение мероприятий по установке на столбе, расположенном за участком гражданина, распределительного щита с токоограничивающим автоматом и узлом учета электроэнергии. А также обязывал заявителя разработать проектную документацию и построить воздушную линию электропередачи до его энергопринимающего устройства.

«Такие действия нарушают права физических лиц, а поэтому, в силу действующего законодательства, Ленинградское УФАС будет заниматься такими вопросами и строго наказывать нарушителей. Мы рады, что суды нас поддерживают», - подчеркнул руководитель Ленинградского УФАС Вадим Владимиров.

### Тарифы должны быть экономически обоснованными

УФАС по Новосибирской области пришло к выводу о нарушении прав группы лиц в составе ООО «ТехЭнерго плюс» и ООО «Предприятие «ИВАКОН» нарушившей п. 10 ч. 1 ст. 10 Федерального Закона «О защите конкуренции».

ООО «ТехЭнерго плюс» имеет в собственности объекты электросетевого хозяйства и оказывает услуги по передаче электрической энергии, следовательно,

является территориальной сетевой организацией. С потребителей, которые присоединились к сетям ООО «ТехЭнерго плюс» взималась плата за переток (передачу) электрической энергии по самостоятельно утвержденному тарифу.

Передача электрической энергии отнесена к сфере деятельности естественных монополий, поэтому взимание

платы за указанную услугу должно осуществляться только по экономически обоснованным тарифам, установленным регулирующим органом. В случае отсутствия тарифа владельцы объектов электросетевого хозяйства не вправе требовать возмещения каких-либо затрат на содержание объектов электросетевого хозяйства.

### Плановые проверки выявляют серьезные нарушения

В ходе плановой выездной проверки инспекция Татарстанского УФАС России установила что ОАО «Водопроводно-канализационное и энергетическое хозяйство» (далее ОАО) осуществляет теплоснабжение

хозяйствующих субъектов, расположенных в г. Нижнекамске, на основании договоров на снабжение тепловой энергией в паре. Согласно договорам, расчеты за тепловую энергию производятся по ценам, которые

устанавливает ОАО. Тариф на тепловую энергию устанавливается в соответствии с калькуляцией, которую утверждает должностное лицо ОАО. Так, стоимость 1 Гкал тепловой энергии в 2010 г. составила -

1 132,13 рублей, в 2011 г. и первом полугодии 2012 г. - 1 261,80 рублей.

В соответствии с п. 1 ст. 8 Федерального закона «О теплоснабжении» № 190-ФЗ от 27.07.2010 г., п.3 Основ ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в РФ, утвержденных постановлением Правительства РФ №109 от 26.02.2004 г. «О

ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации», тарифы на тепловую энергию подлежат государственному регулированию. Подлежащие регулированию цены (тарифы) на товары, услуги в сфере теплоснабжения устанавливаются в отношении каждой организации, осуществляющей регулируемые виды

деятельности в сфере теплоснабжения.

Таким образом, ОАО, не имея утвержденного тарифа на тепловую энергию, с января 2010 г. по настоящее время взимает с потребителей плату за тепловую энергию на основании самостоятельно установленных цен (тарифов). При этом монополист уклонялся от заключения договора

## Невыгодные условия договора? Иди в ФАС

Дело в отношении ГУП «МОСГАЗ» было возбуждено на основании жалоб ЖСК «Волна-3» и ЖСК «Севан» на действия предприятия, выразившиеся в навязывании невыгодных условий договоров на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО), а также в необоснованном повышении с 2012 г. тарифа на ука-

занные услуги. Кроме того, «МОСГАЗ» включало в условия договоров с контрагентами оплату работ в отношении имущества, не относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах.

Поскольку управляющие организации в соответствии с заключенными договорами управления не наделены

правами в отношении имущества, не относящегося к общему, ЖСК «Волна-3» и ЖСК «Севан» правомерно оспаривало невыгодные для них условия договоров на ТО ВДГО.

Теперь ГУП «МОСГАЗ» обязано выплатить штраф (в соответствии с ч. 1 ст. 14.31 КоАП РФ) в размере 300 000 рублей.

\*\*\*

Ранее Белгородское УФАС России на основании заявления Управления администрации г. Белгорода по контролю за соблюдением прав потребителей в сфере ЖКХ возбудило дело в отношении ОАО «Белгородская сбытовая компания» (далее ОАО)

по признакам нарушения ч. 1 ст. 10 ФЗ «О защите конкуренции». Было установлено, что ОАО навязывало управляющим организациям и ТСЖ г. Белгорода невыгодные условия по договору энергоснабжения, а также производило незаконные отключения

электроэнергии в многоквартирных домах.

Не согласившись с Решением антимонопольного органа, ОАО обжаловало его в судебном порядке. Апелляционный суд решение суда первой инстанции оставил без изменений.

\*\*\*

Дело о нарушении ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее ГУП) Федерального закона «О защите конкуренции» было возбуждено по заявлению ООО «Жилкомсервис №2 Красногвардейского района» (далее - ЖКС).

ЖКС, являясь управляющей организацией в отношении жилого многоквартирного дома, в целях удовлетворения нужд граждан в водоснабжении/водоотведении обратилось с заявлением к ГУП о заключении договора на отпуск питьевой

воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ. ГУП в течение длительного времени уклонялось от заключения с ЖКС договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ. Водоснабжение многоквартирного жилого дома ЖКС осуществляется по водопроводному вводу, который оборудован водомерным узлом, находящимся на балансе ГУП. К данному водомерному узлу также подключено 6 разно удаленных жилых и нежилых зданий. ГУП про-

изводило расчет стоимости отпущенной ЖКС питьевой воды и принятых сточных вод не по нормативу, а использовало показания коллективного (общедомового) прибора учета питьевой воды, за вычетом объемов, потребленных организациями, имеющими присоединение к сетям ЖКС и заключивших договоры с ГУП.

Решение и предписание УФАС о прекращении нарушения антимонопольного законодательства были обжалованы, но судами не удовлетворены.

## От опломбировки приборов учета не уклоняться!

Красноярским УФАС было установлено, что собственник жилья, после установки приборов учета газа коммерческой организацией обратился в ОАО «Красноярскгаз» (далее ОАО) с заявлением о проведении опломбировки установленных приборов. ОАО отказалось опломбировать приборы учета газа, ссылаясь на необходимость предоставить абоненту услугу по вводу приборов в эксплуатацию, стоимость которой составляет 1303 рубля.

Согласно законодательству, ввод в эксплуатацию средства измерений представляет собой документально оформленную в установленном порядке готовность средства измерений к использованию по назначению. Установка приборов газа может осуществлять любой хозяйствующий субъект, деятельность которого сертифицирована. Поставщик газа обязан осуществлять по заявке абонента установку пломбы на месте присоединения прибора учета

газа к газопроводу в течение 5 рабочих дней со дня поступления такой заявки.

Таким образом, установив необоснованное уклонение ОАО от опломбировки прибора учета газа в квартире жилого дома, Красноярское УФАС России вынесло постановление о признании ОАО виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 12 ст. 9.16 КоАП, и назначило наказание виде штрафа в размере 50 000 рублей.





ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# Прокуратура в действии

## Взялись за кровли Петербурга

По указанию прокуратуры района Красногвардейского района г. Санкт-Петербурга проведен комплекс оперативно-розыскных мероприятий, направленных на выявление преступлений в сфере ремонта кровель многоквартирных домов. По результатам проведенных мероприятий установлены факты несоответствия фактически примененного при производстве аварийно-восстановительного ремонта чердачных помещений ряда многоквартирных домов на территории Красногвардейского района теплоизоляционных материалов материалу, указанному в актах выполненных работ по форме КС-2 за 2011 г.

Данные материалы послужили основанием для возбуждения 30.10.2012 г.

следственным отделом по Красногвардейскому району Главного следственного управления Следственного комитета РФ по Санкт-Петербургу уголовного дела, по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 293 УК РФ в отношении ведущего инженера отдела капитального ремонта и технического надзора СПб ГКУ «Жилищное агентство Красногвардейского района Санкт-Петербурга, который вследствие ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей из-за недобросовестного отношения к службе, в период времени с 26.09.2011 г. по 22.11.2011 г. подписал акты о приемке выполненных работ по форме КС-2 с подрядчиком - ООО «СтройБизнесПроект» по аварий-

но-восстановительному ремонту чердачных помещений для обеспечения нормализации температурно-влажностного режима в рамках исполнения государственного контракта, заключенного между СПб ГКУ «Жилищное агентство Красногвардейского района Санкт-Петербурга» и ООО «СтройБизнесПроект», в которых были указаны сведения об укладке на чердачных перекрытиях указанных домов теплоизоляционного материала, который не соответствует материалу, указанному в актах о приемке выполненных работ.

Причиненный ущерб составил не менее 4 543 548, 66 рублей. Расследование уголовного дела взято на особый контроль.

\*\*\*

Прокуратурой Невского района с привлечением специалистов КРО Жилищного комитета Санкт-Петербурга, Комитета финансового контроля Санкт-Петербурга, ГКУ «Жилищное агентство Невского района» проведена проверка соблюдения законодательства при проведении работ по капитальному ремонту кровель многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, ул. Седова, д. 38, д. 40, д. 44.

Проверкой установлено, что в соответствии с актами приемки выполненных работ от 17.09.2010 г., общая площадь кровли домов 38, 40, 44 на ул. Седова в Санкт-Петербурге составляет 3387 м<sup>2</sup>, однако фактическая суммарная площадь кровли указанных домов - 3365, 3 м<sup>2</sup>. В соответствии с актами приемки работ, общая длина парапета указанных домов - 562 м, фактическая

- 530 м. Таким образом, площадь кровли при ремонте домов 38, 40, 44 на ул. Седова в Санкт-Петербурге завышена на 21,7 м<sup>2</sup>, длина парапета завышена на 32 погонных метра, площадь окраски парапета завышена на 20, 8 м<sup>2</sup>.

В актах приемки указаны переплеты оконные с жалюзийными решетками, общей площадью 6, 8 м<sup>2</sup>, однако фактически они выполнены не были. Согласно актам приемки работ, установлено 28 флюгарок, однако на доме 40 на ул. Седова фактически флюгарки (10 штук) не устанавливались. В ходе проверки установлено, что указанные в актах приемки 5 накладных замков фактически не были установлены.

Также в ходе проверки установлено, что фактически не были полностью выполнены принятые по актам работы по огнезащите обрешеток под кровлю.

Обработка антисептическими водными растворами покрытий не выполнена на площади 863 м<sup>2</sup>, смена обрешеток с прозорами из брусков толщиной 50 мм не выполнена на площади 109,78 м<sup>2</sup>. Работа по смене обрешетки сплошным настилом из досок толщиной до 50 мм не выполнена на площади 187, 34 м<sup>2</sup>.

По поручению прокуратуры района начальником сектора мониторинга отдела бюджетного контроля Комитета финансового контроля Санкт-Петербурга проведены расчеты сметной стоимости фактически не выполненных работ при ремонте кровель по вышеуказанным адресам.

Установлено, что стоимость работ завышена на 205 675, 86 рублей. Материалы проверки прокуратурой района направлены в УМВД России по Невскому району.

## Подрядчик похитил деньги ТСЖ

Прокуратурой Промышленного района г. Ставрополя признано законным постановление о возбуждении уголовного дела по ч. 4 ст. 159 УК РФ по факту мошенничества.

Сотрудниками управления МВД России по г. Ставрополю выявлен факт мошеннических действий со стороны гр. М., который путем обмана и злоупотребления доверием председателя ТСЖ

«45-я Параллель», под предлогом выполнения подрядных работ по адресу: ул. 45-я Параллель, 3в, похитил денежные средства ТСЖ «45-я Параллель», причинив материальный ущерб на сум-

му свыше двух миллионов рублей.

По данному факту СЧ по РОПД УМВД России по г. Ставрополю возбуждено

уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ. В настоящее время по уголовному делу проводится комплекс следственных

и оперативных мероприятий, направленных на установление всех обстоятельств, подлежащих доказыванию

## Регистрационный учет - это госуслуга

Прокуратурой г. Ангарска установлено, что в 2011 г. ООО «УК «Жилищное управление» незаконно осуществляло регистрационный учет граждан на возмездной основе, включив в расходы собственников помещений за содержание общего имущества в многоквартир-

тирном доме расходы управляющей организации за предоставление данной государственной услуги.

По результатам проверки прокурором города предъявлен иск в Ангарский городской суд к ООО «УК «Жилищное управление» о признании незаконны-

ми действий по включению в расходы собственников расходы управляющей организации по регистрационному учету граждан и возложении обязанности на ответчика исключить эти расходы из расходов по оплате за жилые помещения за период с января по декабрь 2011 г.

## Член ТСЖ отстоял прежний тариф с помощью прокуратуры

Прокуратурой Пролетарского района г. Твери проведена проверка по обращению жителя дома № 13 на ул. Республиканская о нарушении его прав в сфере ЖКХ.

С 1 июня 2012 г. на основании решения общего собрания ТСЖ «Республиканская, 13» в доме был повышен

размер платежей за содержание дома с 7 до 11 рублей. Однако в собрании участвовали менее половины членов товарищества, поэтому оно является неправомерным.

По иску прокурора района, направленному в интересах заявителя, явля-

ющегося инвалидом, решением Пролетарского районного суда г. Твери решение общего собрания о повышении размеров платежей за содержание дома признано незаконным и отменено. На ТСЖ «Республиканская, 13» возложена обязанность по перерасчету платежей.

## Ненадлежащий контроль над ходом капремонта наказуем

Прокуратура г. Донецка поддержала государственное обвинение по уголовному делу в отношении управляющего ТСЖ «Успех». Судом установлено, что осужденная, действуя на основании договора на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № 35 3-го микрорайона г. Донецка Ростовской области, в период време-

ни с 25.11.2009 г. по 17.12.2009 г., не осуществила надлежащим образом контроль и приемку выполненных работ по выполнению капитального ремонта указанного многоквартирного жилого дома, подписала фиктивные акты о приемке выполненных работ (формы КС-2) с подрядчиком ИП Поповым, когда фактически работы не были выполнены в полном объеме, в

результате чего необоснованно были израсходованы бюджетные денежные средства, предназначенные для капитального ремонта на сумму свыше 452 тысяч рублей, тем самым причинив существенный вред правам и законным интересам граждан В. ходе расследования дела ИП Поповым на счет ТСЖ «Успех» внесены денежные средства в сумме более 151 тысячи рублей.

## Прокуратура следит за персональными данными

Прокуратурой Нижегородской области проведена проверка соблюдения законодательства о персональных данных по обращению членов ТСЖ «Солнечная долина» Богородского района. Установлено, что председатель правления ТСЖ «Солнечная долина», разместил на официальном сайте ТСЖ, такие

сведения как фамилия, имя, отчество, адрес проживания членов ТСЖ, имеющие задолженность.

Таким образом, он совершил действия, направленные на раскрытие персональных данных неопределенному кругу лиц без согласия соответствующих субъектов персональных данных.

По факту выявленных нарушений городским прокурором возбуждено дело об административном правонарушении, а также внесено представление об устранении нарушений закона.

По результатам примененных мер прокурорского реагирования указанные нарушения устранены.

## Опломбировка приборов учета - безвозмездна

Нефтеюганская межрайонная прокуратура в ходе надзорных мероприятий установила нарушения в действиях управляющей компании ОАО «ЖЭУ № 2». Эти нарушения выразились во взимании с граждан платы за принятие и опломбирование приборов

учета коммунальных услуг, в то время как требованиями действующего законодательства не предусмотрена дополнительная опломбировка приборов учета.

За период с 01.01.2012 г. управляющая компания оказывала услуги по

опломбированию приборов учета собственникам жилых помещений на сумму более 370 тыс. рублей.

Аналогичные нарушения прокуратура установила в деятельности управляющих компаний ОАО «ЖЭУ № 7» и ОАО «ЖЭУ № 3».

# Первый пассивный дом в России

**Мосстрой-31** - учредитель номинации «ТЕПЛЫЙ ДОМ»

Мы не случайно учредили номинацию «Теплый дом». Самостоятельно производя и применяя при строительстве несъемную опалубку из пенополистирола, мы на протяжении уже многих лет качественно, быстро и, что немаловажно, недорого, воплощаем в жизнь мечту широких слоев населения - иметь теплый и комфортный дом. А в ноябре 2011 г. совместно с немецкими специалистами мы успешно реализовали проект по строительству первого пассивного дома в России, получившего сертификат согласно высоким европейским стандартам. В 2012 г. в престижном ежегодном Всероссийском конкурсе Green Awards он признан лучшим «зеленым проектом» в номинации «Малозэтажное строительство». Наш новый проект не только берегает тепло, но и сохраняет природные энергоресурсы, позволяет существенно снизить расходы по коммунальным платежам.

## ПАССИВНЫЙ ДОМ

Главная идея пассивного дома заключается в том, что теплопотери здания необходимо снизить до такой степени, чтобы отдельного отопления совсем не требовалось. Дом отапливается теплом, выделяемым живущими в нем людьми, бытовыми приборами, а также вырабатываемыми альтернативными источниками энергии, например тепловыми насосами, солнечными коллекторами.

В зданиях подобного типа автоматически поддерживается оптимальная температура внутреннего воздуха, его влажность и чистота. Комфортная среда обитания, формируемая в пассивных домах, способствует продлению срока активной жизнедеятельности человека.

В пассивных домах предусматривается подогрев приточного воздуха в системе приточновытяжной вентиляции с рекуперацией тепла удаляемого воздуха, обеспечивающий малую потребность здания в тепловой энергии, идущей на отопление и значительно снижающей теплопотери здания. КПД рекуператора - не менее 75% (хотя уже разработаны образцы с КПД более 90%). По европейским стандартам удельный годовой расход тепловой энергии на отопление пассивного дома за отопительный период не превышает 15 кВт·ч на 1 м<sup>2</sup> полезной отапливаемой

площади (около 1,5 л жидкого топлива на 1 м<sup>2</sup> в год).

Общее годовое потребление первичной энергии для всех бытовых нужд (отопление, горячее водоснабжение и электроснабжение) не превышает 120 кВт·ч/м<sup>2</sup>.

Главной составляющей для пассивного дома является качественная теплоизоляция наружных ограждающих конструкций здания. Теплоизоляционные материалы должны обладать высокими теплотехническими характеристиками и покрывать всю площадь наружных стен здания без зазоров.

В зависимости от климатических условий и компактности зда-

ний сопротивление теплопередаче для наружных ограждающих конструкций в европейских пассивных домах варьируется в среднем от 6,5 до 10 м<sup>2</sup>·°С/Вт.

Особое значение при проектировании пассивных домов отводится устранению мостиков холода. При неправильном проектировании и монтаже их возникновение значительно снижает теплоизоляционные характеристики оболочки здания. Монтаж окон и дверей в пассивном доме отличается от обычного: при помощи специальных консолей конструкция смещается в область теплоизоляционной оболочки. Стеклопакеты укомплектованы тремя слоями низкоэмиссионного стекла. Оконные профили шире стандартных и обязательно имеют теплоизоляционные вкладыши из высокоэффективных утеплителей.

Наружная оболочка пассивного дома должна быть воздухонепроницаемой и герметично стыковаться с окнами, дверями и трубопроводами различных инженерных систем, проходящих через нее. Температу-





ра внутреннего воздуха в помещениях пассивного дома практически везде одинакова.

Наибольшим практическим опытом реализации проектов пассивных домов обладают страны Западной Европы. На сегодняшний день построены тысячи подобных сооружений. Тренд «пассивного дома» в России не первый год активно обсуждается на всех уровнях. Все участники процесса - от производителей строительных материалов и оборудования до архитекторов и проектировщиков выказывают свою заинтересованность в скорейшем развитии данной темы. Мы же первыми реализовали такой проект.



### ПРОЕКТ «БУТОВО»

1. Индивидуальный дом общей площадью 246 м<sup>2</sup>.

2. Установлены тепловые насосы для получения энергии на отопление, освещение, работу энергооборудования. Суммарное месячное потребление электроэнергии - 2500 кВт, что в 3,5 раза ниже, чем в доме, который отапливается электричеством.

3. Установлен рекуператор с подогревом воздуха зимой и охлаждением летом. В доме всегда комфортная атмосфера без дополнительного проветривания, поскольку используется система подогрева/охлаждения свежего воздуха за счет исходящего использованного. Дополнительная экономия на электричестве для обогрева или охлаждения дома - 15-20%.

Стены утеплены современным пенополистиролом НЕОПОР, толщина которых составила 300 мм, что по теплоизоляционным свойствам

соответствует кирпичной кладке в 3 слоя.

Теплофизические показатели окон и балконных дверей: сопротивление теплопередаче 1,16 м<sup>2</sup>·°С/Вт (нормируемое значение - 0,6 МПа); сопротивление воздухопроницанию R=0,91 м<sup>2</sup>·ч·Па/кг; сопротивление ветровой нагрузке - класс А.1; водовоздухопроницание - класс Б; показатель общего пропускания света (по СТБ 939-93) - класс 3; общий коэффициент пропускания света - 0,42; прочность угловых шиповых соединений створок - 0,89 МПа (нормируемое значение - 0,6 МПа); прочность угловых шиповых соединений коробок - 0,67 МПа (нормируемое значение - 0,4 МПа).

4. Время строительства - от 7 до 12 месяцев (при типовом проекте).

Потребление энергии на все нужды дома - до 50 кВт·ч на 1 м<sup>2</sup> полезной отапливаемой площади (менее 5 л жидкого топлива на

1 м<sup>2</sup>/год), что в 2-4 раза эффективнее любого типового дома.

### НАШИ ПОЖЕЛАНИЯ УЧАСТНИКАМ КОНКУРСА

Мы, учредители номинации «Теплый дом», ожидаем стихи о теплых, комфортных и благоустроенных домах, с несквозящими окнами и непромерзающими стенами, хорошей системой воздухообмена и т.д., о людях, возводящих такие дома, о преимуществах проживания в них. Сумейте простыми, доступными словами передать сложную суть инновационных открытий и технологий, на разработку которых ушли годы. Донесите до читателя мысль, способную изменить чью-то жизнь: улучшение жилищных условий и качества жизни - задача, ставшая сегодня посильной для каждого. Надо лишь сделать правильный выбор, а чтобы не ошибиться, воспользоваться помощью специалистов. И мы готовы ответить на все ваши вопросы, присланные в письменном виде на [sales@ms31.ru](mailto:sales@ms31.ru). На протяжении более 50 лет мы строим жилые дома, здания культурного, общественного и социального назначения, объекты здравоохранения, поэтому рекомендации и ссылки на нас окажутся вполне уместными в контексте и чрезвычайно полезны для читателя.



117648, Москва,  
мкр. Северное Чертаново, вл. 4а,  
тел.: (495) 797 3131  
[sales@ms31.ru](mailto:sales@ms31.ru)  
[www.ms31.ru](http://www.ms31.ru)

# А ты подал заявку на конкурс?

Статистика конкурса на конец октября:

Всего зарегистрированных участников: 120

Всего произведений, принятых на конкурс в соответствующие номинации и опубликованных на сайте конкурса: 169

Номинация «Творить, создавать, жить»: 60

Номинация «Соседи»: 53

Номинация «Тёплый дом»: 29

Номинация «Альтернативная энергетика»: 25

В конкурсе участвуют авторы из 36 регионов страны (63 городов), также жители других стран Украины, Беларуси, Молдовы, Узбекистана, Болгарии, Франции.

До окончания срока приема работ времени остается немного. Теперь конкурсанты взялись за дело всерьез. В почтовый ящик конкурсного оргкомитета заявки приходят десятками в день. Причем, можно сказать, что работы, присылаемые в последний месяц, заметно отличаются по качеству и содержанию. Чувствуется, что их авторы, прежде чем реализовать свой творческий замысел, тщательно готовились к работе. Неоднократно перечитывались и обдумывались статьи с разъяснениями учредителей требований к содержанию произведений по объявленным ими номинациям, глубоко изучались материалы, так или иначе касающиеся предложенной темы.

Разумеется, что столь серьезный подход непременно обеспечивает и соответствующие результаты. В итоге, участники конкурса щедро пополнили конкурсный сайт материалами, достойными внимания не только членов приемной комиссии и жюри, в чьи обязанности входит обязательное прочтение всех сочинений, поступающих на конкурс, но и широкого круга читателей, с которыми нам просто приятно поделиться хорошими и интересными стихами.

## НОМИНАЦИЯ «ТВОРИТЬ, СОЗДАВАТЬ, ЖИТЬ»

В своей разъяснительной статье учредители номинации «Творить, создавать, жить» (Информационный портал [www.jilsfera.ru](http://www.jilsfera.ru)) дали будущим участникам важную подсказку: «В подготовке материалов на конкурс вам поможет внимательное изучение опыта успешных ТСЖ» (см. Журнал «Председатель ТСЖ №5, 2012 г.»). Чем и воспользовались многие авторы - оглянулись, присмотрелись, увидели и... начали творить! Ведь процветающее товарищество - лучший повод для вдохновения! Тем более, если это товарищество живет, процветает и действует в твоём родном доме, обеспечивая при этом прекрасную жизнь и надежное будущее лично тебе и всей твоей семье.

Стихи о товариществе и соседских содружествах в своих домах нам прислали Надежда Логинова (ТСЖ «Айсберг», г. Саров) Людмила Кайсарова (ТСЖ «Арбатец», г. Москва), Евгения Двинских (г. Волгоград), Татьяна Цейко (ТСЖ «Пушкарская», г. Пермь), Татьяна Геращенко (ТСЖ «Водный мир», г. Нижний Новгород), Хусяин Садердинов (ТСЖ «Болотниковская д. 5/3», г. Москва), Андрей Тесленко (г. Сочи), Роман Поворознюк (ТСЖ «Родонитовая, 8», г. Екатеринбург) и др.

Жаль, что на сегодняшний день пример успешно действующих ТСЖ, - скорее исключение, не-

## Номинация «Творить, Создавать, Жить»

Учредитель номинации -  
информационный портал [www.jilsfera.ru](http://www.jilsfera.ru)

Татьяна ГЕРАЩЕНКО,  
председатель ТСЖ «Водный мир»,  
г. Нижний Новгород

## Ах, если бы сбылась моя мечта...

(На мотив песни из мультфильма «Летучий корабль»)

*Председатель правления поет:  
Лучшим в России ТСЖ наше станет!  
Правление меня каждый год избирает.  
Весь кофллектив в ТСЖ работающий.  
Вот оно счастье, нет его слаще!!!*

**Припев:**

*Ах, если бы сбылась моя мечта,  
Какая жизнь настала бы тогда.  
Ах, если бы мечта сбылась,  
Какая жизнь тогда бы началась.*

**Главный бухгалтер поет:**

*По квартплате жильцы все долги  
погасили,  
Показанья по счетчикам нам предъявили.  
За энергоресурсы платить я готов.  
Вот оно счастье, нет должников!!!*

**Припев.****Бригадир рабочих комплексной уборки поет:**

*Чистенький дворик, нет жалобам места.  
Помыты полы в подъездах до блеска.  
Целы в домах наших стекла и плитка.  
Вот оно счастье, совсем ко мне близко!!!*

**Припев.****Слесари, электрик, плотник и маляр поют:**

*Начальник сказал нам: «Для вас нет заявок»,  
Выросли наши оклады, вдобавок.  
Премия больше в три раза дают.  
Вот оно счастье, зарплаты растут!!!*

**Припев.****Поют все работники ТСЖ вместе:**

*Мир в коллективе царит ежедневно.  
Довольны жильцы, угодили наверно.  
Больше работа не будет нам в тягость.  
Вот оно счастье, работа нам в радость!!!*

**Припев.****Поют члены правления ТСЖ:**

*Пусть будет так, как в жизни быть должно,  
И побеждает в ТСЖ добро.  
Ах, если б было так всегда,  
Не жизнь, а песня бы у нас была.*

*Ах, если б было так всегда,  
Не жизнь, а песня бы у нас была.  
Ах, если бы, ах, если бы,  
Не жизнь была, а песня бы.  
Ах, если бы, ах, если бы,  
Не жизнь была, а песня бы.*

жели правило, и не у всех наших авторов имеется счастливая возможность на практике изучить этот опыт. Но, те, кто не имел такой возможности, духом не пали, и вместо практики усердно штудировали теорию, из которой взяли немало полезной информации, которой охотно делятся с читателями. Почему необходимо создавать ТСЖ? Как это сделать? Какие за этим стоят преимущества? На все эти вопросы теперь можно найти ответы не только в Жилищном кодексе, но и на сайте конкурса «Мой дом, моя забота».

Так, например, Павел Великжанин (г. Волжский) убеждает нас, что ТСЖ - лучшее «лекарство» для домов. Алексей Ермаков (г. Лазаревская) подчеркивает, что принятие ответственности за свой дом, это не только гарантия личного благополучия, но и наиболее рациональный способ выражения активной гражданской позиции. Маргарита Вохмянина (г. Москва) убедительно и красиво доказывает, почему непосредственное управление ТСЖ выгодней, чем управление через УК. А Татьяна Геращенко, Председатель новгородского ТСЖ «Водный мир», даже подготовила инструкцию в стихах «Как создать ТСЖ».

**НОМИНАЦИЯ «СОСЕДИ»**

Жесткий дефицит общения, разобщенность и замкнутость граждан - главная проблема современных городов. Изменить ситуацию сложно. Но представителям Ассоциации некоммерческих организаций ТСЖ и ЖСК, учредители номинации «Соседи», похоже, это удастся. Безусловно, что участники конкурса глубоко прониклись идеей заданной темы. Перечитывать стихи и прозаические миниатюры из этой номинации чрезвычайно интересно. Ведь авторы пишут о реальных людях, живущих рядом, по соседству. О людях как будто обычных, ничем не примечательных, но лишь до тех пор, пока мы не задаемся вопросом, кто они, что делают, чего хотят, и, наконец, что значат для нас. Теплом и светом наполняют душу стихи и рассказы конкурсантов, преисполненные сочувствия, любви и благодарности к ближним.

Очень советуем нашим читателям при случае зайти на сайт конкурса и собственного удовольствия ради прочесть миниатюру «Верочка» Лидии Талышкиной (г. Ковров), стихи Натальи Власенко «Наследница» (п. Теллермановский), Леонида Светика «Соседка» (Беларусь, г. Витебск).

Работая со столь благодатной темой, как не вспомнить о том, что традиции добрососедства испокон являлись залогом единства и величия Руси! Само собой напрашивается сравнение современного товарищества с древнерусской общиной. И как тут не провести параллель между общим собранием и вече! Поэт Александр Евсюков (г. Тула), весьма удачно используя эти образы, написал бойкую поэтическую сатиру на злободневную тему, касающуюся всем известных недавних событий в Туле - стихотворение «Тульское чудо».



### НОМИНАЦИЯ «ТЕПЛЫЙ ДОМ»

Учредители номинации «Теплый дом» поставили перед своими участниками задачу не из легких.

Напомним ее формулировку: «Теплый дом», прошедший реконструкцию или вновь построенный с использованием современных технологий, позволит сохранить не только средства собственников жилья на отопление, но и решает общероссийскую проблему - сохранение энергоресурсов страны для будущих поколений. Надеемся, что участники конкурса через свои произведения донесут необходимость решения этой социально важной задачи до миллионов наших сограждан.

Да, главная мысль здесь - «донести». Донести идею до читателя. Доказать и убедить. Молодцы те, кто это понял. Но чтобы убедить кого-то, нужно сначала убедиться самому, для чего нужно погрузиться в тему «с головой» и изучить ее во всех подробностях. Вот зачем наши поэты тщательно изучали сайт компании «Мосстрой-31», досконально разбирались, что такое пенополистирол, несъемная опалубка и декоративные элементы. Но, как говорится, тяжело в учении, легко в бою. И стихи авторов, как следует подготовившихся к конкурсу, интересны по смыслу и занимательны по содержанию. Отдельные из них могут служить отличным примером реализации основного творческого принципа: «Искусство - это сложно о простом и просто о сложном».

Что такое пенополистирол, как он используется в строительстве, почему дома необходимо утеплять - на все эти очень нетипичные для поэзии вопросы, а между тем, чрезвычайно актуальные для жизни - дают уверенные ответы Влад Павловский (г. Москва), Ольга Сёмина (г. Волжский), Яна Галицкая (г. Магнитогорск), Татьяна Орлова (г. Щербинка) и другие участники. Стихи их настолько информативны и убедительны, что их непременно хочется рекомендовать всем, кто всерьез задумывается о строительстве и утеплении собственного дома. А нашим партнерам, компании «Мосстрой-31», мы бы посоветовали изучить представленную подборку не только на предмет выявления победителя конкурса, но и также с целью выборки отдельных креативных строк и четверостиший, которые в будущем могут быть использованы в рекламных акциях.

### НОМИНАЦИЯ «АЛЬТЕРНАТИВНАЯ ЭНЕРГЕТИКА»

Убеждены, что любители современной фантастики с удовольствием прочтут нашу подборку стихов по номинации компании «EnergоEco»! И, вне сомнения, членам жюри от учредителей также будет интересно с ней работать. Ведь столько замечательных идей можно почерпнуть у наших авторов! А новые открытия и изобретения, они ведь всегда так и случаются: гениальный сказочник вдруг рождает идею, гениальный ученый воплощает ее в жизнь.

## Номинация «Соседи»

Учредитель номинации -  
Ассоциация НКО по содействию  
развитию ТСЖ и ЖСК

Роман ПОВОРОЗНЮК -  
секретарь-референт  
председателя  
правления  
ТСЖ «Родонитовая, 8»,  
г. Екатеринбург



## Труду и товариществу

Товарищ,  
порадуй тело  
движением!  
Глаз - танцем метел!  
Ухо - музыкой пил!  
Субботник -  
работа до изнеможения!  
Боишься?  
А кто, что будет легко, говорил?

Слежу  
за подъездом своим  
придирчиво!  
За общим двором  
наблюдаю с пристрастием!  
Субботник  
воспринимаю,  
как дело личное!  
Приду!!!  
Не ждали?  
А вот он - здрасте! - я.  
Товарищ!  
С тобой мы вместе -  
ТОВАРИЩЕСТВО!

Субботник  
положит  
конец  
обывателю!  
Да здравствует  
жизни и отдыха  
качество!  
Граблям я пою!  
Лопате  
и шпателю!

## Номинация «Теплый дом»

Учредитель номинации -  
**ЗАО «Мосстрой-31»**

Надежда ГРЕЧАННИКОВА,  
 г. Тамбов

### Наш Теплый Дом

*На скамейке старик из прошлого века,  
 во дворе нашем смуту чинит, все кричит,  
 Дескать, дом обветшал, а посланец из ЖЭКа,  
 ходит, смотрит, вздыхает, кивает - молчит.*

*Наш старик распалается: «Холодно очень.  
 Щели с палец и стены тонки.  
 Скоро лету конец, а когда придет осень?»*

*«Ох, и вредные, вы старики» -  
 Представитель из ЖЭКа ему отвечает. -  
 И опять ходит, смотрит, бурчит.  
 Головой с состраданием только кивает.  
 А старик все кричит и кричит.*

*И тогда мой сосед, что квартира напротив,  
 Подошел к ним с газетой в руке:  
 «Предложение есть. Вы, как? За или против?  
 Хватит плыть по застойной реке.*

*Обратимся в Мосстрой, есть контакты и цены,  
 Все решат мастера без труда,  
 Технологии новые, новые стены.  
 Предлагаю всем миром - туда.*

*Так и сделали. К осени дом утеплили.  
 Все довольны и каждый герой.  
 А старик улыбается: «Как бы вы жили?  
 Без меня и проектов «Мосстрой?»*

## Номинация «Альтернативная энергетика»

Учредитель номинации -  
**компания «EnergyEco»**

Павел ВЕЛИКЖАНИН,  
 г. Волжский

### Солнечное соло

*Углем, дровами мы топили,  
 И много лет за них платили,  
 Но надоело нам так жить:  
 Коллектор мы установили,  
 Чтоб солнце стало дом топить.*

*Теперь не страшен лютый холод.  
 Пусть нет угля, пусть не наколот  
 На зиму дров сосновых куб:  
 Нас греет солнечное соло  
 На флейте вакуумных труб!*

Вот, к примеру, список современных изобретений и событий, предсказанных Жюль Верном:

- путешествия на воздушном шаре («Пять недель на воздушном шаре», «Таинственный остров», «Робур-Завоеватель», «Гектор Сервадак»);
- супер-пушка («500 миллионов Бегумы»);
- вертолет («Робур-Завоеватель»);
- космические путешествия («С Земли на Луну», «Вокруг Луны»);
- видеофон («В ХХІХ веке: один день американского журналиста в 2889 году»);
- открытие Северного полюса («Путешествие и приключения капитана Гаттераса»);
- открытие Южного полюса («Двадцать тысяч лье под водой»);
- электрический двигатель («Двадцать тысяч лье под водой», «Плавающий остров»);
- танк («Паровой дом»);
- глубоководный скафандр («Двадцать тысяч лье под водой»);
- искусственный спутник («500 миллионов Бегумы»).

Какие же новшества пропагандируют и предсказывают наши авторы?

Ростислав Ярин (г. Новосибирск) описывает квартирный генератор тепла, работающий на энергии ветра.

Андрей Тесленко (г. Сочи) описывает, как получить необходимую для обогрева и освещения дома энергию при помощи обычного велосипеда.

Галина Бикирова (п. Яснополянка) рассказывает о приборах, позволяющих получить «солнечный ток» и «энергию ветра».

Константин Свириденко описывает применение солнечных батарей в домашней теплице в целях выращивания сельдерея и экономии платы за электроэнергию.

Евгения Двинских (г. Волгоград) делится впечатлениями от использования «волшебных ламп», умеющих реагировать на звук.

Надо отметить, что, почему-то именно в рамках этой номинации, хоть тема ее и сложна, наши авторы позволили себе наиболее смелые художественные решения. В своих комментариях и разъяснениях мы, конкурсный оргкомитет, неоднократно намекали и открыто призывали брать пример с классика, инициатора и создателя агитпроекта «Окна РОСТА» В. В. Маяковского. Ведь, если разобраться, современная эпоха ставит перед творческой интеллигенцией те же по сути задачи, что и сто лет тому назад: необходимо изменить мышление обывателя, бросить вызов «старому миру», тормозящему развитие всего нового и прогрессивного, пробудить у читателя веру в себя и в будущее, научить мечтать и побудить к действию. В переключку с великим решительно вступают Павел Великжанин (стихи «Солнечное соло») и Валерий Ременюк («Разговор поэта с Солнцем об энергосбережении»).

**Светлата СЕВРИКОВА**

Подписаться на журнал через редакцию можно в любое время.

Оформившие подписку с опозданием вместе с очередным номером получают и номера журнала за предыдущие месяцы полугодия.

Чтобы подписаться, необходимо оплатить счет, который можно найти на сайте [www.pr-ts.j.ru](http://www.pr-ts.j.ru) или получить по факсу, запросив в редакции по телефонам (926) 668-49-57, (499) 204-34-04, (495) 220-09-95.

#### Наши реквизиты:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»  
(ООО РИД «Качум-пресс»)

Юридический и фактический адрес:  
127254, г. Москва, ул. Добролюбова, 19-44

ИНН 7715564294  
КПП 771501001  
р/с № 40702810638050106954  
в Московском банке ОАО «Сбербанк России» г. Москва  
Сбербанка России г. Москвы  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

**В графе «назначение платежа» обязательно укажите почтовый адрес с индексом, по которому мы должны отправить журнал.**

Копию платежного поручения отправьте в отдел адресной подписки  
Тел/факс: (499) 204-34-04  
E-mail: [eluas@yandex.ru](mailto:eluas@yandex.ru)

#### Образец заполнения квитанции для индивидуальных подписчиков.

ИЗВЕЩЕНИЕ	Индекс документа: _____	Форма № ПД-4			
	Наименование получателя платежа: <u>ООО РИД «Качум-пресс»</u>	Налоговый орган*: ИНН/КПП <u>7715564294 / 771501001</u>			
КАССИР	Номер счета получателя платежа: <u>40702810638050106954</u>	Наименование банка: <u>Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва</u>			
	БИК: <u>044525225</u>	КОРСЧЕТ: <u>30101810400000000225</u>			
	Наименование платежа: <u>Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2013 г.</u>	Код бюджетной классификации: _____			
	Плательщик (Ф.И.О.): _____	Код ОКАТО: _____			
	Адрес плательщика: _____	ИНН плательщика: _____			
		№ лицевого счета плательщика: _____			
	Платеж по сроку	Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате
		3 000-00			3 000-00
	Плательщик (подпись): _____	Дата: _____			
	<small>* или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежей</small>				
КВИТАНЦИЯ	Индекс документа: _____	Форма № ПД-4			
	Наименование получателя платежа: <u>ООО РИД «Качум-пресс»</u>	Налоговый орган*: ИНН/КПП <u>7715564294 / 771501001</u>			
КАССИР	Номер счета получателя платежа: <u>40702810638050106954</u>	Наименование банка: <u>Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва</u>			
	БИК: <u>044525225</u>	КОРСЧЕТ: <u>30101810400000000225</u>			
	Наименование платежа: <u>Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2013 г.</u>	Код бюджетной классификации: _____			
	Плательщик (Ф.И.О.): _____	Код ОКАТО: _____			
	Адрес плательщика: _____	ИНН плательщика: _____			
		№ лицевого счета плательщика: _____			
	Платеж по сроку	Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате
		3 000-00			3 000-00
	Плательщик (подпись): _____	Дата: _____			
	<small>* или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежей</small>				

Также в редакции можно заказать электронную версию номеров журнала «Председатель ТСЖ» за предыдущие годы.  
Стоимость годовой подписки (12 номеров) - 1500 рублей.