


ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ  
1 ◀ ЖУРНАЛ ▶ 12

8'  
12

# Председатель ТСЖ

индекс 82301  
в каталоге агентства «Роспечать»

A portrait of Ramil Zarbuev, a middle-aged man with short grey hair, wearing glasses, a dark suit, a blue shirt, and a dark tie. He is looking slightly to the right of the camera. The background is a blurred city street scene with a large, ornate building and a clear blue sky.

**Рамиль Зарбеев:**  
Мы много сделали. Сделали бы больше,  
но мало времени.



**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>С. Беркимбаева</b><br>Капремонт: ожидания и реалии   | 4    |
| <b>А. Рекант</b><br>Что не так в действующем жилищном законодательстве России?<br>Пути выхода из кризиса                            | 6    |
| <b>Л. Кайсарова</b><br>Даниловский «Оскар»,<br>или Таинство общей трапезы   | 8    |
| <b>В. Михайлов</b><br>Система дистанционного консультирования по вопросам управления многоквартирными домами                        | 12   |
| <b>Б. Воронин</b><br>Просвещаем на «Утренней волне»   | 14   |
| <b>Д. Гордеев</b><br>Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной и заочной формах: можно ли их совмещать? | 17   |
| <b>Л. Кайсарова</b><br>Арифметика капитального ремонта  | 20   |

## ТСЖизнь

- |  |    |
|--|----|
| <b>Е. Лазаренко</b><br>Капремонт: контроль и учет, как инструмент снижения себестоимости (часть 3) | 22 |
| <b>Р. Зарбеев</b><br>Питерский теремок   | 24 |
| <b>А. Полякова</b><br>Возрождение традиции   | 29 |
| <b>И. Фельдман</b><br>Внимание руководителей и бухгалтеров ТСЖ и ЖСК                               | 32 |



стр.

Редакционный совет

**Е. Юнисова**

Как избежать конфликта в товариществе?

39

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.

## Правоприменительная практика

Прокуратора в действии

40

По сообщениям ФАС

42

**В. Сафонов**

Рента

45

## Технология обслуживания

Правила проживания  
в ТСЖ «Новое Ольгино»

46

**М. Калинов**

Согласование переустройства  
и перепланировки помещений  
в жилых домах

52

**В. Маускоп**

Коррозия трубопроводов

54

Утепляющая краска

55

**В. Домовая**

Инспекция коммунального надзора

56

## Конкурс «Мой дом - Моя забота»

О ходе конкурса

58

Целый мир от красоты

60

«EnergyEco» обеспечит комфорт

62

**Подписной индекс:**

**82301** - в каталоге агентства «Роспечать»

<b>Столичные Кабельные Сети</b> Монтаж и эксплуатация сетей телевидения	
<b>Обслуживание и монтаж КАБЕЛЬНОГО телевидения и Головных станций, видеонаблюдения, домофонов и структурирование кабельных сетей для ЖСК, ТСЖ и Управляющих Компаний</b>	
Тел: +7 (495) 544-40-26 Тел/факс: +7 (495) 544-40-25 Тел. моб.: +7 (926) 533-53-11	
<b>E-mail: <a href="mailto:info@gksks.ru">info@gksks.ru</a></b>	<b><a href="http://www.GKSKS.ru">www.GKSKS.ru</a></b>

# Капремонт: ожидания и реалии

Проект закона о капитальном ремонте, вернее, поправки в ЖК, предполагавшие введение обязательного платежа на капремонт, впервые публично обсуждались в апреле 2012 г. в Общественной палате (ОП). На этих слушаниях руководитель комиссии ОП по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике Светлана Разворотнева дала возможность высказать свое мнение по законопроекту всем без исключения представителям общественных организаций, принявшим участие в слушаниях.

Напомним, что базовая идея законопроекта заключается в необходимости введения обязательного платежа на капремонт для жителей всех домов, а размер этих платежей определяется субъектом РФ. Эти средства аккумулируются на счетах специально созданных региональных фондов, а затем по планам-графикам муниципальных образований производится капитальный ремонт жилых домов. Авторы законопроекта исключали какое-либо вмешательство собственников в процесс формирования фонда капитального ремонта, предполагались лишь обязательные платежи. Более того, ставился вопрос об упразднении ст. 16 Закона «О приватизации жилого фонда Российской Федерации», возлагающей на бывшего наймодателя обязательства по долгам невыполненного капремонта.

Практически все выступления экспертов, принявших участие в обсуждениях законопроекта в Общественной палате, носили критический характер, и это было отражено в официальном заключении, представленном на общественных слушаниях в Госдуме. В результате, в конце апреля законопроект № 40859-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был снят с обсуждения в Госдуме.

Вскоре у снятого законопроекта появился «дублер» под № 59728-6 «О создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов», который 8 июня 2012 г. был принят депутатами Госдумы в первом чтении. 24 июля премьер-министр Дмитрий Медведев потребовал от правительства в кратчайшие сроки доработать и принять закон о капитальном ремонте жилого фонда. Однако, по мнению экспертов, вновь рассматриваемый законопроект по-прежнему вызывает множество нареканий. Так, например, наиболее острый вопрос, связанный со ст. 16 Закона РФ «О приватизации...», полностью не урегулирован - остаются открытыми вопросы формы и размера участия органов власти различных уровней в софинансировании капремонта. Наиболее острые дискуссии

идут по проблеме контроля за средствами фонда.

К сожалению, текст законопроекта ко второму чтению пока еще не размещен на сайте Госдумы. Срок подачи поправок продлен. Закон должен быть подготовлен к осенней сессии.

## ОЧЕРЕДНОЕ ПУБЛИЧНОЕ ОБСУЖДЕНИЕ ЗАКОНА

На прошедшем 1 августа в РИА «Новости» мультимедийном круглом столе «Новый закон о капремонте жилья: ожидания и реалии» директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города Сергей Сиваев так прокомментировал состояние вопроса: «Было большое желание проголосовать за второе чтение до конца весенней сессии. Но в связи с существенным общественным резонансом, возникшим из-за отсутствия ответов на множество вопросов к законопроекту, было проведено специальное совещание у премьер-министра; существует протокол этого совещания, в котором предусматривается коренная переработка закона».

Переработка закона, по словам эксперта, должна заключаться, в первую очередь, в четком распределении функций по софинансированию между федеральными, региональными и муниципальными органами власти. Ответы на вопросы, которые находятся в компетенции

федеральных властей, должны быть прописаны в законе, «плюс закон должен предусматривать различные модели капитальных ремонтов. Но пока не понятно кто: то ли собственники, то ли регион должны эти модели выбирать... Обсуждается размер обязательного платежа от 3 до 7 рублей. Сам факт введения обязательного платежа не обсуждается... Собственники многоквартирных домов, не проявляющие какой-либо инициативы, будут осуществлять платежи в создаваемые региональные фонды. Но при этом будут существовать альтернативные варианты, при которых собственники могут оставлять эти средства на своих расчетных счетах».

Затем Сергей Сиваев предложил свой алгоритм накопления и использования средств на капремонт на счете отдельного дома, весьма привлекательный, в первую очередь, для ТСЖ (ЖК, ЖСК): «Если собственники насобирали определенную сумму денег, то они могут прекратить сбор средств до тех пор, пока не израсходовали эти деньги по целевому назначению. Либо эти средства будут являться первым взносом для получения кредита».

Впрочем, общеизвестно, что наиболее эффективен тот закон, который берет нормы из жизни, фиксирует уже сложившиеся процедуры, действия или вводит необходимое ограничение на

действие, которое уже осуществляется. Поэтому есть надежда, что здравый смысл восторжествует, так как аналогичные модели уже реализованы в отдельных ТСЖ (ЖК, ЖСК).

Ярким примером тому является статья, опубликованная нами в № 4, 2012 г., «Планов громадьё» о ТСЖ «Светоч» (г. Таганрог), которое провело капитальный ремонт с привлечением кредитных средств, и при этом общая ежемесячная сумма платежей в «жировке» не изменилась. Покрытие процентов по кредиту происходит за счет экономического эффекта от внедрения новых технологий и отсутствия расходов на аварийное обслуживание. Мы надеемся, что опыт сегодняшних успешных жилищных объединений будет использован по стране и, в первую очередь, принят во внимание депутатами Госдумы.

Замечания по законопроекту, высказанные директором Института экономики энергетики и жилищно-коммунального комплекса НИУ ВШЭ Виктором Колесником, касались требований к технической документации на проведение капремонта и мер материальной ответственности, которые никоим образом не предусмотрены в законопроекте. Безусловно, это важное замечание, и экспертное сообщество уже давно констатирует тот факт, что законы прямого действия редко принимаются в нашем государстве. Все регулируют подзаконные акты, вводя в заблуждение законопослушных граждан своей противоречивостью.

Виктор Колесник также подчеркнул, что обсуждаемая сумма сбора на капремонт в размере 3-7 рублей с квадратного метра жилья не покрывает требуемых затрат на капремонт МКД, и законопроект не базируется на конкретных расчетах, а опирается лишь «на разговоры и рассуждения». Разговоры же и рассуждения экспертов, приглашенных в РИА «Новости», свелись к резю-



ме, озвученному Сиваевым, о том, что средств, планируемых к сбору на капремонт, «хватит только тем, кто будет их распределять»!

Любая система распределения требует общественного контроля. В законопроекте данный аспект пока не отражен никак. Заместитель председателя Комиссии по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике Общественной палаты РФ Людмила Шувалова прямо сказала об этом: «По тексту первого чтения: вы обязаны проводить плату за капремонт, а мы как-то (как - не прописано) будем их распределять». Здесь вновь вспоминаются примеры из практики ТСЖ - в данном случае из практики Ассоциации ТСЖ Приморья. Члены этой Ассоциации, столкнувшись с бессистемностью распределения бюджетных средств по 185-ФЗ, разработали «Методические рекомендации по критериям отбора и включению многоквартирных домов в муниципальные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с учетом их технических и эксплуатационных характеристик». Затем данный документ был принят к использованию Депар-

таментом ЖКХ Администрации Приморского края, решение об обязательном его использовании подписал курирующий ЖКХ вице-губернатор А.И. Костенко. Документ размещен на сайте нашего журнала в разделе «Образцы документов».

## ВЫВОДЫ

До принятия нового закона введение в ЕПД отдельной строки «плата за капремонт» предусматривается лишь путем принятия такого решения общим собранием собственников. Так что, выполнить существующую норму закона смогут лишь реально действующие ТСЖ (ЖК, ЖСК). А коль в скором времени дополнительный сбор на капремонт будет введен повсеместно, то жилищным объединениям уже сегодня необходимо выносить данный вопрос на общее собрание для сохранения средств на своем расчетном счете. Впрочем, введение обязательных платежей на уровне отдельно взятого дома - не новость для ТСЖ, а в большинстве ЖСК такая практика никогда и не прерывалась. Пример листа голосования с решением собственников жилья о формировании фонда капитального ремонта также можно найти на сайте журнала. Напомним, что суммы, поступающие от собственников на расчетный счет ТСЖ (ЖК, ЖСК) на формирование фонда капитального ремонта, относятся к целевым поступлениям и не облагаются налогом.

**Сауле БЕРКИМБАЕВА**

# Что не так в действующем жилищном законодательстве России? Пути выхода из кризиса

(Продолжение. Начало в № 7, 2012 г.)

## КОЛЛИЗИИ ПРАВОВЫХ НОРМ О ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВАХ

Все сказанное в предыдущей публикации в отношении ТСЖ справедливо и в отношении жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Несколько примеров из раздела V ЖК РФ «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы».

Часть 1 статьи 110 устанавливает, что ЖК и ЖСК - «добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства...».

Часть 1 статьи 124 устанавливает, что «Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса».

Часть 3 статьи 125 определяет, что «Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе».

В комплексе это означает, что первичным во владении, пользовании и распоряжении жилыми помещениями ЖК и ЖСК является именно членство в организации, в то время как во всех иных случаях первичным является переход собственности к тому или иному физическому или юридическому лицу.

Казалось бы, все предельно четко и ясно. Но самое интересное - впереди.

До 1991 г. все помещения в домах ЖК и ЖСК находились в собственности этих организаций, а каждый их член владел только внесенным паем. Однако, с принятием 24.12.90 г. Закона РСФСР «О собственности в РСФСР», установившего в части 1 статьи 13: «Гражданин, имеющий в собственности квартиру, жилой дом, дачу, гараж, иные помещения и строения, вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению: продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать с ними иные сделки, не противоречащие закону», каждый член

такого кооператива сам стал собственником занимаемых им помещений, Поэтому паевые взносы, как таковые, потеряли свое исключительное значение, да и возвратить членский пай при выходе из кооператива кому-либо последний не может, ибо физически им владеет сам собственник.

С этого времени все юридические сделки собственник помещений вправе совершать самостоятельно, без какого-либо участия кооператива. А это означает, что практически новый собственник может, вопреки норме закона, и не вступить в ЖК и ЖСК со всеми вытекающими отсюда последствиями. При этом возникает коллизия между нормой части 1 статьи 124, гласящей: «Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса» и преамбулы статьи 10: «Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности». То есть основания возникновения права собственности на помещение в доме жилищного кооператива возникают одновременно при совершении законной сделки с таким имуществом и принятием решения общим собранием членов кооператива, которые на практике могут быть разнесены по времени на много месяцев. Причем совершенно неясно, что произойдет, например, если общее собрание откажет в принятии собственника в члены кооператива. Суд, скорее всего, восстановит права претендента, обязав кооператив принять собственника в свои члены, но при этом будет нарушено право остальных членов и их общего собрания выражать свое мнение и принимать решения в соответствии с ним.

Далее. Часть 2 статьи 129 устанавливает, что «на отношения собственности в



**Анатолий РЕКАНТ -**  
руководитель Отделения  
«Центр» Комитета  
«За гражданские права»,  
независимый эксперт  
при Минюсте РФ

многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 ЖК РФ». Но различия в нормативной базе здесь столь велики, что сама статья 129 теряет всякий смысл. Приобрести право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме будущий собственник, может не только в случае полной выплаты паевого взноса, так как после того, как хотя бы один член жилищного кооператива выплатит полностью свой пай, отношения собственности в этом доме регулируются главой 6 ЖК РФ.

Согласно части 1 статьи 117 «Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком

общем собрании». А часть 1 статьи 46 гласит: «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме».

Не урегулирован жилищным законодательством России и порядок разрешения многочисленных коллизий, возникающих при его практическом применении. Вот только один пример. Зачастую собственник нежилого помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного дома, в подвале под ним и в пристройке, являющейся неотъемлемой частью здания, не вступивший ни в ЖСК, ни в ЖК, ни в ТСЖ, игнорирует Общие собрания собственников помещений этого дома, считая, что поскольку он сам обслуживает и ремонтирует принадлежащие ему помещения, то и участвовать в управлении всем домом ему нет никакой необходимости. Однако поддержание в надлежащем состоянии несущих конструкций здания, домовых инженерных и технических систем, крыш, чердаков и прочего - обязанность всех, без исключения, собственников. Неучастие же в общих собраниях таких собственников, владеющих контрольным пакетом долей, блокирует принятие любых решений этими собраниями, в том числе и о проведении капитальных ремонтов, что, в конечном счете, может довести здание до аварийного состояния.

Необходимо исключить из пункта 3 части 3 статьи 47 ЖК РФ указание на обязательность выражения решений собственников по каждому вопросу повестки дня формулировками «за», «против» и «воздержался». В действительности формулировка «воздержался» не только не нужна, но и вредна, потому что сбивает голосующих с толку. По установленным частью 1 статьи 46 ЖК РФ условиям голосования голоса воздержавшихся учитываются как поданные «против», хотя зачастую голосующие таким образом придерживаются больше позиции «за».

Принятый 27.07.2010 г. Федеральный закон № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» лишь усугубил недостатки Жилищного кодекса России,

добавив к ним существенную порцию несуровностей [см. Экспертное заключение от 26.05.2011 г.].

Внесенный 19.07.12 г. в Государственную Думу РФ депутатом А.В. Митрофановым законопроект № 114280-6 «О внесении изменений в ЖК РФ» вообще отличается особой правовой и смысловой безграмотностью.

В пояснительной записке к законопроекту его автор сам пишет, что «Обеспечить присутствие необходимого количества членов товарищества собственников жилья на общих собраниях [проводимых в очной форме] весьма сложно», и тут же предлагает вовсе ликвидировать заочную форму их проведения. Никакой логикой здесь и не пахнет. Если подобная поправка будет принята, общее собрание членов ТСЖ в подавляющем большинстве провести будет невозможно, что приведет ко всеобщему коллапсу деятельности ТСЖ и безудержному росту фальсификаций протоколов непроведившихся собраний, с чем, якобы, борется г-н Митрофанов. То есть, законопроект на практике провоцирует тот самый беспредел, на прекращение которого будто бы направлен. Интересно, как сможет г-н Митрофанов провести общее собрание в очной форме, если 1-2 или более собственников помещений в многоквартирном доме, владеющих более 34% площади дома, по тем или иным причинам, не желают в нем участвовать. А так бывает, и нередко.

Автор законопроекта «не замечает» разницы между общими собраниями членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме. А ведь это - совершенно разные собрания, обладающие разной юридической силой, полномочиями, порядком созыва и голосования.

Ну откуда, например, он взял что: «проведение общего собрания членов товарищества собственников жилья возможно только в форме присутствия на нем членов товарищества, а не в заочной формы проведения общего собрания», что: «Правовые нормы частей 2-5 статьи 146 ЖК РФ устанавливают порядок подготовки и проведения общего собрания, но не путем заочной формы проведения общего собрания», что, якобы, часть 1 статьи 47 ЖК РФ содержит норму «что принятие решения общего собрания собственников помещений путем проведения заочного голосования может быть принято без проведения общего собрания», что часть 6 статьи 146 ЖК РФ, допускает «при проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья голосование посредством опроса в письменной форме, если это предусмотрено

уставом товарищества», что заочная форма проведения собраний не одна из двух равноправных, а «так называемая заочная форма» (орфография цитат автора законопроекта сохраняется). И т.д. и т.п. Нет ничего подобного в тексте Кодекса! Кого же тогда и почему пытается обмануть автор законопроекта? Или это - «ошибки», допущенные им по причине правовой и житейской малограмотности? Смешно! Значит, сочинено все умышленно, в расчете на то, что нынешний состав Думы проштампует все, что ему ни подsunут, лишь бы было во благо чиновничьему корпусу и во вред собственным избирателям.

## ЧТО ДЕЛАТЬ?

Что же надо делать в такой ситуации? Рецепт предельно прост.

Нельзя ставить подпорки там, где необходим капитальный ремонт. Жилищный кодекс России надо полностью переработать. Необходимо:

- объединить существующие формы (ТСЖ, ЖК И ЖСК) в одну, взяв лучшее из каждой;

- превратить 3 вида разных по содержанию общих собраний собственников помещений в одно;

- согласовать нормы Кодекса между собой и с соответствующими нормами общегосударственного законодательства;

- законодательно подтвердить установленные нормативными правовыми актами ведомств Российской Федерации принципы определения площади земельного участка многоквартирного дома;

- установить норму о юридической регистрации земельного участка, являющегося частью общего имущества многоквартирного дома, одновременно с появлением в таком доме второго собственника;

- признать утратившим силу ФЗ № 189-ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», перенеся в ЖК РФ оставшиеся его статьи, имеющие постоянное действие;

- включить в Кодекс норму, обязывающую прежнего собственника помещений дома оплатить капитальный ремонт при переходе права собственности к новому;

- определить порядок накопления средств собственников помещений для производства капитального ремонта в многоквартирном доме и их последующей защиты от инфляции и дефолтов;

- поручить Правительству РФ определить круг персональных данных, подлежащих передаче общественным организациям собственников помещений, их юридическим лицам и отдельным собственникам.

# Даниловский «Оскар», или Тайнство общей трапезы



В Москве примерно полторы сотни ГУП ДЕЗов. Московская Жилищная инспекция провела среди них рейтинг и определила 20 худших и 25 лучших. Затем мэр г. Москвы распорядился, чтобы лучшие дирекции единого заказчика отметили своих лучших сотрудников. Наш ГУП ДЕЗ района Даниловский ЮАО г. Москвы пятнадцатый в списке лучших. И 21 июня 2012 года состоялся праздник нашего ДЕЗа.

Читальный зал библиотеки Дворца культуры ЗИЛ превратился на этот вечер в банкетный - столы образовывали один большой стол широкой буквой «П», уставленный фруктами, тортами и шампанским. Под живую музыку - двое музыкантов играли «Дорогую мою столицу», московский гимн - сотрудники ДЕЗа встречали своих гостей: председателей ТСЖ и ЖСК, советов домов, домкомов и просто старших по домам, где ДЕЗ является управляющей компанией.

Дело в том, что директор Даниловского ДЕЗа, Якунин Евгений Александрович, решил устроить праздник, в первую очередь, для своих лучших партнеров, поскольку без конструктивного диалога управляющей компании с жилищными объ-

единениями достижения в сфере ЖКХ просто невозможны. Ведь кто лучше самих собственников знает нужды и потребности своих многоквартирных домов? И кто более чем жилищные активисты, заслуживает вечера отдыха в кругу единомышленников?

Ни для кого ведь не секрет, что самое трудное - это бесконечная разъяснительная работа с жителями, которую руководители жилищных объединений берут на себя. К тому же у всех накопилось немало опыта и по части проведения капитального ремонта, и по вопросам энергосбережения, и по благоустройству своих дворов. Очень же хорошо поделиться опытом и

**1 ряд снизу слева направо:**

Дмитрий Янишевский -  
гл. инженер ГУП «ДЕЗ Даниловский»;  
Евгений Якунин -  
директор ГУП «ДЕЗ Даниловский»;  
Людмила Болдина -  
старшая по дому (Павелецкая наб., д. 10, к. 3);  
Лариса Гузеева -  
председатель ТСЖ «Трофимова 2/1»;  
Людмила Кайсарова -  
член правления ТСЖ «Арбатец»;

**2 ряд снизу слева направо:**

Татьяна Родионова -  
муниципальный депутат,  
председатель ТСЖ «Лобанова-2/21»;  
Ангелина Жданова -  
старшая по дому (ул. Люсиновская, д. 53);  
Александр Солдаткин -  
глава управы Даниловского р-на ЮАО;  
Алексей Засимов -  
председатель правления ТСЖ «Арбатец»;  
Олег Назаров -  
председатель ТСЖ «2-й Павелецкий, д. 4, к. 3»;  
Алексей Внуков -  
директор эксплуатирующей организации ООО «Спас С»;

**3 ряд снизу слева направо:**

Надежда Потапова -  
председатель совета дома (ул. Хавская, д. 3);  
Владимир Шутов -  
старший по дому (6-й Рощинский проезд, д. 1);  
Владимир Михайлюк -  
член совета дома, расположенного  
по адресу: 5-й Рощинский проезд, д. 7/8;  
Сергей Мясоедов -  
ведущий инженер ГУП ДЕЗ «Даниловский»;  
Татьяна Морозова -  
старшая по дому, расположенному  
по адресу: Духовской пер., д. 12;  
Валерий Соколин -  
председатель ТСЖ «Внешпосылторговец-5»

**4 ряд снизу слева направо:**

Ольга Герасимова -  
председатель ТСЖ «Хавско-Шаболовский»;  
Юрий Курбанов -  
юрисконсульт ГУП ДЕЗ «Даниловский»;  
Мария Федорова -  
заместитель директора ГУП ДЕЗ «Даниловский»  
по финансово-хозяйственной части;  
Алексей Терехин -  
руководитель Интернет-издания «Горожанин»;  
Павел Проторский -  
инженер по воде ГУП ДЕЗ «Даниловский»;  
Иван Кучеров -  
муниципальный депутат;  
Сергей Деркачев -  
главный бухгалтер ГУП города Москвы  
«ДЕЗ Даниловского района»;  
Евгений Тарасенко -  
гл. инженер эксплуатирующей организации ООО «Содружество»;  
Игорь Кашин -  
исп. директор эксплуатирующей организации ООО «Орион».

нова, создавшая первое в районе ТСЖ и Кучеров Иван Сергеевич, наш новый молодой депутат.

Дорогие гости расселись за праздничным столом, а, напротив, за маленьким столиком поместились главы управы и директор ДЕЗа. Глава Управы обратился к собравшимся с приветственным словом, подчеркнул значение деятельности каждого. Среди прочего он сказал: «Вы все работаете бесплатно. И все работаете для людей. Вы работаете, чтобы было лучше не лично вам, не только для своей квартиры, а стараетесь для всего дома. Каждый из вас сделал такую работу, какая не под силу, может, даже целому коллективу». Затем директор ДЕЗа зачитывал слова благодарности, а глава Управы подходил к каждому и под звуки туша вручал благодарственное письмо, главный инженер ДЕЗа вручал памятный знак, а начальник финансового отдела ДЕЗа дарила гвоздику.



Памятные знаки - настольные украшения с гербом Даниловского района, на котором изображен Преподобный князь Даниил Московский, и с надписью «За активное участие в управлении МКД» - все сразу же назвали «Даниловскими Оскарами». Мужчины открыли шампанское, и все по очереди стали поднимать тосты и произносить здравицы нашему любимому Даниловскому району и родной Москве.

обсудить планы на будущее в дружеской беседе за праздничным столом.

Управа Даниловского района поддержала инициативу ДЕЗа и подготовила благодарственные письма жилищным активистам. Поэтому в празднике приняли участие главы управы Александр Викторович Солдаткин и главный специалист сектора ЖКХ Долматова Анна Владимировна. Также гостями стали руководители подрядных эксплуатационных организаций, поскольку именно от их работы в первую очередь зависит комфорт проживания в домах.

Из двенадцати депутатов муниципального собрания были лишь Татьяна Вячеславовна Родио-

## МЫ ВСЕ В ОДНОЙ ЛОДКЕ

Не сомневаюсь, что кто-то скажет с ухмылкой, дескать, ДЕЗ с управой устроили «корпоративчик» для жителей в поисках поддержки. Но на чью тогда поддержку должны рассчитывать районная администрация и управляющая компания? На поддержку «мохнатой лапы» сверху?..

И что плохого в корпоративном духе? По-моему, все проблемы в сфере ЖКХ происходят только от отсутствия в ней этого самого духа корпорации. Тут тоже кто-нибудь возразит, мол, от ЖКХ духом коррупцию за версту разит, не то что, корпорации! Отвечаю: в том-то и разница между коррупцией и корпорацией, что первая держится на страхе, а вторая - на доверии. И другим ДЕЗам и управам ничто не мешает делать то же самое. Мы ведь все - жители, от VIP-персон до уборщиц, и все хотим жить комфортно, и поэтому все в одной лодке.

Как известно, древнейший способ выражения доверия - разделить трапезу. Скажу честно, когда я увидела некоторых из гостей ДЕЗа, мне в первый момент стало не по себе. Даниловские ТСЖ и ЖСК - давнишние приятели и друзья, и это всегда поддерживала районная Управа. Например, не раз проводились встречи с главным редактором журнала «Председатель ТСЖ», двум десяткам передовых ТСЖ и ЖСК Управа дарила годовые подписки на журнал. А сейчас пришли председатели домкомов и домсоветов, извечные противники и недоброжелатели ТСЖ как таковых, и мне предстоит делить с ними трапезу... Но и в их глазах я уловила аналогичную растерянность!

И я сказала себе: это не мероприятие Управы для продвинутых ЖСК и ТСЖ, многие из которых на самоуправлении, а праздник нашей общей управляющей компании. Если ДЕЗ их пригласил, значит, он им доверяет, значит, они такие же хорошие партнеры, как и мы. Значит, и мое отношение к ним должно измениться. Ну, и их отношение к ТСЖ, желательно, тоже...

И все получилось! Особенно после того, как все узнали, как много они сделали для своих домов, не имея статуса юридического лица. И они тоже не смотрели теперь на ТСЖшников, как на нечто возмутительное. Напротив! Они заинтересовались (впервые!) и сущностью ТСЖ, и нашим капремонтам, невозможным без расчетного счета, и журналом «Председатель ТСЖ», о существовании которого даже не подозревали! Мы обменивались телефонами и строили планы. А Управа обещала нам помочь найти помещение для занятий жилищным самообразованием.

Когда после танцев мы дружно возвращали читальному залу его обычный вид, убрали посуду, двигали столы, настроение было приподнятым, и все говорили о том, что праздник удался на славу, и что самим не верится, что такое возможно, но ведь сегодня мы сделали это!

Я не знаю, что будет завтра. Знаю точно одно: путь к этому празднику партнерства жилищных объединений, Управы и ДЕЗа был очень нелегким и долгим. Впрочем, дорогу осилит идущий, надо лишь взяться за руки и сделать самый первый шаг.

Все зависит от людей, от степени их свободы, которую сегодня слишком многие понимают как свободу от ответственности. Но на самом деле свобода подразумевает именно свободу от страха нести ответственность, что зависит не столько от юридической грамотности, сколько от внутренней установки человека на развитие и конструктив. В управлении Даниловским ДЕЗом около трехсот жилых домов, но лидеры пока лишь шестнадцати из них готовы разделить общую трапезу. Или УЖЕ шестнадцати? Много это или мало? Как бы то ни было, но это великая заслуга нашего Даниловского ДЕЗа, сумевшего объединить за одним столом людей совершенно противоположных, на первый взгляд, но единых в любви к своим домам и устремленных в будущее.

**Людмила КАЙСАРОВА**

### Руководители жилищных объединений МКД Даниловского района ЮАО г. Москвы, отмеченные благодарностями районной Управы и ГУП ДЕЗ района

<p><b>Болдина</b> Людмила Сергеевна - старшая по дому (Павелецкая набережная, д. 10, к. 3)</p>	<p>За талант, умение вести людей за собой (качества лидера) создавать общественное мнение, за участие в общественной жизни района, умение отставить интересы жителей целого микрорайона Павелецкой промзоны по улучшению условий проживания и повышению комфортности жилищных условий. За огромную помощь в заключении договоров управления и вклад в развитие Даниловского района.</p>
<p><b>Герасимова</b> Ольга Владимировна - председатель ТСЖ «Хавско-Шаболовский» (ул. Лестева, д. 16)</p>	<p>За огромную проведенную работу по возврату нежилых помещений, за активное участие в городских программах, за умение организовать и проводить общие собрания с собственниками помещений. За ваше терпение! За практическую помощь в доведении информации, касающейся управления домом. Спасибо Вам за совместную работу и помощь в управлении Вашим домом.</p>
<p><b>Головня</b> Вера Викторовна - старшая по дому (ул. Симоновский вал, д. 16)</p>	<p>За активное участие в управлении МКД, организацию работы службы охраны подъезда, за умение отстаивать интересы жителей дома.</p>

<p><b>Гузеева</b> Лариса Сергеевна - председатель ТСЖ (ул. Трофимова, д. 2/1)</p>	<p>За активное участие в управлении МКД, активную жизненную позицию, за умение выражать и отстаивать и предоставлять интересы жителей дома. В результате чего проведены работы по приведению в порядок системы канализации, установлены козырьки, приведено в порядок подвальныйное помещение. А также за самоотверженную борьбу за нежилые помещения.</p>
<p><b>Жданова</b> Ангелина Александровна - старшая по дому, <b>Дымская</b> Татьяна Митрофановна - старшая по подъезду (ул. Люсиновская, д. 53)</p>	<p>За активную жизненную позицию и участие в общественных мероприятиях района в целом, особенно за умение учитывать все пожелания жителей дома, в результате чего были произведены работы по ТВР, замене кровельного покрытия и ремонта подъездов, а также благоустройство дворовых территорий.</p>
<p><b>Засимов</b> Алексей Светозарович - председатель ТСЖ «Арбатец», <b>Кайсарова</b> Людмила Ивановна - член правления ТСЖ «Арбатец» (Крутицкая наб., д. 9)</p>	<p>За смелость и отвагу, и несоизмеримый вклад в развитие системы ТСЖ, за культивирование программы софинансирования капитального ремонта МКД. За умение организовать жителей и создание общественного мнения, за самоотверженный труд и огромную общественную нагрузку, умение грамотно информировать жителей дома в организации и проведении общих собраний, умение правильно выбирать приоритетные направления в сфере ЖКХ и за конструктивность и плодотворность в совместном сотрудничестве с ДЕЗом.</p>
<p><b>Кочеткова</b> Елена Владимировна - старшая по дому (Симоновский вал, д. 26, к. 2)</p>	<p>За практическую помощь в управлении МКД, за активную жизненную позицию, организаторские способности, умение выражать и отстаивать интересы и пожелания жителей. За огромную помощь в работе по заключению договоров управления.</p>
<p><b>Крикунова</b> Наталья Алексеевна - член совета дома (ул. Шаболовка, д. 63, к. 2)</p>	<p>За практическую помощь в развитии программы софинансирования капитального ремонта МКД, организаторской деятельности по проведению собраний с собственниками помещений с доведением подробной информации. За проделанную огромную работу по заключению договоров управления МКД.</p>
<p><b>Назаров</b> Олег Владимирович - председатель ТСЖ (2-й Павелецкий пр., д. 4, к. 3)</p>	<p>За продвижение в программе Жилище по софинансированию капитального ремонта, по созданию ТСЖ. За организаторские способности и умение организовать и проводить общие собрания собственников помещений, выражать и отстаивать пожелания и мнение жителей.</p>
<p><b>Михайлюк</b> Юрий Михайлович - член совета дома (5-й Рощинский пр., д. 7/8)</p>	<p>За развитие программы Жилище, софинансирование капремонта дома, с участием собственников помещений. За создание совета дома из 13 человек и заключение договоров управления МКД. За активное участие в жизни района, в МКД.</p>
<p><b>Морозова</b> Татьяна Александровна - старшая по дому (  Духовской пер., д. 12А)</p>	<p>За активное участие в управлении МКД, за участие в городских программах мероприятий, за активную позицию и умение отстаивать интересы жителей своего дома За практическую помощь в организации и проведении общих собраний собственников помещений МКД.</p>
<p><b>Потапова</b> Надежда Ивановна - председатель совета дома (ул. Хавская, д. 3)</p>	<p>За активное участие в управлении МКД, за участие в городских программах мероприятий, умение выражать общественное мнение, за помощь в управлении МКД. За умение отстаивать интересы собственников помещений своего дома. Благодаря этому человеку жители дома получили выполнение работ по замене окон в подъездах и новое кровельное покрытие.</p>
<p><b>Радионова</b> Татьяна Вячеславовна - председатель ТСЖ (ул. Лобанова, д. 2/21)</p>	<p>Очень грамотная, обаятельная, энергичная женщина, которая одной из первых начала развивать систему создания ТСЖ, и стала первым председателем первого ТСЖ в районе. Благодаря ее участию и энергичности выполняется огромный объем работ по дому. Это очень терпеливый, настойчивый человек, умеющий организовать жителей и очень грамотно выразить их пожелания и поручения. Принимает очень активное участие в жизни района в целом как муниципальный депутат. Спасибо Вам!</p>

# Система дистанционного консультирования по вопросам управления многоквартирными домами

**Вольдемар МИХАЙЛОВ -**  
 профессор ДГТУ,  
 президент АНО «Ростовская областная ассоциация ТСЖ»,  
 член Общественной палаты Ростовской области,  
 член Региональной комиссии по реформированию ЖКХ  
 Ростовской области



В Ростовской области пятый год успешно функционирует самокупаемая система информационной поддержки управления многоквартирными домами.

В 2006 году АНО «Ростовская областная ассоциация ТСЖ» (АНО РО АТСЖ) за счет средств гранта Президента РФ создала «Центр поддержки ТСЖ». В процессе создания центра было закуплено необходимое офисное оборудование, сформирован справочно-информационный фонд по проблемам жилищного управления, который в настоящее время насчитывает свыше трехсот учетных единиц законодательных и нормативных актов, публикаций в СМИ, судебных решений и т.п.

В 2008 году АНО РО АТСЖ разработала за счет средств областного бюджета «Систему дистанционного консультирования по вопросам управления многоквартирными домами». Услугами системы сегодня пользуются более трехсот абонентов: ТСЖ, ЖСК, управляющие организации, органы местного самоуправления.

Необходимость разработки системы определялась следующими факторами:

- сложностью процессов управления многоквартирными домами;
- незавершенностью разработки и отсутствием систематизации нормативной и методической базы по управлению многоквартирными домами;

- низкой правовой, технической и экономической грамотностью работников, управляющих многоквартирными домами;

- частой сменяемостью председателей правлений ТСЖ;

Основные принципы работы системы включают:

- 1) доступность для широкого круга пользователей;
- 2) полнота и достоверность информации;
- 3) соответствие информации заказам пользователей;
- 4) самокупаемость на основе платности услуг;
- 5) прозрачность расчетов с пользователями;
- 6) ответственность за достоверность информации.

## **1. Доступность системы для широкого круга пользователей обеспечивается:**

1.1. Открытостью системы для пользователей любого муниципального образования Ростовской области, ЮФО и других регионов РФ.

1.2. Обеспечением Пользователей sim-картами мобильной связи МТС - тариф «Команда» (первая минута - 0,5 руб., остальные - бесплатны).

1.3. Использованием электронной почты для приема и исполнения заказов и рассылки информационных бюллетеней.

1.4. Доступностью цен на информационные услуги.

## **2. Полнота и достоверность информации в системе обеспечиваются:**

2.1. Систематизированным и постоянно пополняемым справочно-информационным фондом (СИФ) по вопросам управления многоквартирными домами.

2.2. Институтом квалифицированных консультантов.

2.3. Поддержкой системы информационной программой «КонсультантПлюс».

2.4. Поддержкой системы информацией СМИ, специализирующихся на вопросах управления многоквартирными домами.

## **3. Соответствие информации заказам пользователей обеспечивается:**

3.1. Приемом и регистрацией заказов через оператора системы.

3.2. Прием и выполнением заказов в формах письменной (письмо, факс, E-mail) и устной (телефон, личное общение).

3.3. Установлением прямой связи пользователей с консультантами.

3.4. Контролем приемки и выполнения заказов.

3.5. Выдачей консультаций по сложным вопросам только в письменной форме.

## **4. Самокупаемость системы на основе платности услуг обеспечивается:**

4.1. Авансированием услуг по договору пользователями.

4.2. Набором информационных услуг различных форм (информационные бюллетени, консультации, оргпроектирование, обучение и др.).

4.3. Запретом оказания информационных услуг в кредит.

4.4. Кодированием доступа в систему.

4.5. Согласованием ценообразования на услуги в договорах.

4.6. Открытостью системы для широкого круга пользователей.

**5. Прозрачность расчетов с пользователями системы обеспечивается:**

5.1. Понятной системой ценообразования на информационные услуги.

5.2. Учетом расходования авансовых средств на субсчетах каждого пользователя.

5.3. Использованием программы автоматизированного учета поступления и расходования авансовых средств по каждому консультированию каждого пользователя.

5.4. Систематической (при каждом приеме заказов) сверкой остатков авансовых средств.

5.5. Оформлением актов сверки расчетов по требованию пользователей.

5.6. Контролем по критическому минимуму остатков авансовых средств.

**6. Ответственность за достоверность информации обеспечивается:**

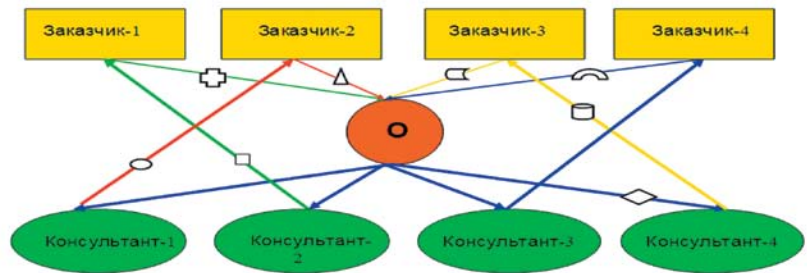
6.1. Привлечением в качестве консультантов системы квалифицированных специалистов в сфере управления многоквартирными домами.

6.2. Включением в договоры с консультантами положения об ответственности за достоверность информации.

6.3. Контролем достоверности и полноты информации.

6.4. Включением в договоры с Пользователями положения об ответственности за достоверность информации.

**СХЕМА ПРИЕМА И ИСПОЛНЕНИЯ ЗАКАЗОВ**



**ПОЯСНЕНИЯ К СХЕМЕ**

**Условные обозначения:**

- заказ по почте или факсу;
- заказ по городскому или мобильному телефону МТС тариф «Команда»;
- заказ по электронной почте;
- личное общение;
- выполнение заказа по почте или факсу;
- выполнение заказа по городскому или мобильному телефону;
- выполнение заказа по электронной почте;
- личное общение;
- оператор Системы.

**ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАКАЗА**



Стоимость консультационных услуг: устных - от 50 до 250 руб. с коэффициентом сложности от 1 до 3 (согласовывается с пользователем), письменных - от 250 до 500 руб. с коэффициентом сложности от 1 до 3. Стоимость информационных бюллетеней, оргпроектов, семинаров определяется сметой.

Уникальная, не имеющая ана-

логов система дистанционного консультирования позволяет с минимальными затратами в любой момент рабочего времени получить оперативную информационную и правовую поддержку профессиональных консультантов Центра поддержки ТСЖ по вопросам управления многоквартирными домами.

**Наши реквизиты:**

Место расположения: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295, ГОУ РОУЦ;  
 Почтовый адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, Почтамт, а/я 8064;  
 Телефон/факс оператора: 8 (863) 283-07-58, тел. моб.: 8-918-558-0533;  
 Телефон оператора моб. МТС тариф «Команда»: 8-988-510-29-11;  
 E-mail: donatsg-200334@yandex.ru;  
 Сайт: poatsj.pf.

# Просвещаем на «Утренней волне»

Последние 10 лет на «Радио Урала» я веду передачу в программе - «Утренняя волна». Передача называется «Мое жильё - моя забота!», как и основная комплексная программа нашей Ассоциации гражданского территориального самоуправления Свердловской области» (АГТС), которую я возглавляю 15 лет. В передаче я отвечаю на вопросы и обращения граждан по жилищным, земельным и общеправовым вопросам. К участию в передаче мы периодически привлекаем представителей ТСЖ, советов домов, прокуратуры и активных горожан, которые постоянно сообщают о нарушениях их прав в сфере ЖКХ управляющими компаниями (УК), ресурсоснабжающими организациями, органами МСУ. Звонки, письма по электронной почте (spartakural@mail.ru) приходят практически из всех населенных пунктов нашей и соседних областей. Порой, за консультацией и поддержкой обращаются и из других регионов и городов (Тверь, Дмитров, Красноярск и др.).

Большинство обращений содержат возмущение и негодование граждан тем беспределом и разгулом «тотальной коррупции на всех уровнях власти» (В.В. Путин). Но с начала этого года, и это радует, приходят активные жители, добившиеся успеха в неравной борьбе за свои права, делятся на передачах своим положительным опытом. Полагаю, что не последнюю роль в этом позитивном процессе сыграли работающие в Екатеринбурге и других городах

области «Общественные консультационные пункты», в которых, кроме специалистов АГТС, ведут прием и граждане, прошедшие обучение на семинарах ассоциации и ставшие в своих городах «проводниками» идей народовластия, самозащиты и самоорганизации.

## ФРАГМЕНТ ОДНОЙ ИЗ РАДИОПЕРЕДАЧ

Подробно разбирали документ, присланный мне по электронной почте. Сам документ сопровождался письмом:

*«В нашем доме на ул. Крауля, 57 УК Верх-Исетская было проведено собрание жильцов, после которого нам предлагают подписать вот такие решения собственников (см. ниже). Нас очень возмущает, что нужно брать заем на 5 лет, и получается, что строительного ремонта в подъездах не будет совсем, только крыша и водоотведение-водоснабжение.*

*Не могли бы вы в двух словах ответить ЧТО это? Очередная афера нашей УК, или действительно другого выхода у дома уже нет, как брать эту огромную ссуду и потом непонятно как в течение целых 5 лет расплачиваться?*

*Пожалуйста, скажите, стоит ли нам идти на поводу у нашей УК, которая нас уже не раз обманывала, и которой уже никто из жильцов не доверяет?*

*Галина»*

В прямом эфире я комментировал пункты присланного документа:

### Решение собственника помещения ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Об утверждении состава счетной комиссии.
2. Об определении лиц, уполномоченных на подписание протокола.
3. Об определении места хранения протоколов и решений общего собрания собственников многоквартирного дома.
4. Об избрании лица, представляющего интересы собственников помещений многоквартирного дома и наделение его правом подписи необходимых документов по текущему и капитальному ремонту.
5. О порядке расходования денежных средств на текущие ремонты.
6. Об утверждении перечня работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
7. Об утверждении стоимости проведения работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по предварительной сметной документации.
8. О порядке финансирования работ по капитальному ремонту.
9. О наделении Управляющей компании полномочиями по выбору подрядной организации и заключению договоров на проведение работ по текущему и капитальному ремонту.
10. О делегировании Управляющей компании части полномочий по распоряжению общедомовым имуществом в интересах собственников помещений.

Голосование производится путем предоставления соответствующей отметки под вариантом голосования. Голосующий вправе выбрать только один вариант голосования.



**Борис ВОРОНИН - президент «Ассоциации гражданского территориального самоуправления Свердловской области»**

Голосующий вправе выбрать только один вариант голосования.

№ п/п	Формулировка решений по вопросам повестки дня	ЗА	Против	Воздержался
1.	Утвердить состав счетной комиссии: Председатель счетной комиссии _____ собственник кв. _____ Член счетной комиссии _____ собственник кв. _____ Член счетной комиссии _____ собственник кв. _____			
2.	Наделить полномочиями по подписанию Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____ счетную комиссию.			
3.	Местом хранения Протоколов общего собрания и решений собственников помещений в многоквартирном доме определить архив ЗАО «УК «Верх-Исетская» по адресу: ул. Посадская, 28А			
4.	Избрать лицом, представляющим интересы собственников помещений многоквартирного дома _____ собственник кв. _____ и наделить его следующими полномочиями: - уведомлять ЗАО «УК «Верх-Исетская» о решениях принятых общим собранием собственников; - подписывать проектно-сметную документацию по видам работ на проведение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - подписывать дополнительные (уточненные) сметы по видам работ на проведение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - участвовать - с правом подписи актов выполненных работ по форме КС-2, актов приемки - в работе комиссии по приемке фактически выполненных работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.			

1) п.п. 1-5. Совет дома (далее СД), конечно, нужен, Но, в данном случае, можно предположить, что Вам предлагают «карманный» Совет (именно так назвала депутат ГД РФ Г. Хованская аналогичные образования), и в т.ч. председателя, который будет подписывать ВСЕ, что предложит УК. Это могут быть все новые и новые поборы - уже БЕЗ ВЕДОМА ЖИТЕЛЕЙ, т.к. те уже делегировали Совету свои полномочия. В СД следует выбирать только проверенных и заслуживающих доверия людей.

По СД я предлагаю: в случае, если члены Совета должны принимать решения по узкопрофессиональным вопросам (электрика, сантехника, теплотехника, строительство и т.п.), а таких специалистов в СД, как правило, нет, то в протоколе об избрании СД указать: «все подписи на согласование работ УК, СД ставит только после проведения строительной экспертизы (или заключения специалистов) данных работ организациями привлеченными, членами СД. В этом случае становится невозможным получить подписи неграмотных жителей под актами УК.

2) п. 6. Предполагается, что УК будет самостоятельно определять объемы и стоимость всех видов ремонта - БЕЗ ВАШЕГО ВЕДОМА, НО - ЗА ВАШ СЧЕТ! Представьте, во что вам это обойдется.

3) п. 7. Вам предлагают проведение частичного капремонта за ваш счет. В то время как государство обязано произвести комплексный капремонт ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТА и таким образом выполнить свои обязательства, взятые перед приватизацией. Все дальнейшие ремонтные работы, после такого капремонта, вы должны производить исключительно за свой счет.

4) п. 8. Предложена смета, которую вы не обсуждали и не утверждали на общем собрании. К предложенной смете не представлен АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ДОМ, на основании которого и составляется смета.

№ п/п	Формулировка решений по вопросам повестки дня	ЗА	Против	Воздержался
5.	Предоставить ЗАО «УК «Верх-Исетская» право проводить необходимые текущие ремонты общего имущества многоквартирного дома, без проведения дополнительных общих собраний, за счет средств: - собранных с собственников за содержание и ремонт, полученных по договорам о предоставлении в пользование за плату мест общего пользования многоквартирного дома, - сэкономленных за счет разницы между предъявлением ресурсоснабжающими организациями по показаниям общедомовых приборов учета и начислением за коммунальные услуги по нормативам.	✓		
6.	Утвердить следующие виды работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме: • ремонт кровли; • замена магистралей водоснабжения и водоотведения(подвал)	✓		
7.	Утвердить стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по предварительной сметной документации в размере 3697925,44 руб. в том числе по видам работ: • ремонт кровли в размере 1945110,23рублей; • замена магистралей водоснабжения и водоотведения(подвал) в размере 1752815,21рублей			
8.	Для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по утвержденным видам работ утвердить следующий порядок финансирования работ: 1. Использовать фактически накопленные денежные средства по статье капитальный ремонт в размере 798068,93 рублей, аккумулированные на лицевом счете многоквартирного дома по состоянию на 31.12.2011 г. 2. Учитывая недостаточность денежных средств, накопленных по статье капитальный ремонт, привлечь беспроцентный заем от ЗАО «УК «Верх-Исетская» в размере 2899856,51 руб. на следующих условиях: • срок предоставления займа до 01 ноября 2016 г.; • порядок возврата займа - ежемесячно за счет средств фактически поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме на лицевой счет по статье капитальный ремонт, за счет средств, образовавшихся от экономии коммунальных ресурсов и за счет прочих доходов - до момента фактического погашения займа; • в случае принятия решения собственниками помещений о расторжении договора управления с ЗАО «УК «Верх-Исетская», собственники помещений в многоквартирном доме обязаны погасить задолженность по заемным средствам до даты расторжения договора.			
9.	Наделить ЗАО «УК «Верх-Исетская» полномочиями по выбору подрядной организации и заключению договоров подряда на выполнение утвержденных видов работ по утвержденным сметам в рамках проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.			
10.	Делегировать ЗАО «УК «Верх-Исетская» полномочия по использованию общего имущества МКД (в т.ч. заключение от имени управляющей компании договоров аренды мест общего пользования, договоров на использование конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных конструкций, договоров с операторами связи на размещение телекоммуникационного оборудования и сооружений связи, договоров с третьими лицами на размещение на общем имуществе МКД любого иного оборудования и сооружений, а также иных договоров по использованию общего имущества МКД) в интересах собственников МКД, без дополнительного проведения общих собраний и оформления доверенностей, с последующим распределением полученных средств: • 90% денежных средств на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений МКД; • 10% денежных средств на возмещение затрат по расчетно-договорной работе ЗАО «УК «Верх-Исетская» (в т.ч. претензионно-исковая работа).			

Собственник помещения \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. полностью, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012

5) п. 9. На проведение частичного капремонта предусматривается использование ваших накоплений на капремонт с 2006 г., а надо считать с момента пуска дома в эксплуатацию. Вы этот капремонт уже неоднократно оплатили.

Вам предлагают взять ЗАЕМ у УК, у которой КРОМЕ ВАШИХ платежей, других денег нет. Значит, будет банковский кредит под залог вашего имущества - чего УК и не скрывает. Последствия ясны!

До погашения кредита вас лишают возможности расторжения договора с УК, а это кабала!

6) п. 10. Вам предлагают: предоставить выбор подрядчика - УК, т.к. у них всегда есть свои, карманные подрядчики, которые тоже имеют свой интерес. Вы со своей стороны можете настаивать на проведении открытого конкурса при выборе подрядчика.

7) п. 11. Вам предлагают отдать право коммерческого использования вашего общего имущества УК. О распределении доходов речи вообще нет. Не забывайте: УК - частник! А вы уже оплатили УК всю работу по управлению вашим домом.

8) п. 12. Вам предлагают продлить старый (кабальный договор) еще на 5 лет. Тогда, как ЖК требует, чтобы договор управления был составлен по инициативе и в интересах собственников.

## ОСНОВНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ АВТОРУ ПИСЬМА

Создавайте свой Совет дома, заключайте с УК соглашение о взаимодействии в ваших интересах. А если хотите экономить каждый год по 20-30 тыс. руб., создавайте ТСЖ по схеме, которую предлагает АГТС.

В настоящее время вам следует подать в суд исковое заявление на проведение капремонта за счет средств государства. Бланки исковых заявлений можно получить у нас в «Общественном консультационном пункте».

## РЕЗУЛЬТАТЫ РАДИОПЕРЕДАЧИ

Буквально через день после передачи, на которой был собран вышеизложенный документ, ко мне пришло письмо (привожу его без правок).

*«Борис Викторович!*

*Пока, взяв за основу ваш ответ, немного отредактировав, срочно в 12 ночи сбегала, развесила его по всем подъездам на входные двери. Завтра буду всем, кому смогу звонить в нашем доме, обзванивать и все объяснять снова, а они уж там дальше будут рассказывать всем соседям. Наш активист, будущий старший по дому уехал на пару дней в сад, придет - будем решать что делать.*

*Листочек с текстом, который в результате получился, высылаю вам.*

*Двум соседкам выслала по электронной почте. Те в ужасе, особенно от разъяснения п.7.*

*Еще раз вам благодарность, постараюсь вас держать в курсе, что у нас в результате получилось. Но как-то на хорошее не надеюсь, зная какой монстр эта наша УК В-Исетская, и какие люди живут в доме, много «пофигистов».*

*Галина»*

На следующий день после передачи ко мне на прием пришла Ирина Ивановна, ул. Викулова, д. 35, корп. 2, и принесла, предлагаемое той же ЗАО «УК «Верх-Исетская», «Решение собственника». Здесь ЗАО «пошло еще дальше»! Вместо «карманного» Совета дома, предлагают жителям данного дома выбрать, ЛИЦО, представляющее интересы собственников и наделить его всеми полномочиями Совета дома (далее, как в первом решении, за всех расписываться, утверждать сметы, одобрять кредит и гарантировать его оплату жителями дома, и т.п.). Видимо, УК «Верх-Исетская» в нашем «Рейтинге худших УК» за июль 2012 г. займет 1-е место.

## ТЕМА ОЧЕРЕДНОЙ РАДИОПЕРЕДАЧИ

Позвонила женщина из г. Заречного Белоярского района. Они решили уйти от УК и создать ТСЖ. Тогда люди из УК на все подъезды, НА КАЖДОМ ЭТАЖЕ огромного дома, развесили, яко бы, «компромат» на предлагаемое жильцами правление ТСЖ. Что поражает, клеили на ЖИДКИЕ ГВОЗДИ! Говорит - отодрать невозможно... Обсудим. Дадим рекомендации.

## ПЛАНОВ ГРОМАДЬЁ

В июле 2012 г. мы открыли общественную «Школу гражданского актива». Образовательные программы в школе построены так, что обучаться в ней смогут и отдельные активные граждане, и члены Советов домов, правлений ТСЖ, Советов ТОС, сотрудники администрации МО. При обучении применяется, разработанный в «Гражданском университете» АГТС, «Метод интенсивно-комплексного обучения» (МИКО). Обучение построено таким образом, что каждый обучаемый реально решает силами своей группы (команды) хотя бы одну проблему своего двора или дома: один обучился - одна проблема решена. Пройдут обучение 100 человек, будут решены 100 проблем. В программе предусмотрены деловые игры и тренинги, вырабатывающие навыки участия в судебных заседаниях, взаимодействия с прокуратурой, муниципальными и государственными службами и, конечно, с УК. По окончании курсов этой школы учащиеся получают: сертификат АГТС, компакт-диски с правовой информацией (или печатную продукцию), возможность в составе АГТС коллективно решать возникающие проблемы и многое другое. Потенциальные слушатели выразили желание обучаться в отдельных целевых группах (ТСЖ, Совет дома, «активные граждане»). В настоящее время почасовую программу «перекраиваем» под эти целевые группы.

В редакцию по электронной почте поступило письмо от подписчика из Владивостока:

*«Некоторые УК г. Владивостока с целью «захвата» домов практикуют проведение общих собраний собственников в очно-заочной форме. Пример: на 17.00 назначают окончание заочного голосования, а на 17.05 - очное собрание, и, не набрав кворума по заочному, не набрав кворума по очному, плюсюют все вместе и якобы набирают кворум. Судебная практика по городу не в пользу собственников. Суды говорят, что в ЖК РФ нет прямого запрета на очно-заочное голосование, значит, можно. Таким образом, УК проводят собрания по вопросу участия в программе софинансирования капитальных ремонтов по 185-ФЗ с целью фальсификации протоколов и в дальнейшем - хищения средств фонда. Хотелось бы получить комментарий по данной ситуации на страницах журнала».*

## Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной и в заочной формах: можно ли их совмещать?

Всем известно, что собственники помещений в многоквартирных домах достаточно часто пассивны и неохотно откликаются на предложения инициаторов общего собрания проявить свою волю и проголосовать по поставленным на голосование вопросам. Такие вопросы в большинстве случаев очень важны для жителей многоквартирного дома. От них зависит судьба дома на много лет: выбор способа управления многоквартирным домом, создание товарищества собственников жилья или выбор управляющей организации, утверждение условий договора управления, проведение капитального ремонта дома, установление размера платы за жилое помещение и др. вопросы, указанные в ч. 2 ст. 44 и в других нормах Жилищного кодекса Российской Федерации. На практике управляющие организации для облегчения принятия решений на организованных ими общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме иногда совмещали две процедуры проведения общего собрания: очную и заочную. Причем, считали полученные голоса при двух таких способах голосования, как на одном общем собрании. Такая практика продолжается в отдельных городах и по сей день. Правомерно ли это?

Жилищный кодекс Российской Федерации в изначальной редакции (с 1 марта 2005 г.) и при всех последующих изменениях предусматривает две самостоятельных формы проведения общих собра-

ний собственников помещений в многоквартирном доме:

1) в форме очного голосования - путем совместного присутствия собственников помещений в один день и время в одном месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

2) в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений и с направлением решений по поставленным на голосование вопросам до определенной даты в установленном инициатором собрания месте или по адресу.

Из анализа ст.ст. 45 - 47 ЖК РФ следует, что проведение общего собрания собственников помещений в МКД в очно-заочной форме не предусмотрено.

Нарушители используют, как правило, две модификации общего собрания собственников помещений в МКД в очно-заочной форме:

- первая: созываются два собрания (одно очной форме голосования (например, на 17.00), и сразу же за ним заранее созываются собрание в заочной форме (например, на 17.30). Поданные голоса на двух этих собраниях суммируются как на одном собрании;

- вторая: созывается одно общее собрание в очно-заочной форме и также сначала проводится голосование в очной форме (при этом зачастую не бывает установленного ч. 3 ст. 45 ЖК кворума собрания и за поставленные на голосование вопросы не подается требуемое ч. 1



**Дмитрий ГОРДЕЕВ -  
ведущий юристконсульт  
хозяйства» Фонда  
«Институт экономики города»**

ст. 46 ЖК количество голосов), а сразу за очным голосованием инициатор проводит голосование в заочной форме. Делается это, как правило, путем обхода квартир тех, кто на очное собрание не пришел. Как и в первом случае, поданные голоса при двух этих голосованиях суммируются как на одном собрании. Оба способа голосования и проведения собраний грубо нарушают требования ЖК. Такие нарушения встречаются, например, в г. Владивостоке, где отдельные управляющие организации с целью «захвата» домов практикуют проведение общих собраний собственников в очно-заочной форме.

Для правильной квалификации двух указанных выше способов проведения общих собраний необходимо найти правовые ответы на вопросы:

- разрешает ли ЖК проведение одного общего собрания собствен-

ников помещений в многоквартирном доме в очно-заочной форме голосования?

- можно ли суммировать результаты двух разных собраний собственников помещений в многоквартирном доме и считать их законным выражением воли собственников помещений?

1. Правовым основанием проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования путем совместного присутствия собственников помещений являются положения ст.ст. 44-48 ЖК.

И ч. 5 ст. 45, и ч. 1 ст. 47 ЖК вытекают следующие различия процедур проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в формах очного и заочного голосования (см. таблицу).

2. Каждое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме должно иметь кворум. Согласно ч. 3 ст. 45 «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное

общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме». Из этой нормы можно сделать вывод, что если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не было кворума, то это собрание неправомерно (не состоялось). Поэтому, никакие его решения не могут считаться принятыми ни полностью, ни частично. В таком случае надо проводить повторное общее собрание собственников помещений по установленной процедуре. Результаты каждого нового собрания по определению должны учитываться отдельно, поскольку это самостоятельное собрание, со своим оповещением, проверкой наличия кворума, подсчетом голосов по выносимым на голосование вопросам.

3. Согласно п. 2 ч. 5 ст. 45 ЖК указать форму проведения общего собрания можно только из двух возможных вариантов: «собрание или заочное голосование». Третьего не дано. Причем под собранием в данном контексте части 5 необходимо понимать только в общее собрание в форме очного голосования - путем совместного присутствия собственников помещений в один день и время в одном месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а под «заочным голосованием» общее собрание без совместного присутствия собственников помещений и с направлением решений

по поставленным на голосование вопросам до определенной даты в установленном инициатором собрания месте или по адресу.

4. Из ч. 4 ст. 45 ЖК следует, что собственник, по инициативе которого создается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. То есть, инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если он созывает несколько разных собраний, должен для каждого собрания делать отдельное сообщение всем собственникам помещений. При этом инициатор общего собрания должен направить в указанный срок сообщение о проведении общего собрания «каждому собственнику помещения в данном доме» установленным способом.

5. Если рассматривать случай последовательного проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме после общего собрания в очной форме, то необходимо обязательно учитывать требования ч. 1 ст. 47 ЖК о том, что в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в МКД путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме, такое общее собрание не имело указанного в

Таблица

	Форма проведения общего собрания	
	В форме очного голосования	В форме заочного голосования
Лицо, по инициативе которого созывается собрание	Любой собственник помещения в многоквартирном доме	
Время обсуждения вопросов, вынесенных на голосование	В один день и в одно время проведения собрания	В течение нескольких дней до даты окончания приема решений собственников
Место принятия решения по вопросам, вынесенным на голосование (голосование)	В одном месте, где проводится голосование при личном присутствии собственников помещений	В одном месте или по адресу, куда должны передаваться решения
Форма проведения голосования	Очное голосование путем непосредственного выражения на самом собрании в присутствии других собственников	Заочное голосование путем передачи решений собственников помещений
Место обсуждения вопросов, вынесенных на голосование	В одном месте при личном присутствии собственников или их представителей	В разных местах без личного присутствия собственников или их представителей
Место принятия решения по вопросам, вынесенным на голосование (голосование)		В одном месте или по адресу, куда должны передаваться решения

ч. 3 ст. 45 ЖК кворума, то в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в МКД с такой же повесткой «могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование)». То есть, после несостоявшегося общего собрания собственников помещений в МКД путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме должно быть проведено другое общее собрание с той же повесткой дня, но уже в форме заочного голосования. В ч. 1 ст. 47 ЖК.

**Таким образом:**

**1. Нельзя в рамках одного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводить два разных по форме голосования: в очной и в заочной форме;**

**2. Нельзя объявлять общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования до того, как общее собрание собственников помещений в МКД путем совместного присутствия таких собственников не имело указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК кворума.**

При попытках «рейдерских захватов» многоквартирных домов некоторые управляющие организации иногда организуют через собственников помещений в многоквартирном доме общее собрание в очной форме, но при отсутствии указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК кворума (на общем собрании собственников помещений в МКД присутствуют собственники помещений в данном доме в обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование, присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие пятьюдесятью и менее процентами голосов от общего числа голосов собственников) иногда более голосование не проводят, а обходят квартиры в доме для подписания текста договора управления многоквартир-

ным домом, который обсуждался на несостоявшемся общем собрании. При этом руководство или представители управляющей организации вводят граждан в заблуждение и объясняют им, что текст обсуждался на общем собрании, умалчивая о том, что это собрание не имело требуемого ЖК кворума. В результате таких обходов неискушенные собственники помещений подписывают не только договоры управления многоквартирным домом, но и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, хотя они совместно с другими собственниками на нем не присутствовали.

При этом управляющая организация нарушает помимо норм ст.ст. 45-48 ЖК также требования ч. 1 ст. 162 кодекса. Согласно этой норме «при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания». Нельзя представлять на подписание собственникам помещений в МКД договор управления многоквартирным домом, условия которого (все!) не были приняты требуемым большинством голосов<sup>1</sup> на общем собрании, которое имело требуемый кворум (ч. 3 ст. 45 ЖК).

Если общее собрание собственников помещений в МКД не состоялось по причине отсутствия установленного кворума, то в этом случае никакие решения, выносимые на голосование, не могут считаться принятыми. Соответственно, управляющая организация предложила собственникам помещений в многоквартирном доме подписать договора управления многоквартирным домом на не указанных в решении данного общего собрания условиях.

В соответствии с ч. 1 ст. 45 ЖК «решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме». Поэтому, при правильном исполнении нор-

мы ч. 1 ст. 162 ЖК текст договора управления многоквартирным домом, представленный для подписания управляющей организацией, и текст условий договора управления многоквартирным домом в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором указываются все принятые на собрании решения, должны полностью (на 100%) совпадать!

В соответствии с ст. 166, 167 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации такой договор управления многоквартирным домом (даже если его подписали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие 90% голосов) имеет признаки сделки, которая недействительна независимо от признания ее таковой судом (ничтожная сделка). Такая недействительная сделка «не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения». Можно считать, что такой сделки не было. В этом случае товарищество собственников жилья, которое недобросовестная управляющая организация пыталась отстранить от управления многоквартирным домом может продолжать управлять домом, организовывать выполнение всех услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, начислять и взимать платежи. При этом собственники помещений в многоквартирном доме, которые по неосмотрительности подписали договор управления многоквартирным домом, который не был надлежащим образом утвержден на общем собрании собственников помещений в МКД, должны найти в себе силы подтвердить то, что они не присутствовали на общем собрании, а подписывали договор управления фактически вместо голосования. Руководители недобросовестных управляющих организаций часто говорят: «видите, сколько собственников одобрило и подписало договор управления, значит они «за» его текст». Этот момент иногда, к сожалению, не понимают судьи и работники органов прокуратуры. В результате нарушается федеральный закон и права граждан.

<sup>1</sup> Такое решение принимается [простым] большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК).

# Арифметика

## КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



Московская городская программа софинансирования капитального ремонта общего имущества собственников жилья по постановлению Правительства Москвы № 575-ПП от 06.12.2011 г., так же как и капремонт, производимый в многоквартирных домах по 185 ФЗ, хороши и рассчитаны именно на ТСЖ (ЖК, ЖСК), то есть юридическое лицо с расчетным счетом, выступающее в роли, в общем-то, госзаказчика. Потому что только в этом случае собственники имеют в своем распоряжении всю сумму и могут контролировать расходование денег до копейки.

Что же касается 5 и более процентного участия собственников в оплате капремонта, то 100-процентный долг государства перед приватизатором квартиры в МКД был только на момент приватизации, а с тех пор у многих из нас минуло и 15, и 20 лет! И уж, наверное, будь то, скажем, дача, каждый за эти годы ремонтировал бы ее не раз, и

**Людмила КАЙСАРОВА** -  
член правления ТСЖ «Арбатец», г. Москва

### АЛЬФА И ОМЕГА КАПРЕМОНТА

Главное - очень внимательно отнестись к выбору подрядчика. Строительная компания может иметь какие угодно лицензии, состоять в лучшем СРО, но не иметь собственных рабочих! Соответственно, такой подрядчик нанимает субподрядчика и берет себе за это 5-10 процентов, а то и больше, от суммы договора. Причем, субподрядчик, в свою очередь, тоже может за определенную мзду нанять суб-субподрядчика (не имеющего ни лицензий, ни членства в СРО), который тоже «откатит благодетелю» сколько-то процентов, а суб-субподрядчик наймет суб-суб-субподрядчика и т.д.

Впрочем, тяжело было определиться с подрядчиком первым участникам программы, но теперь уже многие ТСЖ, ЖК и ЖСК накопили опыт, и всем последующим участникам этой программы будет проще сделать правильный выбор. Можно же просто приехать в отремонтированный дом, посмотреть качество работы, поговорить с людьми, довольны они или нет своим подрядчиком, а также узнать мнение Департа-

мента капитального ремонта (ДКР) по поводу капремонта в этом доме. Но имейте в виду, что ДКР не имеет права рекомендовать от себя какую-либо фирму, иначе сотрудники департамента могут быть обвинены в коррупции.

### БЛАГОДЕТЕЛЬНИЦА УО

Теперь рассмотрим, что происходит с деньгами, если в доме нет ТСЖ, и жители поручают своей Управляющей организации (УО) выступать заказчиком такого капремонта. Как правило, такие жители хотят капремонта, но вкладывать в него свои деньги не желают. И поэтому УО обещает им сама внести за них эти 5 процентов и больше. Естественно, ни одна УО не собирается заниматься благотворительностью, и в ходе ремонта просто вернет себе эти деньги, недодав подрядчику сумму в размере своего «спонсорского», так сказать взноса. Таким образом, дом уже на этом этапе теряет 5-10 процентов от суммы стоимости ремонта - подрядчик ведь будет вынужден сэкономить эти деньги на материалах, качестве, профессионализме рабочих.

В отличие от ТСЖ, которое само выбирает подрядчика на свой страх и риск, УО, будучи коммерческой организацией, обязана проводить тендер, а правила тендера таковы, что заказ отдается тому подрядчику, который готов выполнить работы за наименьшую сумму. Причем торги сразу начинаются с 5 процентов понижения - так называемое тендерное снижение. То есть, сразу от суммы 5 процентов долой, а в ходе самих торгов сумма может понизиться еще на сколько угодно. Я однажды присутствовала на торгах и видела, как подрядные организации бились за один лот и в результате опустили его цену на 24 процента!

### ЗАДАЧКА НА ПРОЦЕНТЫ

Допустим, стоимость ремонта по смете 100 тысяч, например, у.е. Жители не внесли свои 5-10 процентов, соответственно эти 5-10 тысяч за них внесла УО, в расчете вернуть свои деньги.

На тендер выносятся полная стоимость, однако в результате торгов она понизилась на 10-20 процентов, то есть контракт



# Капремонт: контроль и учет, как инструмент снижения себестоимости

(часть 3)



**Елена ЛАЗАРЕНКО** -  
председатель  
ТСЖ «Толстовцы»,  
президент Ассоциации  
собственников жилья  
Приморья

## ПАЛКИ В КОЛЕСА

ТСЖ «Толстовцы» было единственным из всех участников программы капитального ремонта 2010 г. категорично отказавшее Администрации города в выборе навязываемых ими подрядчиков (ЗАО Генподрядчик, ООО Монолит, ООО Дальрегионстрой, ООО Сейсмозащита) и в дальнейшем отказывалось подписывать завышенные объемы работ. И именно из-за этого обстоятельства Администрация г. Владивостока отказывалась подписывать акты приемки выполненных работ, в нарушение п. 9 ст. 20 185-ФЗ. В результате были затянuty сроки оплат по многим договорам. Это обстоятельство подтверждается решением суда по делу № А51-13560/2011. Суд признал незаконными оспоренное мною бездействие администрации и обязал администрацию г. Владивостока в лице Управления содержания жилищного фонда (УСЖФ) в месячный срок проставить на актах сдачи-

В прошлом году в своих статьях я подробно описала проведение капремонта в ТСЖ «Толстовцы» по программе 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ» - «Капремонт: контроль и учет, как инструмент снижения себестоимости» (№ 8, № 9, 2011 г.). Напомню, в 2010 году мы получили 74,5 млн. рублей на свой расчетный счет. На полученные средства в 2011 году в 4 домах, входящих в ТСЖ «Толстовцы», были выполнены следующие виды работ:

- реконструкция фасадов (вентилируемый фасад из керамогранита);
- замена лифтов;
- замена системы канализации, отопления, ГВС, ХВС, ливневки;
- капитальный ремонт кровли;
- полная реконструкция системы электроснабжения.

Выполнить комплексный капремонт в 4 домах на указанную выше сумму возможно лишь при жестком контроле и экономии. Я фиксировала на фото и видео каждый этап выполненных работ, и это позволяло мне вести жесткий, но конструктивный диалог с руководством подрядных фирм, и я не подписывала акты при малейшем намеке на незавершенность работ или раздутые сметы. О результатах капремонта в ТСЖ «Толстовцы» СМИ писали: «Дома отремонтированы на зависть всему Владивостоку». И это действительно так. Капитализация квартир в наших домах, расположенных в спальном районе в центре города, после проведения капремонта повысилась на 40%. На 40% увеличилась аренда квартир, и на 40% увеличилась их продажная цена. Значительно увеличилось количество сдаваемых квартир. Собственники сдают квартиры, сами выезжают в другие районы, разница в сумме аренды является их дополнительным доходом.

приемки работ отметки о согласовании актов приемки выполненных работ по техническому надзору при капитальном ремонте в домах №№ 38, 40, 42, 44 на ул. Льва Толстого в г. Владивостоке. До настоящего времени вступившее в законную силу решение суда со стороны Администрации г. Владивостока не исполнено, рассматривается вопрос о возбуждении уголовного дела в отношении чиновников, виновных в бездействии.

Также решением суда по делу № А51-13593/2010 признано незаконным бездействие Администрации г. Владивостока, выразившееся в непроставлении ТСЖ «Толстовцы» в платежных поручениях отметок о согласовании перечислений авансовых платежей на закупку строительных материалов для производства подрядных работ.

Решениями судов по делам № А51-13560/2011 и № А51-13593/2010 установлено, что не-

однократное, преступное бездействие Администрации города Владивостока создало препятствия в осуществлении прав ТСЖ «Толстовцы» и сорвало все сроки исполнения работ по договорам подряда, заключенным ТСЖ «Толстовцы» в рамках использования денежных средств выделенных по программе Ф3-185 в 2010 г.

Кроме этого, в период проведения капитального ремонта, чиновниками УСЖФ администрации г. Владивостока неоднократно предпринимались попытки воспрепятствовать проведению капремонта, в том числе инициировалось переизбрание органов управления товарищества с целью заключить договоры подряда с аффилированными администрацией компаниями.

## СУДЕБНЫЕ ТЯЖБЫ С ПОДРЯДЧИКАМИ

Не все подрядчики были готовы работать в новых условиях.

Развернутые годами работы по различным схемам «откатов» подрядчики, выполнявшие работы по замене системы внутренних инженерных сетей - ООО «СРК-Армада», и ООО «СК «Дальлифт», устанавливавшие новые лифты, пытались завязать объемы выполненных работ. Я не подписала акты, и соответственно не провела оплату. Подрядчики подали в суд с целью взыскать средства за невыполненные объемы работ. Судебные тяжбы длились 8 месяцев (дело №А51-11013/2011 и дело № А51-13561/2011.) В итоге в споре с ООО «СРК-Армада» мне удалось доказать 36%-завышение по объемам выполненных работ. Для этого в ходе судебных процессов я затребовала проведение судебной экспертизы.

Спор с ООО «СК «Дальлифт», завершился полным удовлетворением исковых требований лифтовиков. Но, в связи с тем, что ООО «СК «Дальлифт» существенно нарушили сроки выполнения работ, ТСЖ «Толстовцы» подало иск об истребовании неустойки с лифтовиков в связи с несоблюдением графика выполненных работ. Сумма иска сопоставима с той, которую лифтовики получили по делу № А51-13561/2011.

### ФИНАНСОВАЯ ДИВЕРСИЯ

Пока шли судебные процессы администрация г. Владивостока, не являясь стороной по договору банковского счета, в безакцептном порядке списала со счетов ТСЖ всю сумму, оспариваемую в судах хозяйствующими субъектами.

Общая сумма заявленных исков к ТСЖ «Толстовцы» по договорам подряда в рамках 185-ФЗ составила 12 533 530 рублей. И именно эти деньги сняли и перевели на счета УСЖФ Администрации г. Владивостока.

Приморское отделение Сбербанка России № 8635, с которым у ТСЖ были заключены договоры банковских счетов, способствовало незаконному хищению денежных средств списав их со счета ТСЖ в одностороннем порядке посредством не предусмотренного договором инкассового поручения.

Ранее мне неоднократно предлагали отказаться от денег капитального ремонта, вернуть их администрации, так как «освоить их в полной мере мне все равно не дадут и все равно заберут». Угроза была осуществлена. Таким образом, чиновниками администрации г. Владивостока совместно с Приморским отделением № 8635 Сбербанка России разработан и уже отлажен коррупционный механизм вовлечения добросовестных и законопослушных руководителей в схему откатов. Осуществляется это посредством задержки в согласовании платежей и актов приемки выполненных работ, а в дальнейшем незаконном снятии субсидий с тех, кто как ТСЖ «Толстовцы» отказывается работать в выстроенной системе «откатов» и коррупции. Схема реализована на нашем примере, создает условия для получения чиновниками «откатов» в рамках всех региональных адресных программ.

### ПУТИ ВЫХОДА ИЗ ТУПИКА

Столкнувшись с финансовой диверсией, я направила запрос в Фонд содействия реформированию ЖКХ: «Имеет ли право Администрация г. Владивостока в лице Управления содержания жилищного фонда распоряжаться денежными средствами, выделенные нам Фондом на капитальные ремонты домов в рамках 185-ФЗ?» Из ответа Фонда следовало: «...фонд не в праве требовать возврата предоставленной финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Федеральный закон также не предусматривает права органа местного самоуправления распоряжаться средствами, находящимися на отдельном банковском счете товарищества собственников жилья...» Я подала заявление в следственный комитет о возбуждении уголовного дела в отношении лиц, причастных к финансовой диверсии в отношении ТСЖ «Толстовцы». Ведь фактически деньги просто похищены со счета ТСЖ! Уголовные дела по данному вопросу уже неоднократно возбуждались и отменялись. Но я доведу эту проблему до логического завершения. Параллельно я подала иск на администрацию города об истребовании этих денежных средств. Третьим лицом привлекла к ответственности Сбербанк, допустивший незаконное хищение.

В настоящее время администрация Владивостока вынуждена вносить поправку в бюджет нынешнего года для возврата финансовых средств ТСЖ «Толстовцы».



# ПИТЕРСКИЙ Теремок

Питерский дом по адресу Мытнинская улица, 4/48 (дом А.Е. Длусской) относится к числу выявленных объектов культурного наследия постройки 1909 года, состоит на учете в КГИОП, архитектор Батурин П.Н.

## БЕРЕГИ ПЛАТЬЕ СНОВУ, А ЗДОРОВЬЕ СМОЛОДУ

Истории ТСЖ в МКД, наверное, одинаковы. Это, как со здоровьем. Когда оно есть - не бережем, спохватываемся, когда теряем. То же и с домом. Пока он крепок, никто о нем не заботится. Когда его состояние ухудшается, огорчаемся, жалуемся. Но работа, семья, дети, прочие житейские хлопоты все еще на первом месте. Все понимают: «надо что-то делать». Но никто ничего не делает. По-прежнему, годами ничего не меняется, пока... не случится чудо.

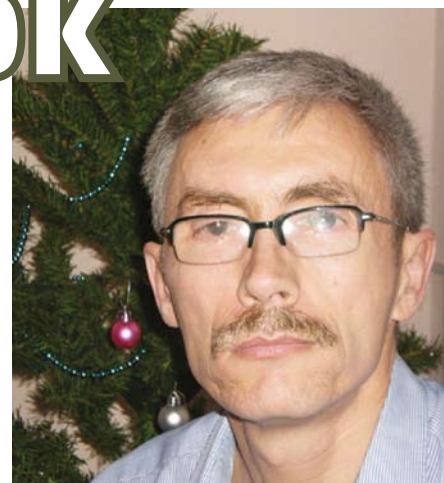
Обыкновенное чудо, без которого дом не спасти. Из тысячи его жителей найдется один, кто скажет: «Хватит мечтать, да-

вайте действовать». И от слов переходит к делу.

Жаль, что эти чудеса случаются не во всех домах, в них нуждающихся. А нам - повезло. В 2006 г. мы объединились в ТСЖ, и, вопреки всем житейским невзгодам, подлечили и поправили здоровье родного дома. Он снова стал красивым, крепким и надежным.

## ИСТОРИЯ БОЛЕЗНИ И ЧУДЕСНОГО ИСЦЕЛЕНИЯ

Общая площадь нашего дома (площадь квартир и нежилых помещений) 4 464,6 м<sup>2</sup>. В доме 24 жилых квартиры (11 коммунальных и 13 в собственности) и 3 нежилых помещения в собственности физических и юриди-



**Рамиль ЗАРБЕЕВ -**  
председатель ТСЖ  
«Мытнинская улица, 4/48»

ческих лиц. Площадь государственного жилищного фонда - около 7% площади дома.

Дом был принят у города в 2007 г. Важно отметить, что дом-то нам достался непростой, являющийся архитектурным памятником культурного наследия. А значит, мы, его собственники, обязаны сохранить и передать потомкам не только имущество, но и духовную культуру родного города. Понятно, что при такой высокой ответственности, мы просто не имели права сидеть, сложа руки и пускать дела на самотек. Тем более что в момент передачи доставшийся нам «памятник» находился в состоянии плачевном. Требовался срочный ремонт и мы не стали откладывать дело в долгий ящик. С мая 2007 г. было сделано:

- очистили чердак дома от многочисленного мусора (там жили «бомжи»);
- провели косметические ремонты трех «черных лестниц» (2008 г.);
- установили металлические двери на трех «черных лестницах» на чердак, в теплоцентр (2008 г.);
- установили большие две-



ри с домофонами в парадных (2009 г.);

- установили камеры видеонаблюдения по 2 на парадную (2010 г.);

- заменили 4 сгнивших оконных рамы на «черной лестнице» на металло-пластиковые окна (2012 г.);

- сделали косметический ремонт одной парадной (2012 г.).

В 2009 году приняли участие в программе Фонда содействия реформированию ЖКХ по следующим видам работ:

- капитальный ремонт системы электроснабжения дома;

- замена одного лифта (срок службы 46 лет);

- капитальный ремонт инженерных сетей дома (ХВС, ГВС, отопление и частично канализация);

- капитальный ремонт крыши.

В процессе капремонта нам открылись как плюсы, так и минусы действующей программы.



усилий. Неожиданно и, казалось бы на ровном месте, возникали какие-то недоразумения и трудности. Подрядчики, исполнившие работы по ремонту электроснабжения и замене лифта, - молодцы. К ним претензий нет, одна только благодарность. Чего никак не скажешь об ООО «СУ-12», ремонтировавшего наши инженерные сети и ООО «Петрострой»,

и государством за состояние архитектурного памятника, мы считали себя обязанными выбрать для исполнения намеченных работ лучших в городе специалистов. Но Администрация упрямо проигнорировала наше право выбирать подрядчика самостоятельно. На любые наши возражения, предложения изменить условия предлагаемых на подпись договоров, следовал один ответ: «Не хотите - выходите из программы». Как могли, мы с этим боролись, но, еще не имея достаточного опыта во всех этих «бюрократических играх», битву за подрядчика проиграли, в результате чего получили то, что получили.

Верно, что в результате было достигнуто немало позитивных результатов. Дом «помолодел», стал чище, условия жизни в нем заметно улучшились. И все-таки, вряд ли мы забудем, какой ценой далась нам эта победа. Каждый шаг стоил невероятных

из-за которого у нашего дома в буквальном смысле «крыша поехала».

Надо сказать, что ни тех, ни других горе-мастеров мы к себе не приглашали. Наоборот, осознавая всю меру собственной ответственности перед городом

«Выигравший» конкурс по лоту (где был единственным) «мастер водопроводных дел» подрядчик «Су-12» оказался совершенно никчемным в финансовом отношении. Не на что покупать материалы, нечем платить ра-

бочим, удивительно, как вообще с голоду не умер, пока дожидался перечислений. Тем более что оговоренные сроки выполнения работы затянул на полгода.

«Ремонтник крыш» - подрядчик ООО «Петрострой» (генеральный директор Зимин А.М.) в первые 2 месяца умудрился поменять 4 бригады, в которых все рабочие - иностранцы. Как оказалось, зарплату они не получают, вот и уходят, один за другим. В конце концов, остался единственный гастарбайтер, который работал, как умел - неквалифицированно, некачественно - но, видимо, очень надеялся, что начальство воздаст ему хотя бы за верность и преданность. До ремонта крыша не протекала. В результате оно и после - все квартиры двух верхних этажей

дателя тоже «кинули». Денег он не дождался.

Получив основную часть денег ООО «Петрострой», под нажимом жилищного агентства района, выдал нам гарантийные письма с обещанием устранить протечки и возместить ущерб и «растворился». Сейчас по этому вопросу мы судимся в Арбитражном суде.

Зимой 2009-2010 и 2010-2011 гг. протечки продолжались. Собрали деньги, и летом 2011 г., провели ремонт крыши, вскрыли, устранили брак, провели герметизацию фальцев, дополнительно установили флюгарки для нормализации температурно-влажностного режима. Установили снегозадержатели, чтобы глыбы льда по части крыши (трамплин) не скатывались,

ре, снег на крыше не таял, на одном из чердаков, в порядке эксперимента, обработали металл снизу пенополиуретаном. Результаты порадовали. Крыша стала более «плотной», не гремит от ветра, снег на крыше зимой не таял. Весной, когда снег в течение суток тает и замерзает, появились сосульки. К этой зиме планируем (если позволят финансы) обработать пенополиуретаном оставшуюся часть.

Таким вот образом, что-то сделав исключительно своими силами, в чем-то, опираясь на помощь государства, ремонтируясь и устраняя последствия разрухи, устроенной ремонтниками-бракоделами, мы, в конце концов, привели свой дом-памятник в божеский вид и... конечно, стали строить дальнейшие планы.

Фасад дома за годы существования стал аварийным. В результате падения фрагментов отслоившейся лепнины дома в 2011 и 2012 гг. были травмированы 2 человека. Для недопущения случаев травмирования людей по указанию Администрации района неоднократно проводились верхолазные работы по снятию слабодержащихся фрагментов лепнины и штукатурного слоя.

Мы приняли решение в 2012 г. добиться повторного включения нашего дома в программу капитального ремонта по 185-ФЗ для ремонта фасада и очень надеемся, что в этот раз нам удастся избежать перспектив, аналогичных тем, с которыми мы столкнулись в процессе ремонта крыши.

## ДОМ С ГЛАЗАМИ

Потратив столько сил и средств на наведение порядка и ремонт, собственники стали внимательней и бережливей. Хочется сохранить дом в хорошем состоянии на долгие и долгие годы. Однако социальное расслоение жителей велико. Одни - ведут здоровый образ жизни, имеют хорошую работу, счастливую семью, достаток во всем, приглашают гостей, забываются о том, чтоб родной дом

были залиты, и, частично, квартиры третьего сверху этажа. А героического гастарбайтера, после окончания работ, работо-

снося все на своем пути (такая конструкция крыши).

Чтобы зимой, при положительной уличной температу-

УТВЕРЖДЕНА  
общим собранием членов ТСЖ  
"\_\_\_" \_\_\_ 2011 года  
Протокол № \_\_\_

Смета расходов  
Товарищества собственников жилья "Мытнинская улица, 4/48"  
2011 год

№ п.п.	Статьи расходов	Расходы в руб.	
		Месяц	Год
1.	<b>Управление (административное руководство), всего:</b>	17 860	214 320
1.1.	Заработная плата персонала управления	10 000	120 000
1.2.	Отчисления в страховые фонды	3 000	36 000
1.3.	Канцелярские и почтовые расходы	300	3 600
1.4.	Обучение персонала	1 000	12 000
1.5.	Оплата консультационных услуг	2 000	24 000
1.6.	Содержание и ремонт оргтехники		7 920
1.7.	Членские взносы в РЖФ и Ассоциации Ц. р-на СПб		6 000
1.8.	Оплата услуг банка	400	4 800
2.	<b>Содержание и обслуживание общего имущества,</b>		
	<b>всего:</b>	105 985	1 272 820
2.1.	Материалы, инвентарь и хозяйственные принадлежности	3 840	46 080
2.2.	Страхование лифтов		1 000
2.3.	Договоры на техническую эксплуатацию общего имущества	30 840	370 080
2.4.	Договор на вывоз ТБО	13 395	160 740
2.5.	Договор на эксплуатацию ПЗУ	2 190	26 280
2.6.	Договор на санитарное содержание общего имущества	11 430	137 160
3.	<b>Ремонт общего имущества, всего:</b>	22 145	265 740
3.1.	Текущий ремонт здания	22 145	265 740
3.2.	Текущий ремонт инженерного оборудования	0	0
3.3.	Капитальный ремонт	0	0
4.	<b>Формирование фондов, всего:</b>	0	0
	<b>Итого по смете</b>	145 990	1 752 880

Председатель правления ТСЖ

Главный бухгалтер ТСЖ



был таким же комфортным и уютным, как собственная квартира. Иные - верные друзья «зеленого змия», нигде не работающие и имеющие вечную задолженность по квартплате, не только не заботятся о доме, но и постоянно создают проблемы. Странно представить, что у кого-то может возникнуть желание намусорить, что-то испачкать и сломать в доме, где самому потом жить. А все-таки, такие люди есть. И дай им волю - в полгода разрушат то, что строилось веками. Потому, за такими нужен глаз да глаз.

Это была первая причина, заставившая нас задуматься всерьез об установке в наших подъездах системы видеонаблюдения.

Анализируя проблему, поняли, что есть и другие аргументы «за». Во-первых, это вопрос безопасности жильцов и, главное, наших детей. Во-вторых, уникальная возможность, в случае необходимости, помочь

работе правоохранительных органов. Не будем забывать, что преступность, несмотря на все усилия законников и стражей порядка, в крупных городах по-прежнему высокая, а долг каждого сознательного гражданина, по мере возможностей способствовать прекращению ее роста. Тем более что это в наших интересах.

Заказ по установке обошелся нам в 104 тыс. рублей. Недешево, но цена оправданная, потому что установка системы видеонаблюдения в таком доме как наш, требует специфического, я бы сказал даже, особо деликатного подхода. Такое ответственное дело нельзя доверить кому попало, и там, где нам предоставляется возможность выбирать самим, мы уж, конечно, выбираем самых лучших и самых надежных партнеров.

Надежды, возлагаемые на систему, оправдались. Теперь мы спокойны за свое имущество. Зная, что у дома есть «гла-

за», любители все крушить и портить как-то справились со своей патологической страстью к разрушению. Однажды камеры зафиксировали случай, когда малолетние дети писали фломастерами на стенах. Просмотрели видеозапись, разобрались, чьи это были дети, провели воспитательную беседу с их родителями. Помогло.

Были и посерьезней случаи, когда система выручала. Полиция обращалась за помощью в определении мошенников, проникших в одну из квартир. В магазине, в нежилом помещении дома ТСЖ, зафиксирован факт кражи кошелька у продавщицы.

А еще, выяснилось, что удаленное видеонаблюдение помогает руководить жизнью дома из любого места. Был случай, когда я, находясь за городом, поздно ночью по мобильному связался с жительницей, увиденной мной на мониторе, которая как раз входила в подъезд, и попросил закрыть только что покрашенную и высохшую дверь.



До ремонта



После ремонта

### ЗАГАДКА «ЖИЛКОМСЕРВИСОВ»

Один раз в неделю к нам приезжает бригада из 2-4 человек (электрик, сантехник, плотник) из обслуживающей компании. Осматривает дом, устраняет выявленные самими и записанные мной в журнал недостатки, выполняют квартирные заявки, готовят дом к отопительному сезону. По заявке ТСЖ выполняют работы по текущему ремонту дома по отдельным договорам. Аварийная служба работает круглосуточно.

Мы много сделали, и, сделали бы больше, но на конструктивные действия, к сожалению, остается не так уж много времени. Большая его часть уходит

на «бумажную суету» - переписку с властями (Президент, Правительство РФ, Минрегион РФ, городская власть), судебное делопроизводство. Приходится доказывать свою правоту, судиться с Жилищной инспекцией, с должниками - юридическими и физическими лицами, подрядчиком.

Один вопрос меня мучает: если один председатель правле-

ния с командой в составе всего-то лишь из 3 человек из членов правления за 5 лет смог столько поднять, вернуть «жизнь» дому и навести в нем порядок, то, что же делали «Жилкомсервисы» все эти десятилетия со своим многочисленным персоналом, как довели дом до такой разрухи и куда делись деньги жителей? Впрочем, всем давно известно, что чиновники никогда не отличались высокими способностями разумно и грамотно распределять финансовые средства. В ТСЖ - подход совершенно иной. Мы знаем, что основной инструмент председателя - финансы. Только контроль и грамотное, профессиональное распоряжение денежными средствами ТСЖ, позволит уверенно руководить деятельностью ТСЖ.



# Возрождение традиции



В 60-е годы прошлого века в ЖСК была хорошая традиция ежегодно праздновать день рождения дома - официальную дату ввода здания в эксплуатацию. К сожалению, эта традиция была со временем утрачена, а с ней ушло в прошлое и бывшее отношение к своему дому самих жильцов.

В апреле 2012 года ЖСК «Геолог-геодезист» встретил свой полувековой юбилей. Сегодня в доме проживают 20 внуков и 11 правнуков основателей нашего ЖСК. Мы решили восстановить старую добрую традицию и отметили праздник 20 апреля, пригласив на торжество основателей ЖСК «Геолог-геодезист», стоявших у истоков кооперации, и их потомков.

**Анастасия ПОЛЯКОВА**

## ЖСК «ГЕОЛОГ-ГЕОДЕЗИСТ»

Одной из первых трудностей в создании нашего ЖСК полвека назад было найти москвичей с пропиской, желающих приобрести квартиру за свой счет. Деньги на жилье должны были быть перечислены полностью до начала проектирования и строительства, и укомплектованность дома жильцами - тоже быть полной. Занимался тогда этим вопросом Севастьянов Ким Михайлович (кандидат наук, старший инженер-геолог Министерства Геологии СССР, куратор по Западной Сибири и Дальнему Востоку, автор 16 книг о геологах,

двух монографий о происхождении нефти и газа и о тектонике земли и одного двухтомника «Поиски нефти и газа в Азии»). Были привлечены москвичи-геологи, работавшие на Крайнем Севере. Так появилось название - ЖСК «Геолог-геодезист». Телеграммы полетели в Якутское, Сахалинское, Камчатское и Северо-Восточное (Магаданское) геологические управления. Одними из первых на предложение о создании ЖСК откликнулись достаточно известные в геологических кругах люди.

Драпкин Израиль Ефимович - кандидат геолого-минералогических наук, автор многих научных

работ по геологии и металлогении Северо-востока, автор многих региональных геологических карт и карт полезных ископаемых, главный редактор 30 тома геологии СССР на Северо-востоке. С 1959 по 1971 годы он возглавлял Северо-Восточное геологическое Управление Главгеологии РСФСР.

Тильман Соломон Маркович (мой прадед) - начальник геологической партии в системе Дальноростра и в Северо-Восточном геологическом управлении Главгеологии РСФСР, известный исследователь, доктор геолого-минералогических наук, профессор Института литосферы РАН, автор

## ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

В послевоенный период численность городского населения резко возросла, и для решения «квартирного вопроса» в 1958 году ЦК КПСС и Совмин разрешили создание жилищно-строительных кооперативов. Пай каждого члена ЖСК не мог быть меньше сметной стоимости отдельной квартиры, размер которой зависел от числа членов семьи, но не более 70 кв. м. Для удешевления работ и ускорения строительства будущие соседи часто сами выходили во вторые и третьи смены строить дом после выполнения подрядчиками нулевого цикла. Впрочем, граждане не спешили покупать кооперативные квартиры, ведь кооператоры автоматически вычеркивались из очереди на бесплатное государственное жилье, поэтому доля ЖСК в объеме жилищного строительства в СССР не превышала 7-8%.

Порядки в прежние времена были строгие. Член ЖСК мог быть исключен из ЖСК и выселен в судебном порядке со своей семьей без предоставления другой жилплощади (§ 21 «Устава»). Сейчас мало кто задумывается об «Уставе» ЖСК, ведь теперь кооперативное жилье ничем не отличается от приватизированного, а в то время человек за любое малейшее несоблюдение норм «Устава» и неподчинение правлению или председателю мог лишиться не только своей законной квартиры, но и денег, внесенных за нее, причем, без права на восстановление. Поэтому проблем, связанных с неплатежами по квартплате, членскими взносами, грязью в подъездах, с выходами на субботники и воскресники не существовало.

более двухсот научных работ и одиннадцати монографий. И другие, не менее известные геологи.

25 мая 1959 года состоялось первое организационное собрание, и было избрано первое правление с ревизионной комиссией во главе с первым председателем В.Я. Михайловым. А летом 1959 года начальник Главмосстроя В.Ф. Промыслов собрал всех председателей ЖСК из района Северное Измайлово и предложил застраивать квартал домами системы Логутенко, т.е. «хрущобами». Но председатели отказались наотрез и настояли на кирпичных домах, хотя те и требовали большей затраты времени и денег.

Наконец в 1960-1962 годах по адресу Сиреневый бульвар, д. 39, на сухом возвышенном месте вырос долгожданный 84-квартирный кирпичный дом с лифтом и мусоропроводом. И началось заселение.

Сейчас наш двор утопает в зелени, а тогда была лишь голая земля. Члены правления организовали комиссию по озеленению. Целью было создание газонов на расстоянии до 5 метров, лесокустарникового защитного пояса вокруг дома далее 5 метров и поддержание чистоты на территории дома. В работе по озеленению тогда активно участвовали В.В. Гуринов, И.Е. Гуринова, А.А. Куликов, В.А. Дмитриев, В.Н. Неходцев, К.М. Севастьянов, В.Д. Скульский и В.В. Скульская. Выходили на субботники и воскресники целыми семьями.

### СЕМЕЙНЫЕ ТРАДИЦИИ

На нашем доме можно проследить родословную трех поколений и определить жизненную позицию той или иной семьи. Стоит сказать, что дети и внуки актива «первой волны» продолжают тоже активно участвовать в жизни дома.

Например, сын председателя парткома дома Гуринов А.В. избрался председателем правления ЖСК и в настоящее время является членом правления. Дочь Кулико-



ва А.А. - Елена долгое время входила в состав правления, внука В.А. Дмитриева - Барабанова Н.А. - член правления, дочь В.В. Скульской (члена правления) уже 10 лет является председателем правления ЖСК, а ее внучка - Румянцева Е.Е. в разные годы была и председателем правления, и председателем ревизионной комиссии.

Шло время, менялись поколения, появились новые жильцы, а дом наш оставался неизменным: чистым, красивым, утопающим в зелени. И в этом большая заслуга принадлежит нашим председателям. Стоит особенно отметить В.А. Королёва, А. И. Баласову, Е.Е. Румянцеву - нашего самого молодого председателя, в 30 лет защитившую докторскую диссертацию по экономике, профессора Российской академии народного хозяйства и государственной службы; нашего председателя Л.В. Скульскую - по-

томка героя Отечественной войны 1812 года, участника Заграничных походов Русской Армии, Василия Николаевича Скульского, одно-

го из 15 Скульских, принимавших участие в защите Отечества в 1812 году.

Следует отметить заслуги еще одной нашей соседки Бешкаревой Клавдии Николаевны, участника боев при Халхин-Голе в Монголии, ветерана Великой Отечественной Войны, которая долгое время была активным членом правления



асфальтирована дорога, приведен в порядок двор. В 2011 году дом попал в городскую программу софинансирования, и был проведен очень необходимый капитальный ремонт общего имущества на сумму 10 млн. руб. с заменой газовых стояков в квартирах.

Скульская Л.В. смогла привлечь к управлению домом и нашу молодежь, а сейчас заинтересо-



вать молодых людей каким-либо серьезным делом не так-то просто. В Правление вошли: Дидусь

Екатерина, Раевская Оксана, Барabanова Надежда, которые активно участвуют в жизни дома, в частности в проведении капитального ремонта.

С Людмилой Владимировной мы снова возродили старые добрые традиции, организовав праздничный юбилейный фуршет по поводу 50-летия основания ЖСК «Геолог-геодезист».

### ПРАЗДНИК ВОСПОМИНАНИЙ

Каждый говорил о своем сокровенном: о прошедшей молодости, о начале строительства нашего дома; о том, что сейчас совсем другая жизнь, о том, что, несмотря на трудные годы, в то время жилось веселее, люди больше понимали друг

друга, были более воспитанными и честными, умели радоваться жизни, были более общительными и сплоченными.

Поздравить наших старожилов пришла и совсем юная молодежь. Детский коллектив под руководством Королёвой Светланы Леонидовны подобрал замечательный репертуар. Песни девочек в стиле 60-х годов напомнили ветеранам о молодости, они с удовольствием подпевали, и, как всегда, запевалой была Барсова Анна Матвеевна.

Бывшие председатели были отмечены дипломами за вклад в общее дело ЖСК «Геолог-геодезист» и подарками. Праздник получился по-настоящему добрым и веселым, наполненным воспоминаниями о том времени, которое принято называть «Хрущевской оттепелью». Присутствующие сердечно благодарили организаторов тор-

жества: Дидусь Е., Раевскую О., Григорьеву М., Каминскую Т.

### МУЗЕЙ В ДОМЕ

Потомки первопроходцев в открытии руд, нефти и газа, алмазов и золота живут рядом с нами и по сей день. По инициативе Л.В. Скульской мы планируем в подвале нашего дома создать маленький музей, посвященный основателям ЖСК «Геолог-геодезист». Чтобы не умирала память, а с ней и наши традиции, чтобы новые соседи знали, какие замечательные люди жили в этом доме, как много они сделали для России, как бережно они относились к дому и друг другу.

Собственники, независимо от того, когда они приобрели квартиру в нашем доме, должны понимать, что от нашего отношения к своему жилищу - не только к своей квартире, но и ко всему дому и соседям - зависит не только срок эксплуатации дома, но главное: атмосфера дома и образ нашей жизни, все то, что мы передадим будущим поколениям.

и старшей по 4 подъезду. Сегодня Клавдия Николаевна на заслуженном отдыхе, а мы, чем можем, помогаем ей, чтобы она не чувствовала себя одинокой.

### ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Людмила Владимировна Скульская и по сей день является председателем. В период ее работы трижды были отбиты атаки: вначале попыток строительства дома в нашем дворе, а затем - гаража под названием «Народный».

Практически ежегодно на протяжении 10 лет проводилась модернизация дома: заменены лифты, выведен газ наружу дома, починена крыша, заменены трубы центрального отопления, за-

# Вниманию руководителей и бухгалтеров ТСЖ и ЖСК

С 1 января 2013 года будет действовать новый Федеральный закон № 402-ФЗ от 6.12.2011 г. «О бухгалтерском учете». Закон внес ряд изменений в вопросы постановки и регулирования бухгалтерского учета.

ТСЖ и ЖСК должны заблаговременно подготовиться к соблюдению следующих главных нововведений:

1. Новый закон (ст. 6) в отличие от действующего (п. 3 ст. 4) не предусматривает освобождение от обязанности ведения бухучета в зависимости от применяемой в организации системы налогообложения. Иными словами, ТСЖ и ЖСК, применяющие упрощенную систему налогообложения (и не ведущие в связи с этим бухучет), с 1 января 2013 г. обязаны вести полноценный бухгалтерский учет с использованием двойной записи на бухгалтерских счетах.

Чтобы обеспечить возможность ведения нормального бухгалтерского учета, указанные ТСЖ и ЖСК должны до конца года (желательно, по состоянию на 1 октября) провести инвентаризацию и по ее результатам сформировать вступительный бухгалтерский баланс. Одновременно должны быть подготовлены рабочий план счетов и полный перечень хозяйственных операций с корреспонденцией счетов (эти материалы прилагаются к данной статье).

В ходе инвентаризации должны быть установлены:

- наличие принадлежащих ТСЖ (ЖСК) основных средств и нематериальных активов с оценкой их первоначальной стоимости и процента износа (сальдо счетов 01, 04, забалансового счета 010);

- наличие и стоимость принадлежащих ТСЖ (ЖСК) материальных ценностей, инвентаря и хозяйственных принадлежностей (для случая использования счета 10);

- суммы денежных средств ТСЖ (ЖСК) на расчетном счете, в

кассе, на иных банковских счетах (сальдо счетов 50, 51, 55);

- состояние взаиморасчетов с собственниками помещений в виде развернутого сальдо по субсчету 76-1 (задолженность собственников, переплата собственников);

- состояние взаиморасчетов с контрагентами, привлеченными к содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с заключенными договорами (сальдо субсчетов к счету 60);

- состояние взаиморасчетов с ресурсоснабжающими организациями (сальдо субсчетов к счету 60 и субсчета 76-4);

- дебиторская задолженность подотчетных лиц (сальдо счета 71);

- задолженность персоналу ТСЖ (ЖСК) по заработной плате (сальдо счета 70);

- состояние расчетов с бюджетом по налогам (сальдо субсчетов к счету 68);

- состояние расчетов с социальными внебюджетными фондами (сальдо субсчетов к счету 69);

- состояние исполнения сметы расходов ТСЖ (ЖСК) по содержанию и ремонту общего имущества (сальдо субсчета 96-1);

- оценка нераспределенной прибыли в виде развернутого сальдо по счету 84 (по дебету

- использование прибыли за период 2012 г., по кредиту - нераспределенная прибыль на начало 2012 г.);

- оценка текущей прибыли, накопившейся с начала года (сальдо счета 99).

Выравнивание вступительного баланса осуществляется за счет целевого финансирования (счет 86). Вступительный баланс используется в качестве исходного для восстановленного бухгалтерского учета.

2. В соответствии с новым законом (п. 3 ст. 7) руководитель организации обязан возложить ведение бухгалтерского учета



**Илья ФЕЛЬДМАН** - член Экспертного совета при Комитете ГД по жилищной политике и ЖКХ, председатель Экспертного совета Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России, профессор МИИГАиК

на главного бухгалтера или иное должностное лицо данной организации либо заключить договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета со сторонним лицом. Принять ведение бухгалтерского учета на себя может лишь руководитель субъекта малого и среднего предпринимательства.

Это означает, что те ТСЖ и ЖСК, в которых председатель правления одновременно исполняет бухгалтерские функции, с 1 января 2013 г. должны либо принять в свой штат бухгалтера, либо заключить договор об оказании бухгалтерских услуг.

При этом физическое лицо, с которым заключается договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, должно соот-

ветствовать следующим требованиям (п. 6 ст. 7):

- иметь высшее образование;
- при наличии высшего профессионального образования по специальностям бухгалтерского учета и аудита - иметь стаж работы, связанной с ведением бухгалтерского учета, составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности либо с аудиторской деятельностью,

не менее трех лет из последних пяти календарных лет;

- при отсутствии высшего профессионального образования по специальностям бухгалтерского учета и аудита - иметь стаж работы, связанной с ведением бухгалтерского учета, составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности либо с аудиторской деятельностью, не менее пяти лет

из последних семи календарных лет;

- не иметь неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики.

Юридическое лицо, с которым заключается договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, должно иметь не менее одного работника, отвечающего вышеуказанным требованиям.

## Приложение

Таблица 1

### Рабочий план счетов ТСЖ (ЖСК)

#### Уставная деятельность

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
Основные средства	01	1. Жилищный фонд, принадлежащий ЖСК, ТСЖ 2. Основные средства, используемые в уставной деятельности 9. Выбытие основных средств
Вложения во внеоборотные активы	08	По видам вложений
Касса	50	
Расчетные счета	51	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60	По каждой обслуживаемой организации
Расчеты по налогам и сборам	68	3. Расчеты по НДФЛ 4. Расчеты по земельному налогу 5. Расчеты по единому налогу (для перешедших на УСН)
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	69	1. Расчеты с ФСС 2. Расчеты с Пенсионным фондом 3. Расчеты с ФОМС
Расчеты с персоналом по оплате труда	70	
Расчеты с подотчетными лицами	71	
Расчеты с персоналом по прочим операциям	73	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	1. Расчеты с собственниками 2. Учет невыясненных сумм 3. Учет сумм, уплаченных собственниками, но не поступивших на расчетный счет 4. Расчеты по коммунальным платежам 5. Расчеты по взносам не членов ЖСК, ТСЖ на обеспечение эксплуатации общего имущества 6. Расчеты с банком по комиссии с наличных платежей 7. Расчеты с бюджетом по субсидиям
Целевое финансирование	86	1. Целевые поступления 2. Бюджетные субсидии на содержание и ремонт общего имущества 3. Бюджетные субсидии на возмещение социальных льгот («выпадающие доходы») 4. Целевые поступления, вложенные во внеоборотные активы
Резервы предстоящих расходов	96	1. Резерв расходов по смете 2. Резерв на восстановление (замену) основных средств 3. Резерв на ремонт общего имущества 9. Расходы, не предусмотренные сметой
Забалансовые счета:		
арендованные основные средства	001	
бланки строгой отчетности	006	
износ основных средств	010	

Таблица 2

**Предпринимательская деятельность \***  
(сдача имущества в аренду)

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
Основные средства	01	3. Основные средства, используемые в предпринимательской деятельности
Амортизация основных средств	02	1. Амортизация основных средств, используемых в предпринимательской деятельности
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	19	4. НДС в составе расходов арендодателя по объекту аренды
Расчеты по налогам и сборам	68	1. Расчеты по НДС 2. Расчеты по налогу на прибыль 5. Расчеты по единому налогу (для перешедших на УСН)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	9. Расчеты с арендатором
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	84	1. Чистая прибыль (чистый убыток) на начало года 2. Использование чистой прибыли в течение года 3. Прибыль, вложенная во внеоборотные активы
Прочие доходы и расходы	91	1. Доход от аренды 2. Расходы по объекту аренды 3. НДС в составе дохода от аренды 9. Сальдо доходов и расходов
Расходы будущих периодов	97	По видам расходов
Доходы будущих периодов	98	По видам доходов
Прибыли и убытки	99	1. Финансовый результат 2. Налог на прибыль

\* Показаны счета, вводимые для предпринимательской деятельности дополнительно к таблице 1.

Таблица 3

**Предпринимательская деятельность**  
(оказание платных услуг)

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
Основные средства	01	3. Основные средства, используемые в предпринимательской деятельности
Амортизация основных средств	02	1. Амортизация основных средств, используемых в предпринимательской деятельности
Материалы	10	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	19	1. НДС при приобретении основных средств 3. НДС по приобретенным материальным ценностям
Общехозяйственные расходы	26	1. Расходы по оказанию платных услуг
Расчеты с покупателями и заказчиками	62	По каждому покупателю и заказчику
Расчеты по налогам и сборам	68	1. Расчеты по НДС 2. Расчеты по налогу на прибыль 3. Расчеты по НДФЛ 5. Расчеты по единому налогу (для использующих УСН)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	8. Расчеты, связанные с оказанием платных услуг
Добавочный капитал	83	1. Дооценка прочих основных средств, используемых в предпринимательской деятельности
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	84	1. Чистая прибыль (чистый убыток) на начало года 2. Использование чистой прибыли в течение года 3. Прибыль, вложенная во внеоборотные активы

Продажи	90	1. Выручка от оказания платных услуг 2. Себестоимость услуг 3. НДС в составе выручки 9. Сальдо продаж
Прочие доходы и расходы	91	1. Прочие доходы 2. Прочие расходы 9. Сальдо доходов и расходов
Расходы будущих периодов	97	По видам расходов
Доходы будущих периодов	98	По видам доходов
Прибыли и убытки	99	1. Финансовый результат 2. Налог на прибыль

В табл. 2 и 3 к счету 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» введен активный субсчет 84-2 для отражения сумм чистой прибыли, используемых в течение года. В синтетическом учете указанные суммы образуют активную часть развернутого сальдо по счету 84.

Таблица 4

### Основные хозяйственные операции ЖСК и ТСЖ

#### Уставная деятельность

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
1. Начислены расходы по смете на очередной месяц	86-1, 76-5, 84-2	96-1
2. Начислено обслуживающей организации за работы (услуги) по содержанию общего имущества (предусмотрено сметой)	96-1	60--
3. То же, если работа (услуга) не предусмотрена сметой	96-9	60--
4. Начислено ресурсоснабжающей организации за коммунальные услуги	76-4	60--
5. Начислены расходы по ПЗУ	96-1	60--
6. Начислены расходы за телефон	96-1	60--
7. Отчислены предусмотренные сметой средства на ремонт	96-1	96-3
8. Начислены дополнительно к смете средства на ремонт	96-9	96-3
9. Расходы, не предусмотренные сметой, отнесены на действующие статьи сметы	96-1	96-9
10. В смету внесена дополнительная статья расходов	76-1	96-9
11. Оплачены работы (услуги) сторонних организаций	60--	51
12. Поступила бюджетная субсидия на содержание и ремонт общего имущества	51	86-2
13. Поступила бюджетная субсидия на покрытие льгот (выпад. доходов)	51	86-3
14. Поступила невыясненная сумма	51	76-2
15. Поступившая сумма оказалась платой собственников	76-2	76-1
16. Поступившая сумма перечислена сторонней организации	76-2	51
17. Обнаружен взнос, не поступивший на расчетный счет	76-3	76-1
18. Потерянная сумма обнаружена банком и зачислена на расчетный счет	51	76-3
19. Списана безнадежно потерянная сумма	96-1, 86-1	76-3
20. Списана на прочие доходы невыясненная сумма	76-2	91-1
21. Получены деньги в банке по чеку №..... от.....	50	51
22. Выданы деньги под отчет	71	50
23. Представлен Ивановым авансовый отчет №.... от....	96-1	71
24. Представлен авансовый отчет об оплате наличными услуг поставщика	60--	71
25. Подотчетным лицом внесены наличные деньги в банк по объявлению	51	71
26. Внесен остаток подотчетной суммы	50	71
27. Выдан перерасход по авансовому отчету	71	50
28. Начислена зарплата сотрудникам	96-1	70
29. Удержан НДФЛ	70	68-3
30. Начислены платежи в ФСС	96-1	69-1
31. Начислен взнос по обязательному пенсионному страхованию	96-1	69-2
32. Начислен взнос в ФОМС	96-1	69-3
33. Выдана зарплата	70	50

34. Перечислена зарплата на банковские счета сотрудников	70	50
35. Перечислен НДС	70	51
36. Перечислены взносы в ФСС	68-3	51
37. Перечислен взнос в Пенсионный фонд	69-1	51
38. Перечислен взнос в ФОМС	69-2	51
39. Отражены санкции со стороны налоговой службы	69-3	51
40. Уплачены пени, штраф налоговому органу	96-1, 86-1 68-~	68-~ 51
41. Выполнен ремонт подрядной организацией	96-3	60-~
42. Оплачен ремонт	60-~	51
43. Начислены членские взносы за месяц (без %% банку)	76-1	86-1
44. Начислены взносы собственников - не членов ТСЖ (ЖСК) на обеспечение эксплуатации общего имущества (без %% банку)	76-1	76-5
45. Начислены коммунальные платежи собственников (без %%)	76-1	76-4
46. Начислены комиссионные %% банку	76-1	76-6
47. Начислены к получению бюджетные субсидии на покрытие льгот по содержанию и ремонту общего имущества	76-7	86-2
48. Начислены к получению бюджетные субсидии на покрытие льгот по коммунальным платежам	76-7	86-3
49. Возмещены выпадающие доходы по содержанию и ремонту общего имущества	86-2	86-1
50. Возмещены выпадающие доходы по коммунальным платежам	86-3	76-4
51. Поступили бюджетные субсидии	51	76-7
52. Сторнированы (доначислены) коммунальные платежи	76-1	76-4
53. Поступили платежи собственников на расчетный счет	51	76-1
54. Банком удержаны комиссионные с наличных платежей	76-6	76-1
55. Поступили проценты по остатку на расчетном счете	51	91-1
56. Банком удержаны комиссионные за обслуживание	96-1	51
57. Начислен земельный налог	96-1	68-4
58. Перечислен земельный налог	68-4	51
59. Уплачен вступительный взнос наличными в кассу	50	86-1
60. Вступительный взнос внесен на расчетный счет	51	86-1
<b>Приобретение основных средств</b>		
1. Для уставной деятельности приобретен объект основных средств (покупная цена, включая НДС)**	08	60 ~
2. Оплачена стоимость объекта основных средств	60 ~	51
3. Отражены расходы по доставке объекта (включая НДС)**	08	76 ~
4. Оплачены транспортные расходы	76 ~	51
5. Отражены расходы по подготовке объекта к использованию (включая НДС)**	08	~
6. Оплачены расходы по подготовке объекта	~	51
7. Объект основных средств принят на баланс по полной первоначальной стоимости	01-2	08
8. Первоначальная стоимость объекта основных средств отнесена на расходы по смете (для случая, когда расходы на приобретение объекта были предусмотрены сметой)	96-1	86-4***
<b>Выбытие основных средств</b>		
1. Списана первоначальная (восстановительная) стоимость выбывшего объекта основных средств	01-9	01-2
2. Объект списан с баланса:		
а) в случае продажи (относится на операционные расходы);	91-2	01-9
б) в других случаях (относится на целевые поступления)	86-4	01-9
3. Отражен операционный доход от продажи объекта	62	91-1
4. Основные средства оплачены покупателем	51	62
5. Отражен финансовый результат от продажи объекта:		
прибыль	91-9	99-1
убыток	99-1	91-9

\* Операция с отрицательной суммой (красное сторно) в конце года.

\*\* В данном случае НДС является невозмещаемым налогом, поэтому его сумма включается в первоначальную стоимость основных средств [ПБУ 6/01, п. 8].

\*\*\* Данная операция отражает тот факт, что целевые средства, зарезервированные сметой, не истрачены, а возвращены НКО в виде объекта основных средств.

Таблица 5

## Предпринимательская деятельность

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
<b>Текущие операции (аренда)</b>		
1. Начислена арендная плата	76-9	91-1
2. Начислен НДС по арендной плате	91-3	68-1
3. Отражены расходы арендодателя по объекту аренды	91-2	~
4. Выделен НДС по расходам арендодателя	19-4	~
5. Оплачены расходы арендодателя по объекту аренды	~	51
6. Зачтен НДС по расходам арендодателя по объекту аренды	68-1	19-4
7. Часть прибыли использована на покрытие расходов по смете	84-2	96-1
8. Часть прибыли использована на покрытие долга поставщикам	84-2	60 ~
9. Часть прибыли направлена на пополнение ремонтного фонда	84-2	96-3
10. Поступила арендная плата	51	76-9
11. Определен финансовый результат от аренды:		
прибыль	91-9	99-1
убыток	99-1	91-9
12. Начислен налог на прибыль	99-2	68-2
13. Начислен единый налог (при использовании УСН)	91-2	68-5
14. Уплачен НДС	68-1	51
15. Уплачен налог на прибыль	68-2	51
16. Уплачен единый налог	68-5	51
17. Закрыт субсчет 91-1 (в конце года)	91-1	91-9
18. Закрыт субсчет 91-2 (в конце года)	91-9	91-2
19. Закрыт субсчет 91-3 (в конце года)	91-9	91-3
20. Закрыт субсчет 84-2 (в конце года)	84-1	84-2
21. Закрыт счет 99 при реформации баланса (в конце года):		
закрыт субсчет 99-2	99-1	99-2
списана чистая прибыль	99-1	84-1
списан чистый убыток	84-1	99-1
<b>Приобретение основных средств</b>		
1. Для предпринимательской деятельности приобретен объект основных средств	08	60 ~
2. Отражен НДС	19-1	60 ~
3. Оплачена стоимость объекта	60 ~	51
4. Отражены расходы по доставке объекта	08	76 ~
5. Отражен НДС, связанный с расходами по доставке	19-1	76 ~
6. Оплачены транспортные расходы	76 ~	51
7. Отражены расходы по подготовке объекта к использованию	08	~
8. Оплачены расходы по подготовке объекта	~	51
9. Объект основных средств принят на баланс по полной первоначальной стоимости	01-3	08
10. Отражен источник финансирования - нераспределенная прибыль	84-2	84-3
<b>Выбытие (продажа) основных средств</b>		
1. Списана первоначальная (восстановительная) стоимость выывшего объекта основных средств	01-9	01-3
2. Списана начисленная амортизация	02	01-9
3. Объект списан с баланса (остаточная стоимость списана на операционные расходы)	91-2	01-9
4. Списан добавочный капитал	83	84-1
5. Отражены возвратные отходы	10	91-1
6. Отражен операционный доход (в случае продажи объекта)	62	91-1
7. Основные средства оплачены покупателем	51	62
8. Отражен финансовый результат:		
прибыль	91-9	99-1
убыток	99-1	91-9

Таблица 6

**Предпринимательская деятельность  
(оказание платных услуг)**

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
1. Приобретены материалы, необходимые для оказания платных услуг (без НДС)	10	60
2. Отражен НДС по приобретенным материалам	19-3	60
3. Оплачены расходы	60	51
4. Зачтен НДС по оплаченным расходам	68-1	19-3
5. Израсходованы материалы	26	10
6. Начислена зарплата	26	70
7. Начислены взносы в страховые фонды	26	69
8. Начислена амортизация основных средств, используемых в предпринимательской деятельности	26	02
9. Расходы отнесены на себестоимость услуг	90-2	26
10. Получена выручка от оказания услуг (включая НДС)	62	90-1
11. Начислен к уплате НДС в составе выручки	90-3	68-1
12. Определен финансовый результат (в конце каждого месяца):	90-9	99-1
прибыль		
убыток	99-1	90-9
13. Начислен налог на прибыль	99-2	68-2
14. Начислен единый налог (при использовании УСН)	91-2	68-5
15. Уплачен НДС	68-1	51
16. Уплачен налог на прибыль	68-2	51
17. Уплачен единый налог	68-5	51
18. Закрыт субсчет 90-1 (в конце года)	90-1	90-9
19. Закрыт субсчет 90-2 (в конце года)	90-9	90-2
20. Закрыт субсчет 90-3 (в конце года)	90-9	90-3
21. Закрыт субсчет 84-2 (в конце года)	84-1	84-2
22. Закрыт счет 99 при реформации баланса (в конце года):		
закрыт субсчет 99-2	99-1	99-2
списана чистая прибыль	99-1	84-1
списан чистый убыток	84-1	99-1

## **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**



**Ассоциация некоммерческих организаций**  
по содействию развития товариществ собственников жилья  
и жилищно-строительных кооперативов  
За эффективное управление жильем по всей России!

## Как избежать конфликта в товариществе?

Нередкость, когда объединения собственников жилья, будь то товарищество или жилищно-строительный кооператив, буквально раздирают конфликты, возникающие по причине «непрозрачности» работы правления. Недостаточная информированность жителей влечет сомнения в правильности расходования денежных средств, собираемых на расчетном счете ТСЖ либо ЖСК. Кроме того, в отдельных случаях еще и ревизионная комиссия, призванная осуществлять контроль над финансово-хозяйственной деятельностью жилищного объединения, имеет крайнюю точку зрения по поводу правомерности тех или иных действий правления, которое, в свою очередь, является постоянным исполнительным органом ТСЖ/ЖСК.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности ряда ТСЖ и ЖСК показал, что большей части поводов для таких конфликтов могло бы и не быть, если бы работа правления и бухгалтера строилась на основе соблюдения двух основных принципов, характеризующих такие некоммерческие организации.

Первое - это принцип демократической природы организации и деятельности ТСЖ и ЖСК. Этому принципу мы посвятим отдельную публикацию. Причем, на нашем сайте имеется обширная библиотека и готовые решения по организации и деятельности ТСЖ и ЖСК.

Второе - это принцип построения финансово-хозяйственной деятельности, исходя из следующих основ:

- плановость финансово-хозяйственной деятельности, т.е. обязательное наличие финансово-хозяйственного плана на текущий год, утвержденного общим собранием членов ЖСК/ТСЖ;
- обоснованность всех мероприятий и затрат на их исполнение;
- учет исполнения сметы доходов и расходов, которая является составной частью финансово-хозяйственного плана;

- подконтрольность деятельности правления;

- подотчетность (правление подотчетно общему собранию, председатель правления подотчетен правлению).

Однако практика показывает, что большинство проблем кроется не в том, что кто-то, скажем, председатель правления или главный бухгалтер, не желает взаимодействовать с ревизионной комиссией, контрольным органом ТСЖ/ЖСК, осуществляющим контроль над финансово-хозяйственной деятельностью объединения. Или не проявляет понимание необходимости представлять общему собранию отчет о проведенной работе за год. Зачастую, даже самым опытным и знающим бухгалтерам, более того - управляющим или председателям правлений - не хватает информации о тех стремительных изменениях в жилищном законодательстве, которыми характеризуется реформирование отрасли жилищно-коммунального хозяйства. Иногда им просто за текущими повседневными работами элементарно не хватает времени, чтобы прочитать очередную нормативно-правовую акт, вносящий радикальные изменения

в сложившейся практике хозяйствования в сфере управления многоквартирными домами.

Причем, изменения в законодательстве касаются не только жилищной сферы. Изменения касаются всех областей российской экономики, что находит отражение в развитии законодательства. В частности, с 1 января 2013 года вступает в действие Федеральный закон «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года, предусматривающий обязательное ведение бухгалтерского учета для некоммерческих организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения, каковую применяют большинство ТСЖ и ЖСК.

Ассоциация ТСЖ и ЖСК разработала специальную Программу повышения квалификации бухгалтеров ТСЖ и ЖСК. Причем, данная программа представляет интерес не только для бухгалтеров, но и для управляющих, для ревизоров ТСЖ и ЖСК и для самих председателей правления.

В июле в офисе Ассоциации ТСЖ и ЖСК прошли первые семинары по Программе повышения квалификации, рассмотрены вопросы изменений в правовом регулировании финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, ЖСК, управляющих организаций, а также новации в нормативно-правовом регулировании бухгалтерского учета и особенности бухгалтерского учета в ТСЖ и ЖСК, управляющих организаций.

**Евгения ЮНИСОВА,**  
исполнительный директор  
Ассоциации ТСЖ и ЖСК

Слушатели могут принять участие в Программе и в форме заочного обучения. Программа рассчитана на 40 академических часов, занятия проходят в форме 4-часовых семинаров.

Для участия в Программе необходимо заполнить заявку и направить по электронной почте: [info@tsjg-rf.ru](mailto:info@tsjg-rf.ru) или позвонить по телефонам: **8 (495) 737-62-55; 8 (495) 650-18-67; 8 (495) 650-09-73.**



ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Печатай при Сенате,  
Генваря 12 дня, 1722 Году.

RSS PDA WAP Twitter

ПЕТРЪ.

# Прокуратура в действии

## Взятка за бесконтрольность

Прокуратура г. Москвы утвердила обвинительное заключение по уголовному делу в отношении заместителя директора по благоустройству ГКУ «ИС района Очаково-Матвеевское» С. Дмитриева и предпринимателя А. Давтяна.

По версии следствия, 2 апреля 2011 г. между ГКУ «ИС района Очаково-Матвеевское» и одной из столичных фирм был заключен государственный контракт на

выполнение работ по капитальному и текущему ремонту дворовых территорий района Очаково-Матвеевское на сумму более 28 млн. рублей.

Дмитриев неоднократно вымогал у руководителей общества взятку в размере 2,8 млн. рублей за отсутствие контроля с его стороны за качеством, объемом и сроками работ по контракту, за беспрепятственное подписание актов о приемке выполненных

работ и обеспечение своевременного финансирования. В случае невыполнения выдвинутых требований чиновник угрожал применением к организации крупных штрафов.

В августе 2011 года Дмитриев получил часть денежного вознаграждения в размере 1,4 млн. руб. В ноябре 2011 г., при попытке получить через доверенное лицо - Давтяна другую часть взятки Дмитриев был задержан сотрудниками полиции.

## Отчет должен соответствовать действительности

Хорошевская межрайонная прокуратура провела проверку соблюдения федерального законодательства по обращению гражданина в ГУП ДЕЗ района «Хорошево-Мневники» г. Москвы, в ходе проверки установлено, что вопреки ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правитель-

ства Российской Федерации № 731 от 23.09.2010 г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами ДЕЗ по письменному запросу жильца предоставила сведения несоответствующие действительности.

По результатам проверки прокуратура возбудила в отношении юридического и должностного лица организации два дела об административном правонарушении. Жилищной инспекцией г. Москвы виновные привлечены к административной ответственности в виде штрафов на общую сумму 350 000 руб.

## Информация о тарифах доступна прокуратуре

Гражданин обратился в РЭК Пермского края с письменным обращением о разъяснении порядка расчета тарифа на тепловую энергию в марте 2012 г. И в течение 2 месяцев не получил ответа. По его заявлению Прокуратура Пермского края

проверила исполнение законодательства о порядке рассмотрения обращений граждан в Региональной энергетической комиссии. С целью устранения допущенных нарушений закона прокуратурой края внесено представление председателю

РЭК Пермского края. Данное представление рассмотрено и удовлетворено. Нарушение устранено, заявителю дан ответ, виновное в допущенном нарушении должностное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности.

## Завышение объемов наказуемо

Прокуратурой г. Гуково (Ростовская область) в ходе проверки исполнения жилищного законодательства выявлен факт умышленного завышения объемов работ по уборке придомовой территории дома № 140 на ул. Карла Маркса

в г. Гуково, а также применения завышенных коэффициентов при расчете стоимости выполненных работ за период 2009-2012 гг. управляющей компанией ООО «Сухарев», в результате чего собственникам указанного многоквартир-

ного дома причинен ущерб в сумме 298 819, 53 руб.

По указанному факту возбуждено уголовное дело по ч. 3 ст. 159 УК РФ (мошенничество, совершенное лицом с использованием своего служебного положения).

\*\*\*\*

Директор ООО «Альпром-Строй», путем обмана с использованием своего служебного положения, под предлогом проведения капитального ремонта жилого дома расположенного в г. Таганроге, заключил договор с ООО УК «ЦКУ» на проведение капитального ремонта вышеуказанного жилого дома. С целью при-

дания видимости исполнения взятых на ООО «Альпром-Строй» договорных обязательств, подготовил и предоставил акты, якобы уже выполненных работ, формы КС-2 и справки на финансирование в ООО УК «ЦКУ», а последнее в свою очередь указанные документы представило в УЖКХ г. Таганрога, выполняющее функции главно-

го распорядителя бюджетных денежных средств, в части распределения субсидий между многоквартирными домами.

На основании предоставленных ООО «Альпром-Строй» актов выполненных работ формы КС-2 и справок на финансирование, принятых заказчиком, УЖКХ г. Таганрога перечислило на расчетный

счет указанного общества более 1 млн. 800 тыс. рублей средств областного бюджета и более 780 тыс. рублей - местного бюджета.

Между тем, в ходе осмотра жилого дома № 12 на ул. Седова г. Таганрога, с

привлечением специалиста и последующей проверкой на соответствие сметным объемам фактически выполненных объемов работ выявлено завышение фактически выполненных работ на общую сумму более 1 млн. 530 тыс. рублей.

Прокуратурой области признано законным и обоснованным постановление о возбуждении уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество, совершенное в особо крупном размере).

## Оплату производить только по приборам, включенным в общедомовое имущество

Прокуратурой Ленинского района Тульской области в ходе осуществления надзора установлено, что управляющей организацией ООО «Инверсия+» требования законодательства при начислении платы за потребленную электроэнергию жителям д. 13 на ул. Ленина в пос. Обидимо Ленинского района Тульской области не соблюдаются.

В соответствии с договором управления вышеназванным многоквартирным домом ООО «Инверсия+» обязана предоставлять коммунальные услуги, в том числе, электроснабжение.

Условиями договора определен порядок взимания платы за коммунальные услуги как по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, а также по показаниям индивидуальных приборов учета или по нормативам потребления коммунальных услуг в случае отсутствия приборов учета.

В нарушение требований ч. 1 ст. 157 Жилищного Кодекса РФ, согласно которой размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, ООО «Инверсия+» для учета электроэнергии, необходимой для потребления на общедомовые нужды, а также для определения потерь электроэнергии во внутрименовых электрических сетях с июня 2011 г. по февраль 2012 г. производило расчет с населением за потребленную электроэнергию в соответствии с п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Пос-

тановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006 г., где одной из составляющих, являются показания общедомового прибора учета. При этом, на основании п. 7 Правил в состав общего имущества включается внутрименовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, использование показаний коллективных (общедомовых) приборов учета для определения размера платы за коммунальные услуги для жителей, возможно лишь в случае, если приборы учета установлены на внешней стене многоквартирного дома, либо принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном многоквартирном доме.

Однако прибор учета, из показаний которого производилось с июня 2011 г. по февраль 2012 г. исчисление платы за потребленную электроэнергию жителям дома был установлен в закрытой трансформаторной подстанции в 10 метрах от жилого многоквартирного дома, не принимался общим собранием собственников жилых помещений в состав общедомового имущества и соответственно не может быть отнесен к общедомовому имуществу, в связи с чем, его показания не могут быть положены в основу исчисления размера платы за электрическую энергию с ис-

пользованием показаний общедомового прибора учета.

Таким образом, ООО «Инверсия+» в нарушение вышеуказанных норм действующего законодательства неправомерно начисляет собственникам жилых помещений и нанимателям многоквартирного дома №13 на ул. Ленина в пос. Обидимо Ленинского района Тульской области плату за коммунальную услугу электроснабжение, чем нарушает жилищные права граждан.

Действия ООО «Инверсия+» являются незаконными, поскольку возлагают на получателя услуги возмещение не только бремени содержания общего имущества дома, в котором они проживают, а фактически возмещение потерь электроэнергии, которые образуются у покупателя в лице ООО «Инверсия+» перед энерго-снабжающей организацией.

В связи с выявленными нарушениями прокурором Ленинского района в Ленинский районный суд направлено исковое заявление о признании действий ООО «Инверсия+» по начислению платы за электроснабжение жителям дома №13 на ул. Ленина в пос. Обидимо Ленинского района Тульской области и применению при расчетах пункта 21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам незаконными и обязанности ООО «Инверсия+» произвести перерасчет платы за период с июня 2011 г. по февраль 2012 г. в соответствии с п. «б» п. 19 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006 г. Решением Ленинского районного суда от 20.07.2012 г. иски требования прокурора удовлетворены в полном объеме.

## В прокуратуру за регистрацией приборов учета

Жительницей г. Нижнего Новгорода заключен договор на оказание услуг по регистрации индивидуальных приборов учета, согласно которому в течение 5 рабочих дней после внесения платы по договору, документы, касающиеся ввода в эксплуатацию приборов учета,

должны быть направлены в управляющую компанию.

Подрядной организацией документы по вопросу ввода в эксплуатацию приборов учета в управляющую компанию своевременно направлены не были, что повлекло увеличение рас-

ходов пенсионерки на коммунальные услуги.

В целях реализации прав заявителя на расчет платы за холодное и горячее водоснабжение по приборам учета районной прокуратурой руководителю организации подрядчика внесено представление.



Федеральная антимонопольная служба

## По сообщениям ФАС России

### Температура ниже, штраф выше

За холод в домах ОАО «ТГК-2» заплатит 38 млн. рублей. Компания не смогла оспорить в Арбитражном суде Ярославской области многомиллионный штраф, который антимонопольный орган назначил ей за ненадлежащее исполнение обязательств по договорам теплоснабжения.

Антимонопольный орган установил, что температура теплоноси-

теля, подаваемого ОАО «ТГК-2» на нужды отопления многоквартирных жилых домов и объектов социальной сферы, не соответствовала параметрам, согласованным договорами теплоснабжения. Так, коммунальные службы зафиксировали понижение температуры ниже отметки 18 градусов тепла в жилых помещениях и объектах социальной сферы. В связи с недобросовестным выпол-

нением обязательств по договорам теплоснабжения в отношении ОАО «Управляющая компания № 1», ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Кировского района», ТСЖ «Волгарь», ЖСК «Труфанова 30, корпус 2», образовательных учреждений, Ярославское УФАС России оштрафовало компанию на сумму более 38 млн. рублей (статья 14.31 КоАП РФ).

### Перечень работ в МКД должен быть отражен в конкурсной документации

УФАС по Новосибирской области признала администрацию р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области нарушившей часть 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в невключении администрацией р.п. Линево Искитимского района Новосибирской области

в конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, а также расчетной стоимости каждой из дополнительных работ и услуг. Указанные действия не позволили участникам

конкурса сформировать предложения относительно перечня и наибольшей общей стоимости дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, ориентируясь на собственные экономические возможности, что повлекло искажение критерия отбора управляющей организации для управления многоквартирными домами.

### Оплата за подключение приборов учета недопустима

В Приморское УФАС России поступили обращения от жителей г. Дальнереченска на действия ООО «Дальнереченское сетевое водоснабжение», которое, по мнению заявителей, ущемило их интересы в части установления монопольно высокой цены на услуги по опломбировке приборов учета холодной воды и необоснованно требовало оплату за подключение указанного прибора учета.

Между тем, взимание оплаты за действия по приемке в постоянную эксплуатацию впервые вводимых в эксплуатацию приборов учета используемых энергоресурсов положениями нормативных правовых актов законо-

дательства Российской Федерации не предусмотрено.

Помимо этого, действующее законодательство Российской Федерации не предусматривает взимание оплаты за выдачу технических условий на установку индивидуальных приборов учета холодной воды у граждан-потребителей.

По результатам рассмотрения поступивших заявлений было возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства, выразившегося в злоупотреблении ООО «Дальнереченское сетевое водоснабжение» своим доминирующим положением в части ущемления интересов граждан-потребителей путём навязывания и взимания дополнительных платных услуг.

12 июля 2012 года Приморское УФАС России признало ООО «Дальнереченское сетевое водоснабжение» нарушившим часть 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции» и выдало обязательное к исполнению предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

«Своим решением мы защитили права граждан, доказав незаконность взимания необоснованной платы за опломбировку первоначально введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета со стороны ресурсоснабжающих организаций», - прокомментировал заместитель руководителя Приморского УФАС России Виктор Трякин.

## Понижающий коэффициент должен учитываться

20 июля Арбитражный суд Самарской области оставил в силе решение и постановление об административном правонарушении, вынесенным в отношении ОАО «Самараэнерго».

В феврале этого года ОАО «Самараэнерго» было признано нарушившим ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции. В мае на ОАО был наложен штраф в размере 650 тысяч рублей.

В Управление поступали обращения граждан: заявители обратились в ОАО «Самараэнерго» с заявлением о применении при расчете электрической энергии понижающего коэффициента 0,7 в связи с тем, что их дома оборудованы электроплитами и электроотопительным оборудованием, однако ОАО отказало им. Таким образом, граждане были вынуждены

оплачивать электроэнергию по тарифу 2,55 руб./ кВт.

По результатам рассмотрения дела ОАО «Самараэнерго» было признано нарушившим с. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции, Обществу было выдано предписание о прекращении правонарушения. По результатам административного дела на ОАО «Самараэнерго» был наложен штраф в размере 650 тысяч рублей.

## Стоимость услуг могут быть заложены в тарифе

25 июля 2012 года Арбитражный суд Ростовской области оставил в силе штраф, наложенный Ростовским УФАС России на ООО «Донэнергосбыт» за установление монополично высокой цены на услуги по обследованию однофазного узла учета электроэнергии по заявке потребителя в г. Ростове-на-Дону.

Суть нарушения заключалась в следую-

щем. В Ростовское УФАС России поступила жалоба гражданина на высокую цену услуги ООО «Донэнергосбыт» по обследованию по заявке потребителя однофазного узла учета электроэнергии - 695,56 рублей.

По итогам проверки с привлечением представителей Региональной службы по тарифам Ростовской области антимонопольный орган установил, что за-

траты, включаемые в стоимость этой услуги и увеличивающие ее, возмещаются за счет тарифа сбытовой надбавки ООО «Донэнергосбыт», установленного Региональной службой по тарифам Ростовской области, поэтому такая цена экономически не обоснована. В настоящее время ООО «Донэнергосбыт» прекратило оказание данной услуги.

## Недобросовестная конкуренция в сфере управления МКД

УФАС Мурманской области было возбуждено дело по заявлению ООО «Октябрьское ЖЭУ». Осуществляя управление многоквартирными домами № 5 по улице Шмидта и № 10 на улице Полярные Зори в областном центре, организация обнаружила, что с августа 2011 по февраль 2012 года (на Шмидта) и с августа по декабрь 2011 года (на Полярных Зорях) жителям выставляет квитанции на оплату коммунальных услуг еще и иная управляющая компания - ООО «Мурманская Жилищно-эксплуатационная компания».

В ходе рассмотрения дела установлено, что ООО «Октябрьское ЖЭУ» добросовестно исполняло обязанности по управлению домами. Компанией были заключены и исполнялись договора с ресурсоснабжающими организациями: ОАО «Мурманская ТЭЦ», ООО «Сани-

тарно-Эпидемиологический Сервис», ОАО «Колэнергосбыт», ГОУП «Мурманскводоканал» и проч. Документы, подтверждающие этот факт, представлены в Мурманское УФАС.

Напротив, от «Мурманской Жилищно-эксплуатационной компании» никаких документов, а также письменных пояснений и доводов в адрес антимонопольного органа не поступило. Представители компании, извещенные надлежащим образом, на рассмотрение дела не явились.

Учитывая все обстоятельства, комиссия Мурманского УФАС России пришла к выводу, что ООО «Мурманская Жилищно-эксплуатационная компания» фактически не оказывало жильцам услуги по управлению многоквартирными домами, но при этом выставляло им счета-кви-

танции на оплату коммунальных услуг. Таким образом, в действиях этой УК усматривается факт недобросовестной конкуренции путем введения собственников помещений дома № 5 на улице Шмидта и дома № 10 на улице Полярные Зори в заблуждение относительно характера, способа, места осуществления управления жилым домом и наименования, места нахождения управляющей организации (производителя услуг).

ООО «Мурманская Жилищно-эксплуатационная компания» признана нарушившей п. 2 ч. 1 ст. 14 Закона о защите конкуренции. В адрес УК направлено предписание о прекращении недобросовестной конкуренции. Нарушитель также понесет административное наказание в соответствии с КоАП Российской Федерации.

## Цена газа не зависит от объема

УФАС нижегородской области установлено, что ООО «Газэнергосеть-Нижний Новгород» доминирует на рынке розничной реализации населению сжиженного бытового газа в пятилитровых баллонах емкостью 5 литров. Однако, начиная с 4 января 2010 года ООО «Газэ-

нергосеть-Нижний Новгород» при реализации указанного товара не применяло цены, установленные РСТ по Нижегородской области; при расчетах с населением использовались цены, которые в 2-3 раза превышали цены, определенные регулирующим органом.

Итогом рассмотрения административного дела, состоявшегося 9 июля 2012, стало признание ООО «Газэнергосеть-Нижний Новгород» виновным в совершении противоправных действий; ООО назначено наказание в виде административного штрафа в размере 737 500 рублей.



**ОРГАНИЗАТОР**  
Некоммерческое партнерство  
"Российское теплоснабжение"

**11-12 СЕНТЯБРЯ**  
**2012 ГОДА**

**СООРГАНИЗАТОР**

Корпоративный  
энергетический  
университет



**ОТРАСЛЕВАЯ**  
**НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ**  
**КОНФЕРЕНЦИЯ**

**"ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ - 2012:  
ПРОБЛЕМЫ, НОВАЦИИ, ПЕРСПЕКТИВЫ"**

**В ПРОГРАММЕ КОНФЕРЕНЦИИ:**

**1. Пленарное заседание № 1.**

**"Обзор изменений законодательства и  
правоприменительной практики в теплоснабжении"  
по темам:**

1. Разработка новых и совершенствование действующих НПА и НТД в сфере теплоснабжения (в т. ч. к ФЗ № 190 «О теплоснабжении», к Постановлению Правительства РФ № 2485-р от 30.12.2010 г.)
2. Тарифное регулирование: актуальные проблемы
3. О правоприменительной практике ФЗ № 190 «О теплоснабжении», ФЗ № 261 «Об энергосбережении»
4. О деятельности Рабочей группы законодательных инициатив и поддержке предпринимательства Государственной Думы РФ (подсекция «Теплоснабжение»)
5. Дискуссия с представителями ФОИВ: ответы на вопросы ТСО

**2. Пленарное заседание № 2.**

**"О регулировании отношений в теплоснабжении"**

**3. Пленарное заседание № 3.**

**"Повышение надежности и эффективности систем  
теплоснабжения"**

**4. IX Открытое Ежегодное Общее Собрание членов  
НП «Российское теплоснабжение»**

**К участию в конференции приглашены:**

представители федеральных органов власти РФ и субъектов РФ,  
руководители и специалисты ведущих предприятий  
теплоэнергетического комплекса России.

**Одновременно с работой Конференции будет организована**

специализированная тематическая выставка  
**"СИСТЕМА КАЧЕСТВА В ТЕПЛОСНАБЖЕНИИ: СПЕКТР НАДЕЖНЫХ РЕШЕНИЙ".**

По всем вопросам участия и выступления на Конференции  
обращаться в оргкомитет к Коротченко Светлане Ивановне по  
телефонам:

(495) 974-86-40, 974-86-41, 974-86-42, доб. 10-51  
или электронной почте: [nprt@nprt.su](mailto:nprt@nprt.su)

# Рента

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Договор предоставляет возможность собственнику передать при жизни свое имущество другому лицу (чаще всего родственнику), и в то же время наделить его обязательствами. На практике, этот договор применяется, когда собственник хочет передать недвижимость своему родственнику, но есть опасения в своем будущем.

Чаще всего из разновидностей ренты применяют пожизненную ренту или ее обособившую разновидность - пожизненное содержание с иждивением.

Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Нотариус обязан разъяснить сторонам договора их права и обязанности, а также предупредить о правовых последствиях тех или иных совершаемых нотариальных действий.

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты либо на период жизни другого указанного им гражданина. Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие

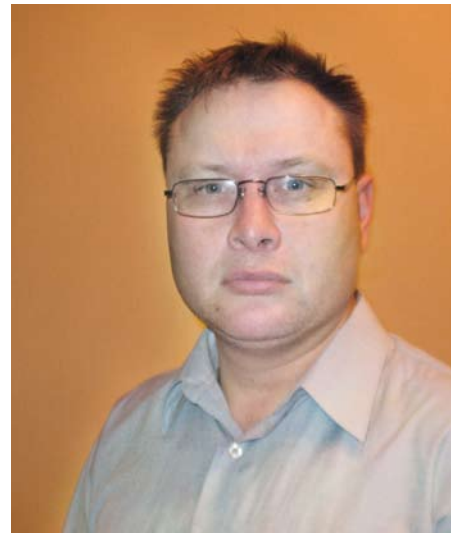
ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина (или) указанного им третьего лица (лиц). Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты.

Для данных договоров собственник должен собрать следующие документы:

- справку о стоимости объекта;
- кадастровый паспорт;
- поэтажный план, экспликацию (эти все документы заказываются в бюро технической инвентаризации, стоит это примерно 1000 рублей);

- выписку из домовой книги (паспортный стол в едином расчетно-информационном центре).

После стороны встречаются у нотариуса. Если получатель ренты приобрел недвижимость, состоя в браке, требуется нотариальное согласие супруга на совершение сделки. Если плательщик ренты состоит в браке, то так же



**Виталий САФОНОВ - юрист**

требуется согласие супруга на заключение договора.

Нотариальной пошлина рассчитывается от стоимости недвижимости.

Подписанный договор сдается на государственную регистрацию в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии вместе с правоустанавливающими документами, документами БТИ и выпиской из домовой книги. Государственная пошлина составляет 1000 рублей.

После государственной регистрации плательщик ренты получает свидетельство о государственной регистрации права и зарегистрированный договор ренты. Эти два документа являются правоустанавливающими документами на квартиру. В свидетельстве о государственной регистрации права на собственность в строке «существующие ограничения» будет указано обременение в силу ренты.

## Памятка плательщику ренты до и после сделки

1. Если вы решили заключить договор ренты, хорошо узнайте человека, с которым планируете заключить этот договор.
2. Прежде чем подписывать договор, составьте четкий список обязательств, которые вы будете нести по отношению к получателю ренты.
3. Если, например, влажная уборка квартиры по договору проводится два раза в неделю, необходимо завести дневник и фиксировать в нем даты данной уборки с обязательным заверением этого подписями сторон. Это позволит впоследствии подтвердить исполнение обязательств.
4. Платежи лучше перечислять через банк, поскольку на руках у плательщика ренты останутся документы, подтверждающие, на чье имя, когда и кем внесены деньги.
5. Можно письменно, например, в дневнике фиксировать просьбы и благодарности пенсионеров.
6. Все платежные документы сохраняйте.
7. Обращайте внимание, на основании каких документов ваш будущий получатель ренты владеет недвижимостью. Задайте вопрос: а стоит ли играть в рентную лотерею, если пенсионер владеет квартирой на основании решения суда или соглашения о расторжении договора ренты?

*За рубежом правила проживания в многоквартирном доме - естественная норма, поскольку при возникновении конфликтов не всегда возможно их отрегулировать на уровне личных взаимоотношений. Гораздо целесообразнее оформить такие правила документально, вынести их на утверждение общим собранием, и после этого их выполнение станет обязательным для всех жителей дома (жилого комплекса), в том числе и нечленов ТСЖ. В правилах проживания следует отразить общие положения, цель создания данного документа, установить порядок использования общего имущества, в том числе лифтов и парковок, прописать нормы безопасности и правила поведения в критических ситуациях и при чрезвычайных положениях, регламентировать порядок проведения шумных работ, определить правила содержания животных и их выгула. Это основные моменты, на какие следует обратить внимание, а также необходимо всегда учитывать особенности своего дома.*

*В качестве примера предлагаем читателям «Правила проживания в ТСЖ «Новое Ольгино», утвержденные общим собранием членов ТСЖ «Новое Ольгино» 16 июня 2010 г. В электронном виде эти правила размещены на сайте журнала в разделе «Образцы документов».*

## Правила проживания в ТСЖ «Новое Ольгино»

### 1. Общие положения

1.1. Настоящие правила проживания (далее Правила) утверждены решением общего собрания членов товарищества собственников жилья «Новое Ольгино» (далее товарищество) от « 16 » июня 2010 г.

1.2. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ № 170от 27.09.2003 г., Устава ТСЖ «Новое Ольгино», других актов и норм действующего законодательства.

1.3. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит общему собранию товарищества. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных настоящими Правилами случаях правление имеет право выдавать от имени товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов товарищества.

1.4. В тексте настоящих Правил под «жителями» подразумеваются как собственники любого помещения в многоквартирном доме, так и арендаторы данного помещения, или наниматели, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также члены семьи собственника (или арендатора) помещения, служащие, временно проживающие лица, гости или приглашенные. В тексте настоящих Правил под «полномочиями товарищества» понимаются полномочия Правления и председателя правления.

1.5. Житель обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта, детских площадок, других элементов общего имущества многоквартирного дома.

### 2. Правила пользования общим имуществом

2.1. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную в Уставе товарищества и без согласования с правлением товарищества. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

2.2. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности товарищества, правление определяет соответствующие места, о которых уведомляются все члены товарищества. Объявление должно быть снято после его использования. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества.

2.3. Жители не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами товарищества или по решению товарищества) без соответствующего разрешения правления. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов.

2.4. Жителям запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования.

2.5. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и балконов и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

2.6. Запрещается установка кондиционеров, радио и телевизионных антенн на крыше или стенах дома без согласования с правлением ТСЖ.

2.7. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие подобные предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет жителя, по вине которого произошло повреждение.

2.8. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом.

2.9. Запрещается вносить изменения в общедомовые системы вентиляции, отопления, горячего и холодного водоснабжения без согласования с правлением ТСЖ.

2.10. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

2.11. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений - на придомовой территории товарищества и в местах совместного пользования при предварительном согласовании планов посадки с правлением.

2.12. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

2.13. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей (в том числе «ракушек»), возведение построек на территории, прилегающей к многоквартирному дому.

2.14. В подъездах на лестницах и лестничных площадках, в коридорах запрещается:

а) мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а так же другими способами производить порчу общего имущества;

б) ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, вынимать почту из чужого почтового ящика;

в) курить (кроме специально отведенных мест);

г) уничтожать и похищать общее имущество. Выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила;

д) пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и шахты мусоропроводов, кабельные канаты, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения ТСЖ, помещения электротрансформаторов и подстанций, шкафов управления, и т. п.

2.15. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать/включать электрооборудование, закрывать/открывать вентили трубопроводов.

2.16. Порядок пользования лифтами.

а) Лифт является сложным и опасным механизмом, при неправильном использовании может выйти из строя и тем самым создать угрозу для жизни и здоровья людей, находящихся в нем, вызвать необходимость проведения дорогостоящего ремонта и надолго лишить других жильцов возможности им пользоваться. Поэтому необходимо неукоснительно выполнять правила пользования лифтом и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по прямому назначению.

б) При пользовании лифтом запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

в) Для перевозки крупногабаритных грузов следует использовать грузовой лифт.

г) Необходимо соблюдать правила пользования лифтами, которые вывешиваются в лифтах.

д) Следует пресекать шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

### **3. Правила проживания и соблюдение общественного порядка**

3.1. Житель обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его своевременный капитальный и текущий ремонт за свой счет.

3.2. Житель обязан обеспечить работникам ТСЖ доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общего имущества, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен имуществу.

3.3. Житель обязан: использовать объекты общего имущества по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других жителей по пользованию данными объектами, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории; правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

3.4. Житель не должен производить сильный шум, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других жителей помещений. Все жители помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки, устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других жителей. Жители не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 23.00 и 7.00 следующего дня, если это мешает соседям.

3.5. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 2 часов подряд, обязателен перерыв для отдыха малолетних детей продолжительностью как минимум 2 часа. В субботние и воскресные дни (и праздничные дни) такие работы запрещены, в будние дни - с 8:00 до 18:00.

### **4. Порядок сдачи внаем**

4.1. Житель имеет право предоставлять в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому

лицу на основании договора аренды или ином законном основании. При этом житель помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в его помещениях. Житель обязан возместить имущественный и другой ущерб, причиненный проживающими в его помещении лицами, другим жителям, товариществу или общей долевой собственности в многоквартирном доме.

4.2. В случае нарушения арендаторами настоящих правил, Устава товарищества, законодательства Российской Федерации правление товарищества имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принуждения к расторжению договора аренды.

4.3. Житель, сдающий помещение внаем, обязан установить счетчики горячего и холодного водоснабжения.

## 5. Правила пользования придомовой территорией

5.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов многоквартирного дома, обеспечения условий комфортного проживания в многоквартирном доме. В частности, к имуществу принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме относятся: внутриквартальные автомобильные проезды и пешеходные дорожки, детские площадки, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и пр.

5.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.

5.3. Пользоваться имуществом многоквартирного дома расположенным на придомовой территории следует по назначению, стараясь не ограничивать возможность пользоваться данным имуществом другими жильцами.

5.4. На придомовой территории запрещается:

а) портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущество многоквартирного дома расположенное на придомовой территории;

б) вставать на скамейки ногами, сидеть на спинке скамеек и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;

с) вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;

д) вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать на тротуаре и дорожках;

е) захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;

ф) создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;

г) использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;

h) разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

## 6. Правила поведения на детских площадках

6.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и использовать для своих встреч и других мероприятий не связанных с воспитанием детей другие прилегающие территории многоквартирного дома.

6.2. На детской площадке запрещается:

а) распивать спиртные напитки, находится в нетрезвом состоянии;

б) курить;

с) сорить;

д) нецензурно выражаться;

е) категорически запрещается выгуливать домашних животных;

ф) использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;

г) совершать другие противоправные действия.

6.3. Виновные несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке.

## 7. Порядок сбора и утилизации бытовых отходов

7.1. Весь мусор и отходы должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора отходов или мусоропроводы (если они работают) желательно в одноразовых целлофановых пакетах.

7.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки, не допускать складирование мусора вокруг мусорных бачков.

7.3. Пользование мусорными бачками разрешается жильцам многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

7.4. Категорически запрещается:

а) оставлять мусор и отходы в местах, не предназначенных для его хранения и утилизации;

б) вытаскивать мусор из мусорных баков и мусоропроводов, разбрасывать и поджигать его;

с) выбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод;

д) сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер или мусоропровод;

е) утилизировать в мусорные контейнеры и мусоропроводы жидкие и промышленные отходы;

ф) утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, мусорных бачков и оборудования коммунальных служб. К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разрезать тару или

вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

### **8. Стоянка машин и складирование**

8.1. Стоянка машин разрешается только в специально отведенных для этого местах.

8.2. Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному жителем на свой собственный риск в местах общего пользования.

8.3. Стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок в другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только с письменного разрешения правления и только в местах, специально отведенных для этого. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок на срок не более 12 часов. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта.

8.4. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств.

8.5. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории товарищества не допускаются, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

8.6. Запрещается парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, а так же на газонах, тротуарах, детских площадках. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при этом место.

8.7. Запрещается длительный «прогрев» транспортных средств на территории товарищества.

8.8. Максимально разрешенная скорость на придомовой территории 10 км/ч.

8.9. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

8.10. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Противоугонные сигнализации предназначены в первую очередь для привлечения внимания самих собственников автотранспортных средств, поэтому не оставляйте машины с включенной сигнализацией в таких местах где ее сами можете ее услышать. Жители, являющиеся владельцами автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

8.11. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств, и осуществляющих вывоз мусора.

### **9. Правила содержания домашних животных**

9.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в любых помещениях многоквартирного дома домашнего скота, птицы или диких животных.

9.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок.

9.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

9.4. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведённых для этого местах; на остальной территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

9.5. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории товарищества, должны немедленно убирать за ними экскременты.

9.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения ли ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают правление, других жителей и товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в многоквартирном доме или его повелением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

9.7. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чем необходимо проинформировать правление с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае правление обязано официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

### **10. Доступ в помещения**

10.1. Представители Правления, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения жителя. Житель обязан обеспечить доступ технического персонала ТСЖ в свое помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

### **11. Въезд, выезд, переезды, прочие погрузочно-разгрузочные и такелажные работы**

11.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома его житель, прежний или новый, обязан уведомить правление или председателя правления о совершаемом выезде или въезде. При этом житель должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общему имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

11.2. Вывоз крупногабаритного мусора производится жителем самостоятельно, или же оплачивается в пользу товарищества по тарифам компании, занимающейся вывозом мусора.

11.3. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

## 12. Перепланировка и переустройство жилого помещения

12.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

12.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Изменение конфигурации жилого помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.

12.3. Житель имеет право производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

12.4. Все изменения затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

12.5. При проведении перепланировок и переустройств необходимо информировать об этом правление, путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве жилого помещения и проекта переустройства или перепланировки жилого помещения.

12.6. После проведения переустройства или перепланировки жилого помещения житель обязан предоставить правлению копию нового технического паспорта жилого помещения.

12.7. Перепланировки и переустройства связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей: капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон; работы, связанные с переносом общих инженерных сетей, возведением дополнительных строений и пристроек к многоквартирному дому, изменением этажности, выделением отдельных входов, а также другие аналогичные перепланировки допускаются на основаниях предусмотренных действующим законодательством и Уставом ТСЖ, по решению общего собрания, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

12.8. Перепланировки и переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений совместного использования, установка предметов мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение ремонтов общих помещений допускается по согласованию с правлением товарищества, если данная перепланировка (переустройство) не нарушает прав других жителей на пользование общим имуществом, подлежащим перепланировке (переустройству).

12.9. Перепланировки, переустройства, ремонты проводимые жителями по согласованию с правлением должны выполнять следующие условия:

а) Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.

б) Действия жителей занимающихся перепланировкой (переустройством) не должны нарушать права других жителей на доступ к своим помещениям, а также другому общему имуществу, такому как лифты, мусоропроводы, лестничные клетки, электрощитки, счетчики и др.

в) Участие в переустройствах и перепланировках, а также в затратах по последующему содержанию имущества, добавившемуся в процессе переустройства, носит сугубо добровольный характер.

г) Жители, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить жителям не участвующим в переустройстве возможность пользоваться результатами переустройства, в пределах необходимых для осуществления своих прав на пользование общим имуществом в многоквартирном доме. При этом жители, осуществляющие переустройство, не обязаны предоставлять жителям не участвующим в переустройстве возможность пользоваться результатами переустройства сверх необходимого для осуществления прав пользования общим имуществом.

д) Жители, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить возможность доступа к общему имуществу обслуживающему персоналу товарищества или по поручению правления товарищества сторонним организациям и третьим лицам.

е) Жители ранее не участвовавшие в переустройстве имеют право в любой момент присоединиться к жителям пользующимся результатами переустройства, при этом они должны компенсировать затраты на переустройство, пропорционально своей доле в общем объеме затрат на переустройство и в дальнейшем участвовать в содержании данного имущества.

ж) При проведении работ соблюдать технику безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, лицензируемые виды работ должны осуществляться организациями, имеющими лицензию на производство данного вида работ.

## 13. Порядок оплаты

13.1. Жители обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также своевременно оплачивать коммунальные платежи.

13.2. Размер коммунальных платежей и расходов на содержание общей собственности многоквартирного дома определяется общим собранием членов товарищества.

13.3. Срок оплаты коммунальных платежей и членских взносов (расходов на содержание общей собственности) устанавливается правлением по согласованию с общим собранием и составляет до 10 числа месяца следующего за расчетным. Срок оплаты прочих целевых сборов указывается при принятии решения об их уплате.

13.4. В случае несвоевременной оплаты правление товарищества имеет право начислить дополнительный взнос за неуплату в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, а также требовать компенсации других расходов понесенных по вине неплательщика.

13.5. Правление имеет право компенсировать понесенные расходы в судебном порядке.

13.6. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов жителю помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения этой задолженности.

13.7. Правление имеет право приостанавливать обслуживание помещений принадлежащих жителям не производящим оплату коммунальных услуг, целевых и членских взносов, или производящих их оплату не в полном объеме, если задержка оплаты составляет более двух месяцев или если сумма задолженности превышает размер двухмесячной квартплаты. Приостановление обслуживания производится путем полного или частичного отключения неплательщика от потребляемых услуг.

13.8. Приостановление обслуживания производится после письменного уведомления неплательщика заказным письмом, которое отправляется не менее чем за десять дней до предполагаемого отключения. Для информирования неплательщика могут использоваться также другие доступные виды связи (доска объявлений, телефон и т.д.).

13.9. Обслуживание возобновляется после погашения задолженности в полном объеме.

13.10. Приостановка обслуживания не освобождает неплательщика от оплаты получаемых коммунальных услуг и членских взносов.

13.11. Оплата услуг получаемых согласно фактическому расходу (холодная и горячая вода, электроэнергия) производится на основании показаний соответствующих приборов.

13.12. Жители должны внести показания счетчиков воды в платежную квитанцию в специально отведенное место, либо не позднее 25 числа расчетного месяца предоставить показания счетчиков в бухгалтерию ТСЖ. Правление оставляет за собой право проверки показаний, целостность пломбировки и техническое состояние приборов учета. Жители помещений обязаны обеспечить доступ представителям товарищества для осуществления контроля показаний и технического состояния приборов. Замена приборов учета производится только по согласованию с правлением.

13.13. В случае непредставления показаний приборов учета, отсутствие или нарушение пломбирования на счетчиках, отказа в проведении проверки технического состояния счетчиков, внесение изменений в конструкцию счетчика с целью занижения его показаний, неработоспособное состояние или отсутствие счетчика, другие действия, направленные на искажение показаний приборов учета или намеренное потребление неучтенных ресурсов, житель оплачивает потребление ресурса по нормам, установленным правлением товарищества.

13.14. Если качество или количество предоставляемых коммунальных услуг не соответствует нормативному, житель имеет право сделать перерасчет квартплаты в соответствии с законодательством.

#### **14. Порядок рассмотрения споров**

14.1. Жалобы и предложения, касающиеся управления товариществом или действий жителей других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме председателю или членам правления товарищества.

14.2. Решения по жалобам принимаются в пределах компетенции органа занимающегося ее рассмотрением.

14.3. Каждая конкретная жалоба рассматривается в порядке очередности ее поступления, а решение по ней записывается в протокол и доводится до сведения заинтересованных сторон.

#### **15. Информирование жителей многоквартирного дома**

15.1. Решения общего собрания собственников многоквартирного дома или общего собрания членов товарищества собственников жилья хранятся в правлении товарищества, которое обеспечивает сохранность документов общего собрания, протоколов, бюллетеней для голосования и др.

15.2. Любой житель имеет право ознакомиться с документами, получать выписки из протоколов.

15.3. Протоколы общих собраний, решения правления, информация о деятельности многоквартирного дома, подготовительные документы общего собрания публикуются одним из перечисленных способов:

- на информационных досках, установленных в каждом подъезде;
- публикуются в бюллетене «Новое Ольгино»;
- доводятся до жителей многоквартирного дома другими доступными способами.

#### **16. Общие правила безопасности**

16.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие жителя или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия жильцов в помещении, житель должен уведомить о своем отъезде председателя или правление.

16.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и пр. В случае если такое лицо обратится к жителю помещения, последний должен незамедлительно сообщить об этом председателю или представителю правления. Несоблюдение или нарушение данных правил влечет административную ответственность на основании Кодекса об административной ответственности.

# Согласование переустройства и перепланировки помещений в жилых домах

Инспекция по надзору за переустройством помещений в жилых домах по ЮАО создана в 2005 году как структурное подразделение Мосжилинспекции. Основные направления деятельности инспекции - рассмотрение в режиме «одного окна» проектной документации на перепланировку и переустройство помещений в жилых домах и инспекционная работа по контролю за разрешенным переустройством и пресечению самовольных перепланировок.

С 1 декабря 2011 года вступил в силу новый порядок согласования переустройства и перепланировки помещений в жилых домах. Этот порядок установлен постановлением Правительства Москвы № 508-ПП от 25.10.2011 г. «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах».

Основные особенности нового порядка заключаются в том, что ряд мероприятий по перепланировке помещений, не влияющих на безопасность жителей, такие как демонтаж и устройство перегородок, перестановка сантехнического оборудования, остекление балконов, лоджий, ранее требовавшие оформления разрешения на их производство, теперь выведены из процесса согласования.

Теперь при необходимости внесения изменений в документацию БТИ владелец помещения после выполнения таких работ обращается в Мосжилинспекцию с заявлением на оформление акта о произведенном переустройстве. При этом если количество комнат не меняется, то акт оформляется без обследования помещения.

Постановлением Правительства Москвы установлен 10-дневный срок для оформления акта о завершеном переустройстве.

В настоящее время жители активно пользуются возможностью легализации ранее выполненных перепланировок. После вступления в силу нового порядка согласования около половины перепланировок, поступивших в службу «одного окна» инспекции составляют заявки на оформление актов на ранее выполненное переустройство, не требующее получения разрешений.

Кроме того по отдельным мероприятиям, которые требуют оформления разрешения и выполняются по проекту, в случае выполнения перепланировки в панельных домах, автором которых является ГУП МНИИТЭП, разработаны типовые проектные решения. Свыше 70 проектных решений перепланировок помещений в домах типовых серий размещены на сайте Мосжилинспекции и в службах «одного окна». При этом для оформления разрешения на такие работы заявителю необходимо указать лишь номер соответствующего типового проектного решения, а проектная документация разрабатывается ГУП МНИИТЭП по заявке Инспекции за счет средств городского бюджета. База типовых решений перепланировок в домах типовых серий регулярно обновляется.

Также изменения коснулись перепланировки помещений в жилых домах, которые относятся к памятникам архитектуры, истории или культуры. Заключение органа по охране памятников, необходимое в таких случаях не предоставляется заявителем, а готовится Департаментом культурного наследия по обращению Инспекции в режиме «одного окна».

Для удобства заявителей увеличен режим работы службы «одного окна» до 21.00 часа с понедельника по четверг и до 20.00 час в пятницу.

За все время работы инспекцией рассмотрено без малого 13 000 заявлений на проведение перепланировки и переустройства.

Кроме осуществления деятельности по оказанию государственных услуг инспекцией проводится работа по выявлению и пресечению самовольных перепланировок в многоквартирных домах.

В основном информация о проведении таких перепланировок поступает в инспекцию от жителей. В среднем в инспекцию за год поступает около 1 000 обращений.

Обычно граждане жалуются на проведение ремонтно-строительных работ (шум от электроинструмента, грязь, строительный мусор в подъезде) и последствия проведенной перепланировки-переустройства (залития, появление трещин и др.).



**Михаил КАЛИНОВ -**  
начальник Инспекции  
по надзору  
за переустройством  
помещений в жилых домах  
по ЮАО

По всем жалобам инспекцией организуются комиссионные проверки и в случае выявления фактов самовольной перепланировки в отношении виновных лиц составляются протоколы об административном правонарушении и выдаются обязательные для исполнения предписания.

В случае необеспечения владельцем доступа в помещения для проведения обследования на предмет выявления незаконной перепланировки в добровольном порядке, инспекция обращается в суд с иском о принудительном доступе. В настоящее время все иски инспекции о принудительном доступе в помещения судами удовлетворены.

В случае неисполнения предписанных мероприятий к нарушителям принимаются административные и судебные меры воздействия. Инспекция выходит в суд с иском к нарушителю о приведении помещения в прежнее состояние. Случаев отрицательных судебных решений по таким искам инспекции до настоящего времени не было.

Всего за время работы инспекцией оформлено 786 предписаний на устранение нарушений обязательных требований и привлечено к административной ответственности 742 физических и юридических лица, принято участие в 364 судебных разбирательствах.

Значительное количество обращений граждан связано с противоправным ис-

пользованием общего имущества в многоквартирном доме.

Ст. 36 Жилищного кодекса относит к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме межквартирные коридоры, лестничные площадки, инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения (вентиляционные короба, стояки инженерных коммуникаций), а также земельный участок, на котором расположен жилой дом.

подавляющее большинство поступивших в инспекцию обращений относится к восстановлению демонтированных вентиляционных коробов в квартирах жилых домов. Также поступают обращения на противоправное использование земельного участка для устройства входных групп, захват межквартирных коридоров с присоединением их к площади квартир и установку запорных устройств на стояках инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения.

Такие нарушения ущемляют в своих правах сразу многих жителей многоквартирного дома, и Инспекция принимает все возможные меры для устранения таких нарушений.

В решении вопросов пресечения противоправного использования общего имущества большая роль отводится управляющим организациям.

Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее использование общего имущества в многоквартирном доме и решение вопросов пользования указанным имуществом.

Однако ряд управляющих организаций самоустраивается от этой работы, несмотря на то, что обладают всеми необходимыми возможностями и полномочиями.

Управляющие организации в решении этой проблемы ограничиваются выдачей предписаний жителям, выполнившим демонтаж венткоробов, не осуществляя в дальнейшем контроль за исполнением

своих предписаний и не используя инструмента судебных побуждений. В случае неисполнения предписания и дальнейших жалобах жителей информация о нарушении переправляется в Инспекцию.

Следует отметить тот факт, что частую иски управляющих организаций, дошедшие до суда, оформляются таким образом, что УК признается судом ненадлежащим истцом, хотя в случае правильного оформления иска имеется значительная возможность получения положительного решения суда.

Инспекция, получая подобную информацию, вынуждена начинать административную работу с самого начала, добываясь доступа в помещения, в том числе и в судебном порядке.

Таким образом, решение вопроса неработающей вентиляции существенно затягивается.

В целях стимулирования управляющих организаций на ведение данной работы, руководством Мосжилинспекции дано поручение окружным инспекциям жилищного надзора не подписывать паспорта готовности домов к эксплуатации в зимних условиях, в случае неработающей вентиляции в квартирах данного дома.

**В обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2011 г., утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 марта 2012 г. указано, что иски по таким категориям дел могут быть поданы собственниками помещений в многоквартирном доме, объединенными собственниками помещений в многоквартирном доме, а также владельцами помещений, не являющихся собственниками, а значит и управляющими компаниями.**

Вместе с тем сотрудники управляющих организаций могут осуществлять контроль за некоторыми ремонтными работами, проводимыми жителями.

Как пример, рассмотрим распростра-

ненный случай, когда управляющая компания обращается в инспекцию с просьбой о принятии мер к собственнику, установившему на стояке отключающее устройство или устройшему подогрев полов от системы отопления. Здесь следует отметить, что выполнение таких работ предполагает предварительное отключение стояков инженерных коммуникаций, выполняемое управляющими по заявке от жителя. В этом случае и надо задать вопрос: для выполнения каких работ необходимо отключение, не повлияют ли негативно эти работы на функционирование инженерных систем жилого дома.

**Инспекцией постоянно ведется работа по оказанию содействия юристам управляющих компаний в подготовке исковых заявлений, связанных с работой управляющих компаний по пресечению противоправного использования общего имущества в многоквартирных домах.**

Также представители инспекции участвуют в судебных слушаниях в качестве третьего лица.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме - важнейший вопрос. Законодательство РФ в этой сфере регулярно изменяется и дорабатывается.

С принятием Федерального закона № 93 от 25.06.2012 г. Мосжилинспекция получила значительные возможности для побуждения управляющих компаний к работе по пресечению противоправного использования общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с п. 4.2. ст. 21 Закона нарушение управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса по содержанию общего имущества является основанием для проведения внеплановой проверки без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении такой проверки, с последующим привлечением управляющей организации к административной ответственности.



## ООО «2 ПРОЕКТОР»

(495) 956-70-30, м. Пролетарская, 3-й Крутицкий пер. 11, офис 10  
www.2proektor.ru

- - Согласование перепланировки квартир и нежилых помещений
- - Перевод квартир в нежилой фонд
- - Инженерное проектирование

# Коррозия трубопроводов



**Владимир МАУСКОП -**  
генеральный директор Представительства IWTM в России

На водоносные сети приходится до 70% капитальных вложений, затрачиваемых на строительство всех систем водоснабжения, и не менее 50% затрат на эксплуатацию. В этих условиях вопросы рационального использования водоносных сетей и, прежде всего, металлических трубопроводов приобретают особое значение. Важность этой задачи определяется масштабами применения металлических труб в системах водоснабжения. По сравнению с трубами из других материалов они транспортбельны, имеют более высокую прочность, хорошо отработанную технологию соединения и ремонта, относительно невысокую стоимость. Однако выпускаемые отечественной промышленностью металлические трубы, как правило, не имеют внутренних защитных покрытий. По этой причине они в значительной мере подвержены коррозионным разрушениям и обрастаниям, что резко снижает срок их службы и пропускную способность, увеличивает расходы на содержание, ремонт и замену.

Из металлических труб, используемых в коммунальном водоснабжении, стальные в большей степени, чем чугунные, подвержены коррозионным разрушениям. Однако традиционные представления о том, что чугунные трубы не корродируют в воде, необоснованны.

## ВИДЫ КОРРОЗИИ

### *Точечная (питтинговая) коррозия*

Точечная или питтинговая коррозия - один из опасных видов локального коррозионного разрушения, характерного для условий, когда пассивное состояние поверхности металла или сплава может частично нарушаться. При этом коррозии подвергаются весьма ограниченные участки металла, а вся остальная поверхность находится в устойчивом пассивном состоянии, что приводит к появлению точечных язв или глубоких питтингов.

Скорость коррозии в питтингах различна и зависит от pH воды.

### *Щелевая коррозия*

Щелевой коррозией называется усиление коррозии в щелях и зазорах между металлами, прокладочными материалами и металлом. Наиболее чувствительны к щелевой коррозии пассивирующиеся металлы (нержавеющие стали, алюминиевые сплавы, титан и др.).

### *Биокоррозия*

Деятельностью микроорганизмов, по мнению ряда авторов, мо-

жет быть обусловлено от 50 до 80% коррозионных повреждений трубопроводов. Микробиологическая коррозия может осуществляться различно: за счет непосредственного воздействия продуктов метаболизма микроорганизмов ( $\text{CO}_2$ ,  $\text{H}_2\text{S}$ ,  $\text{NH}_3$ , органические и неорганические кислоты) на металлические и неметаллические конструкции; путем образования органических продуктов, а так же, при условии, когда коррозионные реакции являются отдельной частью метаболического цикла бактерий. Коррозионные процессы, протекающие на поверхности материалов, зависят от физико-химических условий в приповерхностном слое.

## КОРРОЗИЯ В СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ МКД

В процессе эксплуатации системы отопления жилого дома

на внутренней поверхности трубопроводов образуются накипь и отложения. Почти все трубопроводы систем отопления зданий со сроком эксплуатации без очистки более 5-10 лет заполнены отложениями в среднем на 50% и более. Отложения, как правило, состоят

из окислов железа и карбонатов, которые создают большое термическое сопротивление тепловому потоку, что ведет к снижению температуры теплоносителя и уменьшению теплопроводности системы отопления. Проблему отложений так же создают бактерии, живущие в системе и их продукты жизнедеятельности, а так же ингибиторы коррозии, которые приобретают нерастворимую форму и выпадают в осадок.

Температура в помещениях падает, а для ее увеличения приходится либо увеличивать затраты топлива на котельных установках, либо производить замену труб и радиаторов.

Можно, конечно, выделить солидные денежные и потратить их на замену теплосетей. Но если учесть опыт, то гарантирована безаварийная эксплуатация в среднем 5 лет. Потом история с протечками повторяется. Поэтому частая капитальная замена трубопроводов - это далеко не экономичный способ борьбы с коррозией и отложениями, особенно в условиях кризиса. Но можно решить проблему иначе. Как? Об этом мы поговорим в следующей статье.

# Утепляющая краска

Применение утепляющей краски Теплос-Топ при утеплении наружных стен многоквартирных домов дает значительное повышение эффективности труда при меньших затратах по сравнению с традиционными утеплителями.

Для сравнения посчитаем. В Ленинградской области имеется 55 000 домов, нуждающихся в дополнительном утеплении фасадов.

Если брать утепление пенопластом, то это может обойтись в 6 000 000 рублей за дом (возьмем обычную «хрущевку») и срок исполнения работ 2-4 недели.

Предположим, что имеется 45 бригад по 10 человек. То есть, 55 000 домов будут утеплены за 50 лет. За это время придется потратить 330 миллиардов рублей. Но уже через 5-7 лет, в связи с потерей эффективности утеплителей, понадобятся дополнительные средства на ремонт фасадов этих домов.

Теперь возьмем окраску отремонтированного фасада утепляющей краской Теплос-Топ.

Цена окраски хрущевской пятиэтажки составляет 1 800 000 руб-

лей. Срок проведения работ в среднем 3-5 дней. Количество бригад то же: 45 бригад, но уже по 3-4 человека. Получается, что на дополнительном утеплении 55 000 жилых домов будет освоено всего 99 миллиардов рублей за срок 225 рабочих дней.

Вывод. При применении фасадной утепляющей краски Теплос-Топ срок освоения средств сократится в 80 раз, то есть в 80 раз увеличится эффективность труда и ускорится поступление налогов в бюджет региона.

Утепляющая краска Теплос-Топ может использоваться не только для наружных работ.

Трубы холодного водоснабжения выходят из строя из-за воздействия коррозии, возникающей вследствие выпадения конденсата. Конденсат образуется на охлажденной до +5°C поверхности труб холодного водоснабжения, когда с ней вступает в контакт теплый (нагретый) тепло труб горячего водоснабжения), влажный воздух окружающей среды. Теплоизоляция труб значительно ослабит мостик холода, как у труб холодно-

го, так и у труб горячего водоснабжения.

Теплоизоляция труб системы отопления позволит за отопительный период сэкономить до 3 000 рублей с каждого метра трубы за счет сокращения теплопотерь. При этом выполнение теплоизоляционных работ не потребует специальной квалификации. Применять Теплос-Топ может любой человек, изучивший инструкцию по применению и неукоснительно следующий ее указаниям. Краска может наноситься практически на любую поверхность с помощью кисти, валика или распылителя.

Для обработки труб системы водоснабжения или отопления необходимо трубу вытереть насухо, загрунтовать, если она не оцинкована. После того, как грунтовка высохнет, нанести один слой утеплителя Теплос-Топ и дать ему высохнуть. Аналогично нанести два последующих слоя. Толщина слоя должна составлять около одного миллиметра. Эффект наступает сразу после высыхания, при этом ресурс труб увеличивает на 30-40%.



КОМПАНИЯ  
**ДУАЙТ-Тепло**

**ТЕПЛОС-ТОП - утепляющая краска**

**Вы сэкономите около 3 000 рублей  
с одного метра трубы  
за отопительный период**

**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  
www.duait.ru  
www.lkm-lux.ru  
e-mail: hvlp@mail.ru, Hvlp5@mail.ru

# Инспекция коммунального надзора

Читатель сейчас вновь встретится с Анной Петровной Степаненко и ее бывшими однокурсниками, уже знакомыми по рассказу «Целых два ТСЖ» (№ 6, 2012 г.).

Летом, добираясь до дачи, Анна Петровна обычно на метро доезжает до станции «Выхино», там, по мере необходимости, запасается продуктами на самом дешевом московском рынке, и уже электричка везет ее в Малаховку.

Войдя в вагон электрички, она чуть не вскрикнула: в условном «купе» друг против друга сидели ее бывшие одногруппники!

- О! Анюта! - взмахнув рукой, заговорил полный лысеющий мужчина в очках и с большими моржовыми усами. - Очень кстати, ты сейчас нам поможешь придумать название!

Максим Николаевич Прибылов, председатель ТСЖ из города Йошкар-Ола сидел лицом к ней между тощим Витькой Семеновым, бывшим занудой и красnodипломником, а ныне Виктором Егоровичем Семеновым, директором одного московского колледжа и изящной Светкой Воропаевой.

У Анны Петровны перехватило дух - Макс заговорил так, как если бы они расстались полчаса назад или, по крайней мере, виделись каждый день после той зимней встречи.

- Приветтики! - заулыбалась Светка, бывшая тихоня и троечница, а ныне Светлана Вениаминовна Ухтомовская, стильная дама и главбух известного Санкт-Петербургского банка.

- Здорово, Ань, - сказал Васька Прохоров, по прозвищу дядька Прохор, ныне Василий Вениаминович Прохоров, профессор экономики, экономический советник и дорогостоящий частный эксперт европейского уровня.

- Здравствуйте... - протянула Анна Петровна. - А для чего название?

- Да сядь уже, раз пришла, - недобровольно поморщилась бывшая первая красавица курса, мастер спорта по волейболу и комсорг группы Веруня Авдеева, ныне Вероника Александровна Шпигелева, начальник единого информационно-расчетного центра ГКУ ИС одного из районов Москвы. Она придвинулась к окну, освобождая место между собой и дядькой Прохором.

- Название для Прибыловского центра, - отличник Семенов показал глазами на Макса, - у них же, во всех домах на всем, что есть, установлены приборы учета фирмы ЭСКО-3Э, считывание показаний ведется в реальном времени и круглые сутки. Все эти показания по Интернету передаются в диспетчерский центр, который называется Оператор учета, тоже в реальном времени и круглые сутки. А затем, все эти данные, уже обработанные, тоже электронно передаются в биллинговый центр, называемый Оператором начислений.

- Там ведутся базы данных и лицевые счета физических лиц, - пояснила банкирша, - и на основе данных Оператора учета делаются расчеты по фактическому потреблению. Формируются квитанции, рассылаются, потребители их оплачивают, Оператор начислений это все учитывает и изготавливает необходимую отчетность.

- А теперь, - Макс поднял вверх палец, - мы хотим объединить наших Операторов в единый центр. И для этого центра мы здесь и сейчас придумываем название. Поняла?

- В электричке? - растерянно уточнила Анна Петровна. - Вы для этого собрались, чтобы придумать название в электричке?..

- Да мы просто едем в электричке, как идиоты! - простонала Веруня. - А собрались мы, чтобы купить Прохорову дачу в Малаховке! Один мой знакомый там дачу продает, а Светка кредит Прохорову в своем банке устроит. Надо же посмотреть, подо что кредит. Мы бы нормально втроем на машине съездили. А тут Макс как снег на голову! И Семёнова с собой приволок, и ты тут еще... - Веруня страдальчески вздохнула и отвернулась к окну.

- Верунь, ну чего ты дуешься? - сказал Семенов. - Лучше, что ли, по такой жаре в пробках на шоссе торчать? И вообще, мы же решили, как в доброе старое время...

- ...устроить шашлыки у Аньки Степаненко на даче! - договорил за него

дядька Прохор и игриво пихнул Анну Петровну в бок.

- Но я-то не в курсе!

- Сюрприз! - Эксперт европейского уровня подмигнул. - Короче, господа, рассуждаем так. У любой фирмы есть конечный продукт, ради которого создается эта фирма. Конечный продукт нашего центра - платежка. Потому что цель центра - помочь заказчику коммунальных услуг платить только за те услуги, которые он потребил при условии их правильного качества. Если услуги неправильного качества, то заказчик их не оплачивает, следовательно, недобросовестный поставщик - исполнитель услуги - наказывается рублем.

- То есть, обратная сторона этой цели - заставить поставщиков-исполнителей оказывать услуги правильного качества, - уточнил отличник Семенов.

- Обратные стороны есть и далее, - продолжил профессор экономики. - Во-первых, помочь поставщикам полноценно взыскивать оплату и задолженность с недобросовестных заказчиков-потребителей. Во-вторых, заставить недобросовестных заказчиков оплачивать потребленные услуги. Таким образом, наш центр осуществляет сопровождение договоров коммунальных услуг в интересах обеих сторон, контролируя взаимные расчеты и соблюдение качества.

- Качество не только услуг, но и оплаты, - добавила банкирша. - Это, Ань, тоже должно отражаться в названии.

- Значит, в названии должны быть слова «расчеты» и «контроль качества», а еще лучше «надзор за качеством», - кашлянув, произнесла Анна Петровна. - Съём показаний ведется ведь круглосуточно, таким образом, поставщик услуг имеет возможность вовремя отреагировать и все исправить. Под «расчетами» подразумеваются расчеты параметров, платежей, а также расчеты между заказчиками и поставщиками. А «надзор» происходит и за качеством, и за всеми расчетами. Например, такое название: Центр надзора за качеством коммунальных услуг и расчетов.

- Нет, - поморщился Макс. - Это длинно.

- Да, надо короче, - закивал Семенов. - Просто: Центр коммунального надзора и расчетов.ы

- А если не центр, а служба коммунального надзора и расчетов? - предложила Светка.

- Инспекция! - воскликнул дядька Прохор. - Инспекция коммунального надзора и расчетов! Есть же устойчивое сочетание «жилищный надзор» - надзор за состоянием конструкций и инженерных систем дома, который осуществляют жилищные инспекции. Так что, думаю, словосочетание «коммунальный надзор» легко приживется.

- Супер! - Макс хлопнул в ладоши. - Все же серьезные эксперты в сфере ЖКХ давно говорят, что жилищную и коммунальную сферы нужно не путать и разделять!

- Естественно, - загордился дядька Прохор. - Потому что жилищная - это вопрос собственности и правовых аспектов владения и управления недвижимостью, а коммунальная - вопрос договорных взаимоотношений заказчиков и поставщиков коммунальных услуг, вопрос управления эксплуатацией недвижимости. Однако надзор именно в коммунальной

сфере без постоянно действующих приборов учета невозможен!

В повисшей восторженной тишине очень громко застучали колеса. Но Веруня хмыкнула и изрекла:

- Вы хоть понимаете, что инспекция - это всегда государственная структура? - и опять с недовольным видом отвернулась к окну.

- Вот и очень хорошо! - обрадовался Макс. - Наш центр вполне может стать госструктурой, кроме того, надо же как-то называть человека, который будет проверять состояние работы приборов учета в домах и выписывать предписания по устранению недостатков, вот, вполне логично - инспектор коммунального надзора. Хотят того РСО или нет, но «оприобривание» жилых домов все равно рано или поздно произойдет, тем более, что есть Федеральный Закон об энергосбережении.

- Речь ведь идет не только об экономии в кошельке заказчика, но и об экономии природных ресурсов, - заметил отличник Семенов.

Анна Петровна окончательно пришла в себя.

- А между прочим, Веруня, ты действительно зря дуешься. Ведь прообраз

такой инспекции, причем госструктура, уже есть - это ГКУ ИСы.

Веруня вскинула голову и с сомнением повела бровью.

- Раз в месяц я захожу на сайт <http://www.gu-is.ru>, - продолжала Анна Петровна, - и в своем личном кабинете вношу показания своих водосчетчиков, причем, могу сразу же распечатать себе платежку. Примерно таким же способом показания общедомовых приборов туда передают МОЭК и ДЕЗы. Понятно, что нынешние гуисовские платежки сильно отличаются от тех, какие изготовляют, Макс, твои центры, тем не менее, если снабдить ГКУ ИСы таким же компьютерным обеспечением, а все дома - такими же приборами...

- А в ГКУ ИСх станут работать соответствующие подготовленные сотрудники-программисты и коммунальные инспекторы, - встрял директор коллега.

- ... то коммунальный надзор и расчеты уже можно начинать!

- Веруня, согласна? - спросил Макс.

- А я что? Я разве возражаю? Особенно, если платежи будут выходить автоматически, и жители, наконец, оставят в покое моих девочек.

**Василиса ДОМОВАЯ**



**Экономия Сервис Комфорт**

Инновационное решение для автоматизации учета, регулирования, диспетчеризации энергопотребления, начисления платежей и контроля движения денежных средств в жилищном и коммунальном хозяйстве

 **ЗАО «ЭСКО 3Э»**  
 г. Москва, ул. Водников, д.2, стр.14  
 (499) 929-82-35 (499) 500-02-16  
 info@esco3e.ru www.esco3e.ru

## О ходе конкурса

В июле 2012 г. информацию о конкурсе «Мой дом - Моя забота» разместили на страницах своих СМИ более чем в 20 регионах страны. Мы ожидаем, что к сентябрю активность конкурса возрастет. Надеемся, что среди наших подписчиков будут победители, хотя должны еще раз напомнить, что победителей выбираем не мы, а учредители номинаций. Подробные разъяснения учредителей номинаций мы публиковали в № 5, 2012 г., а в каждом последующем номере учредители дают дополнительную информацию по своим номинациям.

Радует, что творчество конкурсантов не оставляет равнодушной широкую публику. Читатели присылают свои отзывы о произведениях, принятых к участию в конкурсе. Так же мы получаем отзывы о самом конкурсе. Вот один из таких отзывов: «Большинство людей, узнав о конкурсе «Мой дом - моя забота», проводимом журналом «Председатель ТСЖ», скорее всего, подумает: «Ну что за мезальянс: поэзия и коммуналка не совместимы». А я не согласен. Искусство должно быть актуальным. И так уже было примерно столетие назад, когда стихи на актуальные темы писали все - от рабочих, только что освоивших основы стихосложения, до литературных гениев. Всем известны бытовые фельетоны Михаила Зощенко, Ильи Ильфа и Евгения Петрова. Но в те времена писали не только критические произведения на темы ЖКХ. Достаточно вспомнить стихотворение Владимира Маяковского...», - пишет Владимир Шварц.

Все отзывы о конкурсе, как и произведения, приятные к участию, размещены на - на интерактивном портале конкурса «Мой дом - моя забота» ([www.pr-tsj.ucoz.ru](http://www.pr-tsj.ucoz.ru)).

В июле 2012 г. на конкурс принято около двух десятков новых работ. По традиции - самые интересные из них, с точки зрения редакции, публикуются на литературной страничке нашего журнала.

В номинации «Творить, создавать, жить» нас заинтересовала работа Александра Каменского. На первый взгляд, может показаться, что стихи не имеют отношения к основной теме конкурса - вовсе не про ТСЖ. Но поэзия - это иносказание, метафора, притча. Нужно лишь вчитаться, задуматься, чтобы это могло значить и как связать образы поэта с нашей текущей злободневной темой. С чем у нас, прежде всего, ассоциируется заветное слово «ДОМ»? Конечно, дом - это, прежде всего, место, откуда мы уходим в жизненные странствия, и куда стремимся вернуться, чтобы восстановить душевные и физические силы. Дом - это пристань, это причал. Красивое стихотворение Александра как раз об этом.

В номинацию «Соседи» поступает больше всего работ, но, признаемся честно, что как раз в этой номинации больше всего отклоненных нами заявок. Отказывать приходится настолько часто, что даже пришлось на конкурсном сайте обратиться к участникам, желающим выступить в этой номинации с письмом, разъясняющим главную ошибку большинства заявителей. В корне неправильный подход рассматривать эту номина-

цию как «жалобную книгу» на своих соседей по площадкам и коммунальным квартирам! Отклонены десятки стихотворений повествующих о том, что соседка справа - сплетница, соседка слева - склочница. Учредители конкурсной номинации ждут иных стихов! Напишите нам о том, каким, по вашему мнению, должен быть соседский союз, как достигнуть этой цели и что делаете лично вы, чтобы такие отношения выстроить в вашем доме. Как, например, это сделал Андрей Тесленко.

Новые стихи появились в номинации «Теплый дом». Их пока не так много, как в других номинациях, но можно порадоваться, что авторы, решившиеся подать заявку на участие в этой номинации, взялись за дело всерьез, - внимательно изучили разъяснения учредителей и достаточно ясно представляют их требования. Чаще всего - это произведения лаконичные, в то же время достаточно емкие, безупречные с точки зрения техники стихосложения.

Совершенно новая в нашем конкурсе номинация «Альтернативная энергетика» вызвала большой интерес, но выступить с заявкой в этой номинации решаются пока только самые смелые и уверенные авторы. Как правило, это наши «бывалые» авторы, дипломанты и призеры предыдущих этапов конкурса. Порадовали успешно вписывающиеся в тематику, в то же время превосходные с художественной точки зрения стихи (а точнее - целый лирический цикл) победительницы в «Конкурсе-2010» Галины Карташовой.

### ВНИМАНИЕ!

**Произведения на конкурс принимаются до 15 ноября 2012 года по e-mail: [prtsj@mail.ru](mailto:prtsj@mail.ru) (с пометкой «На конкурс»).**

**Подведение итогов конкурса**

**состоится 12 декабря 2012 года**

**в Общественной палате РФ.**

## Номинация «Творить, Создавать, Жить»

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

Александр КАМЕНСКИЙ  
г. Ташкент

### СТАРЫЙ ПРИЧАЛ

Этот маленький причал  
Пересоленный навек,  
Был началом всех начал,  
Словно старый человек.

Он ворчит, скрипит устало  
На бегущую волну,  
Жизнь изрядно потрепала  
Так, что впору и ко дну.

Вон, у берега баржа,  
Где баржа - одна лишь ржа.  
Там шаланда, здесь баркас -  
Это все, что помнит нас.

Да старик на краешке.  
И старуха - баюшки,  
Колыбельную поет,  
На закат по глади вод.

Этот маленький причал  
Пересоленный навек,  
Был началом всех начал,  
Словно старый человек.

## Номинация «Соседи»

Учредитель номинации -  
Ассоциация НКО по содействию  
развитию ТСЖ и ЖСК

Андрей ТЕСЛЕНКО  
г. Сочи

### ХОРОШИЕ СОСЕДИ

Хорошие соседи - хорошие друзья!  
Живем, как на подлодке, где капитаном я.  
Руководжу домкомом, веду наш дом вперед.  
Никто у нас не курит, никто у нас не пьет.  
По праздникам - конечно и много в Новый год!

Хорошие соседи - хорошие друзья!  
Жену мою подвозят и иногда меня.  
Пропитан уваженьем, наш добрый милый дом.  
Все знают, что я сильный и скручиваю лом.  
По праздникам, конечно, иду я напролом.

Хорошие соседи - хорошие друзья!  
Мы в радости и в горе, огромная семья.  
Мы зиму одолеем, мы лето проживем.  
На день Купалы дружно, друг друга обольем.  
А если будет свадьба, то спляшем и споём.

Хорошие соседи - хорошие друзья!  
Вы для меня на свете получше, чем родня.  
Вы для меня надежда и даже оберег.  
Что русский, что татарин, что дядя Ваня  
грек.

Мы вместе встретим старость  
в прекрасный этот век!

## Номинация «Теплый дом»

Учредитель номинации -  
ЗАО «Мосстрой-31»

Анна ЗОЛотова  
г. Москва

### НАДЕЖНЫЙ ДРУГ

Кто производит для нас  
Легкий как пух пенопласт?  
Нежный как добрая сказка?  
Теплый как мамина ласка?  
Прочный как вечный гранит?  
Кто это чудо творит?  
Что за герой?  
Маг или джин?  
Просто - МОССТРОЙ-31!

## Номинация «Альтернативная энергетика»

Учредитель номинации -  
компания «EnergyEco»

Галина КАРТАШОВА,  
Молдавия

### ЭНЕРГИЯ ВЕТРА

Сильный ветер флюгер крутит  
Вправо-влево, так и сяк.  
Пользы в этом нет, по сути,  
Заменить бы на ветряк.  
Сделать лопасти пошире,  
Генератор прицепить,  
Чтобы гнал по всей квартире  
Электричество в цепи.

### СОЛНЕЧНАЯ ЭНЕРГИЯ

В доме рядом выкрутасы,  
В окна вставили пакет.  
Эти евро-прибамбасы  
Отражают солнца свет.

И теперь в моей квартире  
Солнца отражение  
Минимум часа четыре.  
Жарко, к сожалению.

Но недолго так халатно  
Пребывала в гневе я.  
Это же бесплатная  
Для меня энергия.

Бак устроила я в створе  
И наполнила водой.  
Душ готов горячий вскоре,  
А затраты никакой.

# Целый мир от красоты



•••  
**Мосстрой-31**

- учредитель номинации  
**«ТЕПЛЫЙ ДОМ»**

## Целый мир от красоты...

Афанасий Фет

*Целый мир от красоты,  
От велика и до мала,  
И напрасно ищешь ты  
Отыскать ее начало.*

*Что такое день иль век  
Перед тем, что бесконечно?  
Хоть не вечен человек,  
То, что вечно, - человечно.*

«В человеке должно быть все прекрасно: и лицо, и одежда, и душа, и мысли» - сказал А.П. Чехов. И внешний мир, которым окружает себя человек, также должен быть достойным его красоты. Потому стремление к творческому созиданию, столь же естественно для него, как и стремление к удобствам, достатку и благополучию. Ему всегда было присуще желание украсить и облагородить свое жилище.

В рамках конкурса «Мой дом - моя забота» мы учредили номинацию «Теплый дом». Авторы, присылающие нам свои стихи, пишут как важно для человека и его семьи жить в теплом доме, стремиться к экономии и сберегать тепловые ресурсы. То есть обыгрывают прямое значение понятия «тепло». Сегодня мы хотим напомнить о переносном значении этого слова. Тепло может быть не только физическим, но и душевным. Теплыми могут быть не только стены, утепленные пенополистиролом, не только кровля и полы, но также и улыбка, взгляд, человеческие чувства. И если ощущение физического тепла возникает у нас благодаря наличию определенных коммунальных удобств, способствующих созданию и сохранению в доме комфортного микроклимата, то источником тепла душевного является все, что вызывает у нас позитивные эмоции, приносит удовольствие и радость. Красота внешнего мира - обязательное условие для создания позитивного настроения. Понимая эту простую истину, «Мосстрой-31» делает все возможное,

чтобы помочь людям сделать свои жилища не только комфортабельными, но и прекрасными. И мы хотим, чтобы наши поэты рассказали людям о наших возможностях в этом направлении.

Фасадный декор (декоративные элементы фасада) необходим для придания уникальности жилому дому. В прежние времена считалось, что понятия «красота» и «роскошь» практически равнозначны. Процесс изготовления гипсового декора (фасадная лепнина из гипса) и декорирования им фасадов всегда счи-



тался достаточно трудоемким и дорогостоящим. Декоративные элементы из гипса получались излишне тяжелыми и хрупкими, установить их было сложно. Поэтому мечты о красоте для многих так и оставались лишь мечтами.

С началом применения в строительстве инновационных технологий, ситуация резко изменилась.

Среди множества вариантов отделки фасадов декорами ломать голову над тем как уравновесить долговечность, стои-

мость, привлекательность и оригинальность форм больше нет необходимости. Группа компаний «Мосстрой-31» предлагает вниманию клиентов фасадный декор из пенопласта собственного производства, обработанный специальными покрытиями, связующими полимерами, что не только придает декоративным элементам необходимой пластичности, но и предотвращает появление трещин и других дефектов на поверхности изделия.

Кроме того, по своим технологическим свойствам пенопласт ни в чем не уступает своему предшественнику, а по отдельным параметрам даже его превосходит. Это надежный и долговечный материал. Основная особенность фасадных декоративных элементов заключается в том, что они выполняют лишь имитацию тяжелых элементов отделки. Действительно, отделка фасадов декорами, выполненными из пенопласта, в отличие от гипсовых, совершенно не утяжеляет конструкцию, не создает нагрузки на фундамент и упрощает процесс монтажа в целом.

Города, в которых все дома похожи один на другой - унылы и скучны. Каждый человек - уникален, значит и дом, в котором он живет, должен иметь свое лицо. Наши специалисты умеют делать чудеса и готовы помочь каждому дому обрести свою неповторимую красоту и индивидуальность, и мы ждем от вас, дорогие участники конкурса, что вы расскажете об этом своим читателям. Желаем вам вдохновения, прекрасного настроения и красивых стихов.

20  
Мосстрой-31 ЛЕТ

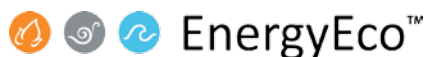
## Материалы и технологии для энергоэффективного строительства



- Несъемная опалубка
- Теплоизоляционные плиты
- Архитектурные элементы
- Политерм

8 800-700-31-01  
(звонок по России бесплатный)  
[www.ms31.ru](http://www.ms31.ru)





EnergyEco™

Простая альтернатива  
сложных вещей

**- учредитель номинации  
«АЛЬТЕРНАТИВНАЯ ЭНЕРГЕТИКА»**

# «EnergyEco» обеспечит комфорт

Еще древние римляне по достоинству оценили отопление, расположенное под полом. Об этом свидетельствуют многочисленные находки и реконструкции римских терм первого века до нашей эры. Последние 20 лет отопление нагретым полом переживает бурный расцвет в Европе. Проект EnergyEco эксклюзивно в России представляет технологии фирмы Variotherm (Австрия), направленные на создание благоприятного и комфортного микроклимата в помещениях путем обогрева или охлаждения их стен, полов или потолков, с использованием передовых высо-

коэффициентных и энергосберегающих технологий.

Тонкий теплый пол Variotherm идеально подходящий для всех «холодных» покрытий, создает оптимальный тепловой баланс и способствует тем самым повышению уровня комфорта в помещении. Разумеется, теплый пол можно использовать и для всех других покрытий, которые пригодны для этого. Теплый пол Variotherm отдает длинноволновую инфракрасную теплоту излучения. Она ощущается как наиболее приятная, поскольку соответствует собственному теплу человеческого тела, как и солнечное тепло. Привлека-

тельная особенность этой технологии еще и в том, что при укладке такого пола достаточно всего 20 мм, т.е. высота пола меньше до 5 раз, чем обычно, а количество используемой строительной смеси меньше в 10 раз и через 24 часа уже можно класть, например плитку.

Когда человек чувствует себя комфортно? Только в том случае, если соблюдается основное условие «термического комфорта». Теплый тонкий пол позволяет достичь комфортный температурный режим на всей площади. Точно также важна температура всех окружающих помещение плоскостей.





Физиологически ощущаемая температура примерно соответствует среднему арифметическому этих температур. При этом важно, чтобы теплоотдача человеческого тела могла осуществляться равномерно во всех направлениях. Если однонаправлено отдается слишком много тепла (холодные поверхности, сквозняк и т.д.) или теплоотдача затруднена (горячие поверхности, воздухонепроницаемая, плотная одежда), то мы воспринимаем такое состояние как некомфортное. Поэтому, во многих случаях рекомендуется использовать комбинацию теплого пола со стенным отоплением Variotherm. Равномерная теплоотдача позволяет возникнуть лишь небольшому расслоению температур таким образом, чтобы комфортная температура могла распространяться во все стороны. При такой системе отопления пол фактически становится теплее, чем зона на уровне головы. Воплощается в жизнь народная мудрость: «Держи голову в холоде, а ноги в тепле». Температуру в помещении можно установить ниже, чем при традиционном отоплении. Излучение тепла повышает ощущаемую температуру, не нарушая комфорта.

Поскольку тепло будет передаваться от пола, то не нужны никакие видимые отопительные приборы, например, ниши для



батареи, радиаторы или трубопроводы. Подобные, почти неизбежные, «квартиранты» дорогого жилого помещения требуют много места и выглядят не особенно приятно. Они также ограничивают возможность расстановки мебели вдоль стен и окон. Теплый пол в комбинации со стенным отоплением идеально дополняют друг друга в жилом помещении. Они создают индивидуальное теплоснабжение в каждом помещении.

И главное, с теплым тонким полом вы получаете не только оптимальный комфорт, но также экономите энергию и расходы на отопление. Благодаря низким температурам поверхности и связанным с этим низким температурам горячей воды, можно уменьшить расходы на отопление. Поэтому теплый пол иде-

ален, в том числе при использовании низкотемпературных источников энергии, как например, конденсационный котел, тепловой насос и солнечный коллектор. Обычно экономия расходов на отопление составляет около 6% за один градус понижения температуры. Более низкая температура воздуха в помещении имеет также важное физиологическое преимущество, поскольку содержание кислорода в воздухе при этом значительно увеличивается.

Представляем также еще одну интересную технологию,

созданную Variotherm, нагревательные плитусы - за небольшой промежуток времени создают тепловую завесу вдоль холодных стен. В результате предотвращается холодное излучение стен, одновременно происходит их нагревание. Как только стены начинают нагреваться, ощущение комфорта в данном помещении возрастает. От нагретых стен исходит длинноволновое инфракрасное тепловое излучение, которое прогревает все помещение. Тепловое излучение представляет собой традиционное тепло, такое же, как от кафельной печи. Оно естественно и полезно для здоровья!

Тел. +7(498)678-68-10  
E-mail: info@energyeco.ru  
www.energyeco.ru

Подписаться на журнал через редакцию можно в любое время.

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

Чтобы подписаться, необходимо оплатить счет, который можно найти на сайте [www.pr-tsj.ru](http://www.pr-tsj.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: (495) 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: <b>ООО РИД «Качум-пресс»</b>				
	Налоговый орган*: ИНН/КПП <b>7715564294 / 771501001</b>				
	Номер счета получателя платежа: <b>40702810638050106954</b>				
КАССИР	Наименование банка: <b>Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва</b>				
	БИК: <b>044525225</b> КОРСЧЕТ: <b>30101810400000000225</b>				
	Наименование платежа: <b>Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на II полугодие 2012 г.</b>				
	Код бюджетной классификации: _____ Код ОКАТО: _____				
	Плательщик (Ф.И.О.): _____				
	Адрес плательщика: _____				
	ИНН плательщика: _____ № лицевого счета плательщика: _____				
	Платеж по сроку	Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате
		1200-00			1200-00
	Плательщик (подпись): _____ Дата: _____				
	<small>* или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежа</small>				
	КВИТАНЦИЯ	Индекс документа: _____		Форма № ПД-4	
Наименование получателя платежа: <b>ООО РИД «Качум-пресс»</b>					
Налоговый орган*: ИНН/КПП <b>7715564294 / 771501001</b>					
Номер счета получателя платежа: <b>40702810638050106954</b>					
Наименование банка: <b>Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва</b>					
БИК: <b>044525225</b> КОРСЧЕТ: <b>30101810400000000225</b>					
Наименование платежа: <b>Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на II полугодие 2012 г.</b>					
Код бюджетной классификации: _____ Код ОКАТО: _____					
Плательщик (Ф.И.О.): _____					
Адрес плательщика: _____					
ИНН плательщика: _____ № лицевого счета плательщика: _____					
Платеж по сроку		Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате
	1200-00			1200-00	
Плательщик (подпись): _____ Дата: _____					
<small>* или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежа</small>					

Также в редакции можно заказать электронную версию номеров журнала «Председатель ТСЖ» за предыдущие годы.  
Стоимость годовой подписки (12 номеров) - 1000 рублей.