

Председатель ТСЖ

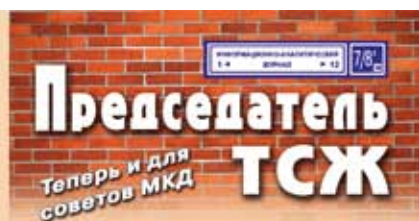
Теперь и для
советов МКД

Сергей Белолипецкий:

Моя задача — создать в доме такой уровень комфорта, который бы соответствовал реально тому, что обещал застройщик.







Председатель ТСЖ
№07/08 (129/130)/2018

Информационно-аналитический журнал издается с 2007 года

Учредители:
ООО РИД «Качум-пресс»,
С. М. Беркимбаева

Издатель:
ООО РИД «Качум-пресс»

Генеральный директор:
Иван Мучак
Тел. +7 (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Главный редактор:
Сауле Беркимбаева
Тел/факс: +7 (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Выпускающий редактор
Геннадий Мельник
E-mail: genmel1946@mail.ru

Редактор сайта pr-tsji.ru:
Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Специальный корреспондент:
Юрий Полонский
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Верстка:
Елена Грищенко

Реклама и маркетинг:
Тел.: +7 (926) 925-75-25
E-mail: sd41133@gmail.com

Отдел распространения:
Тел.: +7 (977) 440-04-30

Журнал «Председатель ТСЖ» («Председатель товарищества собственников жилья») зарегистрирован Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ №ФС 77-29151.

Редакция не несет ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Отпечатано в ТВВ:
111250, Москва,
ул. Красноказарменная, д. 9а

Тираж 5000 экз.

«Долог путь наставлений, краток и убедителен путь примеров»

Сенека

АКТУАЛЬНО

Юрий ПОЛОНСКИЙ

«РЫНОК, НА КОТОРОМ ДОЛЖНЫ СУЩЕСТВОВАТЬ ЖУЛИКИ...»
Закон о прямых договорах: эксперты обсуждают, что было и что будет с участниками рынка.

4

НЕ РЕНОВАЦИЕЙ ЕДИНОЙ

О проблеме обновления жилого фонда за счет реконструкции, а не сноса МКД по программе реновации.

8

Юрий ПОЛОНСКИЙ

«ЦИФРОВАЯ» ДЕМОКРАТИЯ

Об очередных проектах поправок в ЖК РФ.

10

Владимир РЯЗАНСКИЙ

НЕТ СВЕДЕНИЙ ПО КВАРТИРЕ В РОСРЕЕСТРЕ?
ИСПРАВЬТЕ ЭТО СРОЧНО!

12

СТАТУС ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Когда и при каких условиях изменяется статус земельного участка?

15

Мария СЛАВИНА

ТСЖ КАК РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Раздельно собранные отходы являются вторичным ресурсом для изготовления товаров народного потребления и строительных материалов.

16

МИНПРИРОДЫ РОССИИ СОСТАВИЛО РЕЙТИНГ РЕГИОНОВ
ПО ПЕРЕРАБОТКЕ ПЛАСТИКА

19

БУДУТ ЛИ ПРЕФЕРЕНЦИИ ЗА РАЗДЕЛЬНЫЙ СБОР МУСОРА?

20

Владимир КАРПОВ

УПРАВЛЯТЬ МОЖНО ТОЛЬКО ТЕМ, ЧТО ТЕБЕ ПРИНАДЛЕЖИТ.

Незнание и растерянность в вопросах, связанных с новой системой сбора и утилизации отходов, показал семинар для председателей советов МКД, который провел автор.

22

ТСЖизнь

Михаил ЦЕДРИК

ГОП-СТОП-НАДЗОР

Когда был принят ФЗ-152 «О защите персональных данных», правоведы высказывались весьма скептически. Для такой критики были и остаются все основания.

24

Эмилия ХОХЛОВА

МОЭК СВОДИТ СЧЕТЫ ИЛИ ТРАНЗИТНЫЕ СТРАСТИ

О проблеме транзитных трубопроводов в подвалах МКД.

27

Виктор РАУ, Федор БЫХАНОВ

РАСТЕТ ПОСЕЛОК — РАСТЕТ ТОВАРИЩЕСТВО

На вопросы журналиста отвечает председатель ТСЖ, выдвинутый кандидатом в губернаторы Алтайского края.

30

Сергей БЕЛОЛИПЕЦКИЙ

СЛУЧАЙНАЯ ЗАКОНОМЕРНОСТЬ ИЛИ НОВОСЕЛЫ ЗАПЛАТЯТ...
Управляющий ТСН рассказывает о проблемах МКД, с которыми столкнулись собственники, взявшие дом в собственные руки.

32

Сауле БЕРКИМБАЕВА

ЛЕТНЯЯ ШКОЛА ЖКХ НА БАЙКАЛЕ
Четвертая «Летняя школа ЖКХ на Байкале» стала межрегиональным мероприятием.

35

Татьяна СКЛЯРОВА

БУДЕТ И НА ВАШЕЙ УЛИЦЕ ПРАЗДНИК!
Председатель ТСЖ делится опытом участия в федеральном проекте «Формирование комфортной городской среды».

42

Петр ОЛЕЙНИКОВ

СУДЬБА ОДНОГО САМАРСКОГО ДОМА
Председатель Совета МКД сложил полномочия. Итоги.

44

Дмитрий КОЗУБОВ

КАК ОФОРМИТЬ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ СОВЕТА МКД
Алгоритм действий.

46

ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА**Юрий ХОХЛОВ**

ПРЕСТУПЛЕНИЕ И НАКАЗАНИЕ
Незаконные действия чиновников. Пример обращения в прокуратуру.

48

Сергей СТЕПИН

НЕУМЕСТНАЯ ПРОСТОТА
ТСЖ проиграло суд ПАО МТС. Почему?

50

Артем ГРОЗОВОЙ

МОЖЕТ ЛИ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ
ОДНОВРЕМЕННО БЫТЬ БУХГАЛТЕРОМ?
Насколько это законно и какие возможны последствия подобного совмещения.

52

Елена ЛАЗАРЕНКО

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ
Судебный опыт понуждения подрядчика к устранению недостатков.

54

Иван ПОЖИДАЕВ

РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ: ПО-СОСЕДСКИ,
ПО-ЧЕЛОВЕЧЕСКИ, ПО ЗАКОНУ

56

ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ**Илья ФЕЛЬДМАН**

ТСЖ И ОНЛАЙН-КАССА

60

Александр БАЛАХНИН

СОВРЕМЕННЫЕ СИСТЕМЫ КОНТРОЛЯ
И БЕЗОПАСНОСТЬ ВАШЕГО ДОМА

62



Несмотря на необходимость подготовки дома к новому отопительному периоду, в летние месяцы большинство наших подписчиков выкраивают 2-3 недели на отпуск. Поэтому мы позволили себе объединить в этом выпуске 2 номера.

Такую «вольность» за истекшие 11 лет непрерывного ежемесячного выхода журнала в свет мы позволили себе всего второй раз. Аналогичное объединение двух номеров было в 2011 году. Полагаю, читатель понимает, что и экономическая составляющая сыграла в этом решении немаловажную роль: при сохранении низкой стоимости подписки (по сравнению со смежными изданиями) и растущих накладных расходах издатель журнала «Председатель ТСЖ» находится далеко не в лучшем состоянии.

Лишь гражданская позиция большинства наших авторов и читателей, уверенность в необходимости развития самоуправления, в необходимости защиты интересов собственников жилья на конкретных успешных примерах, позволяет нам не опускать руки при нынешнем положении дел в законодательном регулировании жилищной и коммунальной сферы.

На основе постоянного мониторинга социальных сетей, могу однозначно констатировать, что аббревиатура ТСЖ в сознании большинства граждан постепенно приобретает позитивный окрас. Это позволяет надеяться, что и успехи жилищных объединений — на фоне растущей аварийности жилья — все же будут рано или поздно адекватно оценены руководством страны.

Сауле БЕРКИМБАЕВА,
главный редактор
журнала «Председатель ТСЖ»



Внимание!

Приобретенная подписка на электронную версию журнала «Председатель ТСЖ» не подлежит несанкционированному (коммерческому или некоммерческому) распространению.

Оформить [подписку на электронную версию журнала.](#)

Ответственность за нарушение авторских прав, предусмотренна законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 3, ст. 1252 ГК РФ правообладатель может требовать от нарушителя по своему выбору вместо возмещения убытков выплаты компенсации в размере от 10 000 рублей до 5 000 000 рублей, определяемом по усмотрению суда

«Рынок, на котором должны существовать жулики...»

Закон о прямых договорах принят в апреле, но интрига — с содержанием типового договора потребителя с РСО, который «по умолчанию» будет определять права и обязанности сторон, — сохраняется. Тем временем эксперты обсуждают, что было и что будет с участниками рынка.



Юрий Полонский

КОММУНАЛЬНОЕ «ДЫШЛО»

В начале июля на сайте Института экономики города (ИЭГ) появилась 146-страничная работа известного юриста Дмитрия Гордеева «Анализ правовых аспектов заключения прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг между РСО и собственниками помещений в МКД». Эксперт проанализировал ту часть жилищного законодательства, которая посвящена предоставлению коммунальных услуг, и соответствующую судебную практику. И показал, что:

- до 3 апреля 2018 г., когда вступил в силу закон №59-ФЗ, самый приоритетный из всех НПА, действующих в сфере ЖКХ — ЖК РФ — допускал прямые договоры только при непосредственном управлении МКД;
- тем не менее, целый ряд подзаконных актов: ППРФ-354, 124, ведомственные постановления — предусматривали возможность заключения прямых договоров

и при других способах управления, и таких договоров в стране было огромное количество, в первую очередь — в электро- и газоснабжении МКД;

— примерно в половине судебных решений подобные договоры признаются законными, в половине — нет. Это называется: приехали...

Мораль: плевали российские «власть имущие», и в первую очередь — судьи (хорошо хоть, не все), на законы. Решения принимаются «по понятиям», а потом — для создания благопристойной видимости — «за уши» притягиваются те или иные правовые акты. Благо, те, кто их пишет, не забывают о своей обязанности: обеспечить «свободу маневра» тем, кто их исполняет. А тот, кто призван следить за исполнением законов, не забывает смотреть на происходящее сквозь пальцы.

О СВОБОДЕ, НЕОБХОДИМОСТИ И О ТОМ, ОТКУДА БЕРУТСЯ ДОЛГИ

19 июля в ИЭГ состоялась дискуссия по заявленной теме.

Эксперт Сергей Сиваев (ИЭГ):

«Нестыковки между ЖК РФ и постановлениями по КУ — это, скорее всего, следствие того, что мы стали на федеральном уровне регулировать то, что регулировать не стоит... Смысл нового закона: пусть всё остаётся, как было, но если кто-то хочет по-другому, — пусть будет по-другому...»



А вообще-то нынешняя ситуация иллюстрирует кризис жилищного законодательства в части управления МКД: вместо серьёзных системных решений мы пытаемся оперативно заткнуть отдельные прорехи, не пытаемся оценить последствия для отрасли в целом. УО плохие — и мы не стали разбираться, почему, а установили ещё один административный барьер: лицензирование. Население слишком много платит за услуги ЖКХ — и вместо повышения энергоэффективности и оптимизации процесса управления ввели предельные индексы. Сказали, что УО всего лишь «прокладка» между потребителем и РСО — и вводим теперь прямые договоры. Но ведь это такое же не-системное решение, как и всё прочее...

Международная практика показывает, что далеко не все вопросы должны быть регламентированы сверху, степень свободы собственника должна быть достаточно большой. Я провёл экспресс-опрос своих знакомых, живущих за рубежом, и в 2-х случаях мне ответили, что платят по ИПУ, в 6-ти случаях — что «разбрасывают» по квартирам показания ОДПУ (это Финляндия и США). На мой вопрос: почему — был ответ: так решило общее собрание. По вопросу: либо всем заводить одинаковые индивидуальные счётчики, либо никому — и всем платить по общедомовому счётчику. Когда люди сами решают, как им управлять домом и как распределять расходы по коммунальным услугам, — это, по-моему, разумный подход...»



Гендиректор ООО «Региональные инвестиции и городское развитие» член Экспертного совета при Правительстве РФ Михаил Никольский:

«Законом о прямых договорах мы разделили на отдельные составляющие то, что было разумным образом объединено. Но чтобы делать шаги в сторону от здравого смысла, нужны веские аргументы. И хорошие экономические «весы», позволяющие определить: повысится ли

собираемость платежей — на фоне затрат РСО на создание своей абонентской службы и ведение претензионной работы...

И ещё: когда в кодексе одно, а в жизни другое — более яркой «подрывной» ситуации правового нигилизма сложно себе представить. Тут надо, как говорится, или крест снять, или трусы надеть, или поправить ЖК РФ, или привести в соответствие подзаконные акты...»



**Замдиректора Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения
Наталья Побединская:**

«На наш взгляд, предоставление коммунальных услуг — это не совсем жилищное законодательство. По этому поводу ведутся дискуссии,

предлагался даже отдельный кодекс... Когда принимались ЖК РФ и первые «Правила предоставления коммунальных услуг», все РСО кричали во всеуслышание: мы не являемся исполнителями коммунальных услуг, мы работаем только до стены дома, а остальное нас не касается. Но дело повернулось так, что они вынуждены были принять жизненные реалии и согласиться на ту роль, которую прежде отвергали. Нетрудно заметить, что хотя в новом законе исполнителями коммунальных услуг РСО не называются, но фактически они к этому статусу близки... Что касается ответственности до крана — тут пока немало проблем, например, есть такая коллизия: наш ресурс идёт к непосредственному потребителю по общедомовым сетям и, с правовой точки зрения, мы должны за это абоненту заплатить... Конечно, людям удобно, когда есть одно-единственное лицо, отвечающее за то, чтобы из крана текла вода нужного качества, но — чудес на свете не бывает... Видимо, стоит посмотреть на зарубежный опыт: дом — это единый объект с общедомовым счётчиком, а дальше пусть сообщество собственников само решает, как им расплачиваться с РСО, и какую при этом роль они отводят управдому... Кстати, члены нашей Ассоциации в вопросе о переходе на прямые договоры разделились: есть немало организаций, которые за это (в основном, это те, кто — в обход ЖК РФ — остались на прямых договорах), но в небольших городах, где УО мало, все друг друга знают, и процесс уже неплохо отлажен, многие РСО смысла в таком переходе не видят. Хотя уже есть прецеденты «насищенного» перехода, если общее собрание приняло решение — ресурсник отказаться не может...»



**Председатель ТСЖ
Сергей Шиянов:**

«На данном этапе развития — пока в большинстве МКД не решён вопрос об автоматизации контроля и учёта потребления ресурсов — я категорически против прямых договоров. Есть два способа автоматизации контроля: по радиоканалам и проводной. Первый способ дорог, автоматизация стоит 2-3 тыс. руб. с квартиры. Второй способ на 1-2 порядка дешевле, но реализуем либо в ново-

стройках, либо при капремонте. Мы с таким трудом проникаем в квартиры, чтобы поменять трубы ХВС и ГВС, так сам Бог велел бросить — рядом с трубами в то же отверстие — ещё и контрольные провода! Я считаю, надо внести поправку в ЖК РФ, перечень работ по капремонту дополнить обязательной установкой систем автоматизации. И таким образом за 20-30 лет мы можем автоматизировать контроль ресурсов во всех МКД страны...»



**Руководитель проекта
«Дом и двор» Павел Степура:**

«В точке разбора ХВС давление, температура и качество воды должны соответствовать заданным требованиям, но если поставщиком услуги будет РСО, как она будет обеспечивать это без участия УО, которая

содержит и ремонтирует внутридомовую сеть водоснабжения? Этот вопрос может стать источником постоянных конфликтов. К примеру, в Севастополе до 2014 г. его провалили решить так: УО нанимала для обслуживания внутридомовой сети РСО, так что все вопросы по качеству услуги были к ней... С отоплением всё сложнее: там качество услуги определяется температурой воздуха в комнате, а она зависит не только от температуры теплоносителя в батарее отопления, но и, например, от качества заделки межпанельных швов, которую проводит УО. Кто и как при прямых расчётах будет нести ответственность за качество услуги по отоплению? Неясно. А ведь есть ещё и принципиальные конструктивные особенности МКД, например, в Москве есть дома, в которых промерзают стены, в этом случае даже к УО претензии не предъявишь...»



Представитель УО «Пик-Комфорт» Олеся Лещенко:

«Потребители коммунальных услуг имеют возможность по 3 месяца не оплачивать услуги, а УО такой возможности теперь не имеет. Это вынуждает УО — даже там, где у них с ресурсниками спокойные, не на-

пряжённые отношения — инициировать собрания по переходу на прямые договоры. Если в ближайшее время Правительством будут приняты изменения в правила лицензирования, где наличие 2-хмесячной задолженности будет трактоваться как грубое нарушение лицензионных требований, то число таких инициатив со стороны УО резко возрастет. Ведь на практике двухмесячная задолженность — это довольно тривиальный случай, особенно после окончания отопительного периода, когда возникают разногласия по начислению оплаты и для того, чтобы их уладить, требуется время...»

Председатель ТСЖ

Нелли Лукина:

«Моя любимая формулировка в жилищном законодательстве: «если иное не указано в решении общего собрания». Она решает все проблемы. Мы должны заплатить РСО сумму, равную



произведению показаний ОДПУ на тариф. И всё, остальное — на усмотрение общего собрания, никакие административные барьеры и регламентации нам не нужны...

Мне категорически не нравится, что УО, ТСЖ, ЖСК пишутся через запятую. Это абсолютно разные способы управления и абсолютно разные мотивации к деятельности... Что касается платы за транспортировку ресурса к потребителю по общедомовым сетям — я родом из ЖСК, и застала ситуацию, когда «Водоканал» платил кооперативу за такую транспортировку 4% стоимости ресурса...

Что сейчас больше всего беспокоит? ЖК РФ более или менее разгрёб ситуацию, дал собранию право решать: быть ли прямым договорам или нет. Но дальше пойдут подзаконные акты, в частности, типовой договор (меня очень тревожит, что он типовой, лучше бы он был примерным!), я очень боюсь, что это будет «калька» с 354-го постановления, где полно совершенно безумных «ляпов». Которые могут перейти в этот типовой договор, а поправить это будет невозможно... Например, как согласно ППРФ-354 выставляются претензии? По жалобе потребителя. Но если в кране не +60 °С, а только +58 °С, потребитель этого может и не заметить. Но современный прибор учёта всё это фиксирует, и вы можете предъявлять претензию. Ведь если на входе в дом температура +60 °С — в точке разбора никак не могут быть те же +60 °С. Кто следит за тем, чтобы ресурсник подавал к стене дома то, что надо? Жилищная инспекция. Но загляните в типовые договоры на сайте ПАО МОЭК — там записана температура на входе в дом +60 °С. И куда, спрашивается, смотрит жилищная инспекция?»



Гендиректор Центра муниципальной экономики Борис Хмельников:

«Мы провели исследование по тем субъектам РФ, где были прямые договоры по электроснабжению. За последние 5 лет задолженность всё время увеличивается. Как же так,

действуют прямые договора, есть учёт, потребители платят и —...? И возникает естественный вопрос: достигнет ли своей цели повсеместное введение прямых договоров?»

Гендиректор Ассоциации «ЖКХ Развитие» Алексей Макрушин:



«Что касается долгов и причин их возникновения — по итогам 1-го квартала 2018 г. дебиторская задолженность в ЖКХ достигла 1,4 трлн руб. с лишком, за год прибавилось 180 млрд руб. или 5%... Платёжная дисциплина и «оприборенность» объектов растут, но и задолженность тоже растёт. В чём причина? Одна составляющая — мы в сфере расчётов наплодили много небалансов: ограничили ОДН нормативом — поползла задолженность, убрали ОДН на водоотведение — то же самое.

Вторая составляющая связана с устройством рынка услуг по управлению МКД. По большому счёту это тот рынок, на котором ДОЛЖНЫ существовать жулики. Он так устроен: если я прихожу на этот рынок, собираю платежи с жите-

лей, «кручу» их и плачу РСО только по исполнительным листам — я имею «нормальную экономику», а требования РСО, как могу, «отжимаю». Если посмотреть, что представляют собой в большинстве городов УО — это, как правило, организации, связанные с органами власти, обычно в городе есть такая одна или несколько крупных организаций, причём, владелец такой организации с 90%-ой вероятностью является депутатом местной городской Думы. Этот рынок во многом построен на «административном ресурсе» (причём, на местном), поэтому даже многие РСО федерального масштаба, обладая соответствующей поддержкой, ничего не могут с этим поделать, местные ГЖИ и суды поддерживают УО, уходящую от платежей всеми возможными способами. И в этом смысле переход на прямые договоры — хотя и может где-то оказаться затратным мероприятием — но, по крайней мере, он будет гарантировать РСО, что своё они получают. Тем более, что при современном уровне развития информационных технологий такой переход обойдётся гораздо дешевле, чем прежде...»

По поводу рынка жилищных услуг, на котором для жуликов созданы поистине райские условия, — это не в бровь, а в глаз. Но если прямые договоры лишат «капусты» недобросовестных УО — где гарантия, что этот рынок кое-где не опустеет? Как в 2005-2008 годах?

А вот что интересного сказал зампред Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Александр Сидякин:



«Возможность для собственников, перешедших на прямые договора, вернуться обратно — это дискуссионный вопрос. РСО создаст биллинговые компании, отладит претензионную работу — а ей скажут: нет, мы хотим назад. Зачем тогда переходили?

(Реплика из зала: «Значит, купил «Мерседес» — езди на нем до конца жизни? Ни на что другое пересаживаться не можешь?»)

Должна же в планировании хозяйственной деятельности быть какая-то стабильность.

(Реплика: «Но можно же сделать «Юрьев день» — один раз в год давать возможность перехода!»).

Ну, ладно, давайте посмотрим, как это будет работать, а потом обсудим вопрос... В целом могу сказать, что разговоры о возможности повернуть историю вспять, отказаться от прямых договоров — неуместны, на этот счёт было прямое поручение Президента, а над деталями мы поработаем. В частности, явно просматривается надобность в регулировании деятельности ЕРЦ, к этому вопросу мы скоро опять вернёмся...»

Попыталась подытожить дискуссию директор ИЭГ Надежда Косарева:



«Насколько я могу судить, нас ожидает перспектива бесконечного регулирования правоотношений, связанных с коммунальными услугами, и бесконечного переписывания ЖК РФ.

Причём, это объективная ситуация, которая порождена «первородным грехом»: массовой бесплатной привати-

зацией жилья. Управление коллективной собственностью — это самая сложная форма деятельности, которая существует в социально-экономической «природе». Поэтому кондоминиумы за рубежом составляют максимум 5-10% жилого фонда, квартиры там покупают люди, которые согласны нести бремя принятия решений о судьбе общей собственности. Но им никто ничего не предписывает, фраза «если иное не установлено решением общего собрания» там не нужна, там ВСЁ решается на общем собрании. А кто не хочет ни о чём подобном задумываться — снимает квартиру в частном или муниципальном МКД. Или — строит себе частный дом...

У нас же после бесплатной приватизации эти страшно сложные для управления объекты — кондоминиумы об-

разовались повсеместно, отсюда — потребность в целой армии экспертов и целой армии законодателей, которые должны регулировать каждый «чих». На федеральном уровне. В ЖК РФ скоро страниц не будет хватать, придётся регламентировать, на какой створке двери вешать объявления: на правой или на левой...»

Безрадостная картина, если бы... Если бы за одним столом с Надеждой Борисовной не сидели люди, которые прекрасно научились управляться с этим «страшно сложным объектом». И сейчас мечтают об одном: чтобы чиновная «вертикаль» оставила их в покое, не давила, как зубную пасту из тюбика, бесконечными предписаниями, одно нелепее другого. Так что «первородный грех» по справедливости надо бы определить как-то по-другому...



«ЧЕМ Я ТЕБЯ ПОРОДИЛ, ТЕМ И УБЬЮ!» (ОТ РЕДАКЦИИ):

Как видите, разговор о прямых договорах, начавшись с неисполнения ЖК РФ, плавно перешёл на жуликоватых управдомов и несознательных собственников. Но кто породил тех и других? Вернее, что?

59-й закон нацелен — на что? На снижение задолженности коммерческих УО перед РСО. Заметим, у ТСЖ и ЖК, как правило, подобных долгов нет или они незначительны. Как возникла эта проблема? Она родилась из горячего желания наших «государственные мужей» ввести коллективную ответственность за оплату потреблённых ресурсов. Везде. Не только в тех МКД, где есть коллектив собственников, способный быть заказчиком и контролёром услуг — в лице ТСЖ, ЖК (или хотя бы дееспособного Совета МКД), но и там, где такого коллектива нет. Роль «ответчика» за весь дом (стыдливо названного «исполнителем коммунальных услуг») навязали коммерческой УО. Хотя у той, чтобы обеспечить 100%-й сбор платежей для РСО, нет ни соответствующих полномочий, ни экономического интереса. Фактически УО навязали бесплатное исполнение «круговой поруки», которая была отменена в России в 1903 г., а сейчас чудесным

образом возродилась в ЖКХ. В ответе из УО, кто не обременён высокой моралью, пользуясь своим статусом: безответственного и бесконтрольного управляющего, который «запрограммирован» ЖК РФ, — стали задерживать и «секвестировать» коммунальные платежи.

Прямой договор (в версии 59-го закона) добросовестного управдома вроде бы освобождает от роли «исполнителя круговой поруки», а недобросовестного лишает «кормушки». Но при этом вместе с водой выплёскивает и ребёнка: ответственность за качество коммунальной услуги на РСО не переходит, а каким-то — не вполне определённым — образом делится между управдомом и ресурсником. Как именно? Может быть, типовый договор даст ответ на этот вопрос. Посмотрим.

Но, судя по всему, меру ответственности сторон в спорных случаях всё-таки придётся устанавливать с помощью сквозного контроля качества — и подаваемых в дом ресурсов, и получаемых потребителями услуг. Одновременно. Там, где эти вопросы от решения далеки, после бесплодных попыток «найти концы» кто-то из потребителей просто пере-

станет оплачивать некачественную услугу. Ничего хорошего, но... Возможно, это поможет осознанию того факта, что при коммерческом управлении «а ля ЖК РФ» противоречие между частным характером потребления ресурсов и коллективной ответственностью за их оплату неустранимо, оно всегда будет источником конфликтов. Его можно разрешить приемлемым образом только при некоммерческом управлении, когда собственники сами решают, как им распределить общий платёж. Но российская «властная вертикаль» отдала приоритет коммерческому — бесконтрольному и безответственному — «управлению без собственника», а ТСЖ и ЖК «в упор не видят». Не говоря уж про непосредственное управление. Значит, и впредь все важные вопросы будут решаться без участия самого главного субъекта рынка. Внутри Садового кольца — за всю страну. И пока такое положение сохраняется, порядка в российском ЖКХ не будет. За внешне благопристойным «фасадом» будут такие же, как сейчас, произвол и неразбериха: половина решений «за», половина «против». И — вечное «качание маятника». От одной крайности к другой.

НЕ РЕНОВАЦИЕЙ ЕДИНОЙ

Расширенная конференция на тему: «О подходах к выполнению задачи, поставленной в майском указе Президента РФ, по увеличению объемов строительства жилья, в том числе за счет реконструкции многоквартирных домов и расширения малоэтажного строительства» состоялась 10 июля в Торгово-промышленной палате РФ.

Организатором мероприятия выступила Ассоциация «Городские землевладельцы», поддержанная Комитетом ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, и аналогичного Комитета в сфере строительства, а также Российского союза строителей. Модератор конференции — председатель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефим Басин во вступительном слове высказался за конструктивный диалог между представителями городской власти в лице Первого заместителя руководителя департамента градостроительной политики Москвы **Олега Рындина** и руководства Ассоциации «Городские землевладельцы», а также общественников — председателей ЖСК и ТСЖ, юристов, представителей СМИ, активистов из ряда регионов России, где так же, как и в Москве, остро стоит вопрос обновления жилого фонда, существенного улучшения условий для проживания собственников жилья и членов их семей за счет реконструкции, а не сноса МКД по программе реновации.

Вопрос этот с каждым годом приобретает всё большее социальное звучание. Ведь, к примеру, в столице программой реновации предполагается охватить в период до 2034 года более 5 тысяч домов. Однако это далеко не



весь нуждающийся в обновлении жилой фонд, а лишь примерно 60 процентов морально устаревшего жилья. Есть ещё примерно 4 тысячи домов, не попавших в программу реновации, которые считаются достаточно крепкими, и могут простоять, по данным специалистов-градостроителей, ещё 50 и более лет! Но и они требуют к себе внимания, поскольку современная комфортная среда проживания требует новых стандартов, улучшения условий для семейной жизни — просторных кухонь и внутриквартирных коридоров, подсобных помещений, отдельных санузлов.



Однако сегодня, наряду с реновационными новостройками, в которые въехали первые сотни «переселенцев», программа реконструкции испытывает значительные трудности на пути своей реализации. Хотя, как отметил **руководитель Ассоциации «Городские землевладельцы» Валерий Чернышов**, социальную значимость проекта сложно переоценить.

«Люди в реконструируемых МКД остаются жить на своих, привычных местах. Отпадает необходимость переезда, смены школы, поликлиники или потери круга общения. Каждая квартира не только становится более благоустроенной, но и прирастает ценными квадратными метрами, что значительно повышает ее рыночную стоимость. На данный момент в Ас-



социации «Городские землевладельцы» имеется целый ряд заявлений на реконструкцию жилых домов от коллективов ЖСК. Однако процесс принятия решений тормозится городскими властями. Земля в собственности, есть инвестор и застройщик, но власти не дают «добро». Хотя роль чиновников сводится только к выдаче разрешительной документации». Ассоциация, безусловно, понимает свою ответственность и необходимость согласования проведения реконструкции с Градостроительными нормами и правилами, установленными Правительством Москвы. Кроме того, Ассоциация берет на себя все организационные вопросы по работе с собственниками, объединенными в ЖСК. И я призываю власти поддерживать старт реконструкции первых двадцати пятиэтажек в Москве и разработать упрощенную форму получения разрешительной документации по срокам и процедурам».

Реконструкцию поддерживают и в Государственной Думе РФ. Об этом сказал **Депутат Госдумы от КПРФ Павел Дорохин:**



«Действительно, в Государственной Думе уже обсуждались вопросы, связанные с масштабной программой реновации, но мало говорилось о том, что существует альтернативная программа, которая действительно затрагивает больше четырех тысяч пятиэтажных домов в одной Москве, которые могли быть изменены в лучшую сторону. Созданы прекрасные условия для реконструкции, благодаря инициативам, которые предлагают, и ассоциация «Городские землевладельцы», и Торгово-промышленная палата Российской Федерации в лице ее комитета. И в данном случае мы предлагаем не какие-то меры финансового характера, а меры развития. Дело в том, что Ассоциация

«Городские землевладельцы» предлагает, как раз варианты реконструкции домов, чтобы сделать их современными домами XXI века, не привлекая дополнительных средств граждан, а на средства инвесторов для увеличения объемов, увеличения габаритов, увеличения возможности реализации проектов. Это именно то, чего не хватает Москве, раз уж начинаем с Москвы».

Не остались в стороне представители СМИ и общественности. Эмоционально и энергично, поддержанная аплодисментами большинства участников конференции, выступила известная журналистка **Екатерина Гордон.**



«Я не понимаю, когда мы сталкиваемся с препонами. Все говорят о гражданской инициативе, о том, что мы должны быть активными, но когда мы начинаем что-то делать, включается какой-то не убиваемый бюрократический аппарат. Есть чудесный проект, есть возможность привлекать инвестиции, давайте все вместе это делать. Вы, уважаемая власть, не бойтесь доверять нам, мы не пыль городов, мы полноправные граждане. Я же сама с удовольствием поддерживаю этот проект на всех этапах».



Участовавший в конференции первый заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы **Олег Рындин** сказал, что опыт реконструкции ни в коем случае не игнорируется, а, наоборот, изучается и принимается к

сведению. А причиной отказа могут являться непонятные правовые основания для проведения реконструкции и неточности в оформлении документации.

На эту осторожную позицию чиновника прозвучало четкое возражение: правовое основание в деле реконструкции самое что ни на есть железобетонное: решение собственников, принятое и оформленное в соответствии с законами нашей страны. А что касается документального сопровождения реконструкции, так задача чиновников в том и состоит, чтобы помочь инициативным людям оформить бумаги должным образом, а не «заворачивать» проекты по формальным причинам.

Осторожное отношение столичных чиновников к идее реконструкции отчасти понять можно: дело новое, необычное. Тысячи обманутых застройщиками дольщиков — живой пример того, как можно получить вместо довольных собственников реконструированного жилья тысячи разгневанных и ищущих защиту у Закона людей. Но, может дело еще и в том, что роль органов власти в программе реконструкции фактически сводится только к выдаче разрешительных документов. Осторожность же, по мнению многих собравшихся, тоже нельзя доводить до абсурда.

Также в ходе конференции выступили представители Торгово-промышленной палаты РФ, Российского союза строителей, органов законодательной и исполнительной власти регионов России, общественных организаций, профильных комитетов и ведомств.

Конструктивный диалог вроде бы начал выстраиваться: на конференции, принято решение создать рабочую группу по реализации проекта реконструкции пятиэтажек, не вошедших в программу реновации.

Что будет дальше? В Ассоциации «Городские землевладельцы» говорят: будет очередная подача документов на прохождение ГЗК. И именно она покажет: насколько власти готовы к диалогу.

*Отчет подготовил
Геннадий Мельник*

«ЦИФРОВАЯ» ДЕМОКРАТИЯ

Очередной проект поправок в ЖК РФ: вместо собраний собственников в МКД в очной, заочной и очно-заочной формах предложена единая процедура — на основе внешнего администрирования и электронного голосования в ГИС ЖКХ.

Юрий Полонский

«Бешеный принтер» работает без устали, а выгрузили его продукцию из лотка и транспортировали в Госдуму два депутата-единогоросса: А. Сидякин (Татарстан) и П. Качкаев (Башкортостан). 14 июня они одарили россиян проектом поправок в статьи 44-48 ЖК РФ, которые регламентируют проведение общих собраний собственников помещений (ОСС) в МКД (см. текст законопроекта).

«ВОТ — НОВЫЙ ПОВОРОТ...»

Вот как выглядит новое электронное голосование. Крупными мазками.

- Вводятся три категории ОСС:
 - обязательные ежегодные, они проводятся — если иное не установлено ОСС в МКД — в течение 2 квартала года, следующего за отчетным;
 - необязательные внеочередные, они проводятся 1 раз в квартал, если от собственников или иных, приравненных к ним лиц поступили предложения в повестку дня, а если не поступили — не проводятся;
 - необязательные «в-любое-время-проводимые», эту категорию образуют собрания: в МКД, где не более 30-ти квартир, — по любым вопросам, в остальных МКД — о выборе способа формирования фонда капремонта и лица, уполномоченного на открытие спецсчета и совершение на нём денежных операций, а также по «устранению последствий непреодолимой силы».
- Если раньше для использования при голосовании ГИС ЖКХ или иных информационных систем требовалось предварительное решение ОСС, то теперь это необходимо только в отношении иных систем, а электронное голосование с помощью ГИС проводится «по умолчанию», безо всяких решений ОСС.
- Ст. 44.1, 47, 47.1, 48 утрачивают силу.

Это значит, что основной (и единственной) формой проведения ОСС становится электронное голосование в ГИС ЖКХ. А прежние формы: очное, заочное и очно-заочное голосование — упраздняются. Свои предложения в повестку дня и решения собственник может по-прежнему передавать в письменной форме, но это и всё, что он может. Плюс участвовать в общественном обсуждении проекта повести дня собрания — это вместо очных собраний.

«АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ВОСТОРГ» (НЕ ПО ДОСТОЕВСКОМУ)

- Для собственников помещений в МКД вводится новая обязанность: выбрать администратора ОСС и его заместителя. Ими может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе — УО, ТСЖ, ЖК. Если собственники администратора не выбрали или собрание

посвящено выбору/изменению способа управления МКД — функции администратора ОСС выполняет орган ГЖН или орган местного самоуправления (ОМС), определяемый в соответствии с законом субъекта РФ, а если законом субъекта РФ такой орган не определен — функции администратора выполняет ОМС.

- При проведении ОСС голосование в ГИС ЖКХ проводится с 1-е по 15-е число 2-го месяца квартала.

Т.е. вот он, обещанный единый день голосования (!) — с 1 по 15 февраля/мая/августа/ноября. Некоторые эксперты предсказывают, что в эти дни ГИС ЖКХ окончательно «рухнет»...

- Собственники помещений подают предложения в повестку дня и свои решения по её вопросам одним из двух способов:

1. в электронной форме — размещая их в ГИС ЖКХ;
2. в письменной форме — передавая их администратору ОСС для последующего размещения их в ГИС ЖКХ.

Т.е. заполнять бюллетени можно и ручкой, но всё дальнейшее будет только в «цифровом исполнении».

- Предложения в повестку дня ОСС его участники подают с 1 по 15 число 1-го месяца квартала.

ТЕХНИКА НА ГРАНИ ФАНТАСТИКИ

- Проект повестки дня ОСС формируется в ГИС ЖКХ в автоматическом режиме — путем включения в нее вопросов, предложенных участниками собрания (не более 10-ти с лица), а также информации о дате, времени и месте общественного обсуждения проекта повестки и информации об ознакомлении с материалами по вопросам повестки дня. Проект повестки размещается администратором ОСС в ГИС ЖКХ и в общедоступном месте в МКД в срок до 19 числа 1-го месяца каждого квартала. В ГИС ЖКХ проект повестки доступен собственникам помещений, организации-управдому и администратору ОСС.
- Общественное обсуждение проекта повестки проходит в период с 22 по 26 число 1-го месяца квартала, дату и место проведения определяет администратор ОСС. Кворум не требуется.

По итогам обсуждения администратор ОСС оформляет протокол, и — в срок до 27 числа 1-го месяца квартала — размещает в ГИС ЖКХ и в общедоступном месте МКД.

- Итоговая повестка дня ОСС, сформированная в ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме, не позднее 28 числа 1-го месяца квартала становится доступной в личных кабинетах собственникам помещений, организации-управдому, администратору ОСС, органу ГЖН.

- С 1 по 10 число 2-го месяца квартала решения собственников в письменной форме могут быть переданы администратору ОСС.
- Не позднее 15 числа 2-го месяца квартала администратор ОСС обязан разместить в ГИС ЖКХ информацию о лицах, передавших решения в письменной форме, решения в структурированном виде и их электронные образы.

За всё ответит ГИС ЖКХ. Автоматически.

- При размещении собственником своего решения в электронной форме в ГИС ЖКХ его аутентификация осуществляется в автоматическом режиме в соответствии с данными из ЕГРН, размещенными Росреестром в ГИС ЖКХ.
- Количество голосов, которым обладает собственник помещения в МКД, определяется автоматически на основании сведений, размещенных в ГИС ЖКХ. Результаты голосования формируются в системе тоже автоматически.
- Протокол ОСС формируется в ГИС ЖКХ в автоматическом режиме до 12.00 16 числа 2-го месяца квартала. С момента его формирования протокол становится доступным в личных кабинетах собственников помещений, организации-управдому, администратору ОСС, органу ГЖН.

Не позднее 18 числа 2-го месяца квартала администратор ОСС размещает протокол в доступном месте в МКД.

- Протоколы ОСС, сформированные ГИС ЖКХ, электронные образы предложений в повестку дня, электронные

образы решений в письменной форме, переданных администратору ОСС, хранятся в системе.

- Новая редакция ст.46 устанавливает, что не обязательные «в-любое-время-проводимые» собрания проходят по аналогичной процедуре, но сроки там «плавающие», на отдельные этапы отводятся сроки от 1 до 3-х дней.

P.S: Слава Богу, новеллу «тормознули» ещё в ходе предварительных совещаний в Госдуме и Минстрое, при этом большинство экспертов так основательно «перемыли косточки» законопроекту, что авторы пообещали внести в него серьёзные изменения. В частности:

- ГЖИ администратором общего собрания собственников не будет;
- все формы собраний сохраняются без всяких преференций в пользу онлайн-собраний;
- статья 47.1, предусматривающая проведение ОСС с использованием онлайн-голосования, будет уточнена;
- календарная привязка, определяющая этапы подготовки и проведения ОСС, будет убрана, а взамен собственникам будет предложено соблюдать общий тайминг: столько-то дней на формирование повестки, столько-то — на голосование по той или иной форме и т.д.;
- ограничение по количеству вопросов повестки дня будет убрано;
- будут прописаны ограничения, чтобы избежать созыва параллельных ОСС. Позже замминистра А.Чибис эти намерения подтвердил. Так что осенью к этой теме, скорее всего, придётся вернуться.

КОНФЕРЕНЦИИ НА ПОДХОДЕ

25 июля Госдума приняла в 1-м чтении законопроект №232824-7, который регламентирует проведение общих собраний собственников помещений в МКД (ОСС) в форме конференций.

Внесён теми же двумя депутатами: А. Сидякиным и Р. Качкаевым, — что и законопроект о цифровых собраниях. По сравнению с той редакцией, которая 4 декабря прошлого года обсуждалась в Общественной палате (ОП) РФ (см. «Председатель ТСЖ» №1 за 2018 г. «Наследники Прокруста») законопроект почти не изменился. Его суть: собственники квартир на каждом этаже в каждом подъезде МКД (плюс собственники нежилых помещений не меньшей площади) 2/3 голосов выбирают делегата, который уполномочен принимать от их имени решения на конференциях. В течение срока своих полномочий, который составляет — в зависимости от решения ОСС — от 3 до 7 лет.

Смысл претензий к законопроекту, высказанных экспертами ОП РФ полгода назад: он пытается регламентировать то, что регламентировать не стоит, достаточно принципиально узаконить конференции, а все детали оставить на усмотрение собственников. Ведь вопрос вопросу рознь, есть судьбоносные решения, которые требуют участия



каждого, а рутинную очевидность можно доверить и активисту-соседу. Все нюансы заранее не предусмотреть. Ответственные собственники, способные принимать коллективные решения, сами выберут себе подходящий регламент. А в домах «молчунов» конференции вряд ли помогут делу самоуправления, зато фальсификаторам решений ОСС очень облегчат задачу. Оспаривать «липовые» решения «двухэтажных» собраний-конференций станет труднее, поиски виновных и их наказание станут делом почти безнадежным. Особенно, если голосование станет цифровым (см. предыдущую статью). Тогда львиная доля ответственности за достоверность его результатов «размажется» между администратором собрания (а это может быть, к примеру, орган местного самоуправления) и ГИС ЖКХ. К кому из этих субъектов в случае чего предъявлять претензии? Вопрос на засыпку.

Нет сведений по квартире в Росреестре?



ИСПРАВЬТЕ ЭТО



Владимир РЯЗАНСКИЙ,
руководитель Центра координации работ в информационных системах (ЦКРИС ЖКХ России)

В 2016 году отменена выдача свидетельств о праве собственности. Теперь единственным документом, подтверждающим право владения недвижимостью, является выписка из Росреестра.

В Росреестре отсутствуют сведения примерно на 15% квартир в Москве. В регионах ситуация еще плачевнее.

При отсутствии данных в Росреестре любой мошенник может стать владельцем вашей недвижимости.

Даже если у вас лично всё в порядке, закажите имущественный паспорт по своему дому, это несложно, для вас бесплатно.

Когда вам придёт ответ, оповестите соседние квартиры, что им надо исправить положение дел с правами.

ПРИЧИНЫ ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

Ранее свидетельство о праве собственности выдавались государственными органами. Эти данные есть в архивах, паспортных столах, БТИ. Но почему-то они так и не попали в сведения Росреестра.

Дольщик в новых домах, получив ключи от долгожданной квартиры, с головой погружается в проблемы ремонта и своевременно не регистрирует свои права в ЕГРН.

В зоне риска находятся владельцы квартир, которые:

- приобрели или приватизировали квартиру до конца 1998 г.;
- не прошли добровольную регистрацию;
- со дня приватизации до настоящего времени не совершали каких-либо операций (дарение, передача в залог и т.д.) со своей квартирой.

Если в базе данных Росреестра вы не нашли сведений по вашей квартире, то любой мошенник может:

- изготовить фальшивый документ на право собственности;
- отнести его в МФЦ любого региона, зарегистрировать в Росреестре и стать владельцем вашей квартиры на основании записи в Росреестре.
- продать квартиру с использованием выписки из Росреестра.

РЕАЛЬНЫЕ ИСТОРИИ

Специалисты компании «Собдома», предоставляя по запросам собственников жилья данные из Росреестра и имущественные паспорта на их МКД, уже несколько раз сталкивались на практике с тем, что изложенная выше мошенническая схема была неоднократно реализована и привела к многолетним судебным разбирательствам.

Например, одна из наших заявителей, школьный учитель, купив новую квартиру, не успела зарегистрировать свои права. Мошенники «нарисовали» поддельный договор купли-продажи с застройщиком, зарегистрировали права на её квартиру в Росреестре и продали квартиру. Потребовались год судебных разбирательств и невероятная порядочность директора уже обанкроченного застройщика, который обжаловал свою подпись на договоре как поддельную через судебную экспертизу. Квартиру вернули по суду.

Другая история: в кооперативном доме пай за квартиру выплачивался всеми прописанными в квартире дееспособными членами семьи. В период выплаты пая в квартире родились и были прописаны дети. В результате размолвки, возникшей в семье, один из ее членов всю квартиру в Росреестре зарегистрировал на себя и выселил остальных.

Порядок получения единого списка проблемных квартир следующий:

1. Введите свой адрес в поисковой строке (рис. 5).
2. Если ваш дом уже внесён в систему, подпишитесь на информацию по нему, воспользовавшись сервисом оповещений.
3. Если до вас никто не запрашивал на сайте SobDoma.ru информацию вашему дому, вы не найдете его в системе. Нажмите на кнопку и авторизуйтесь для добавления нового адреса (рис. 6).
4. На электронную почту вы получите письмо со ссылкой «Информация добавлена и доступна по ссылке».

Перейдя по ссылке вы узнаете:

- общую площадь вашего дома,
- количество квартир.

И можете заказать имущественный паспорт МКД (рис. 7).

5. При заказе имущественного паспорта МКД вы получите очередное письмо на электронную почту, в котором содержится:
 - заключение по имущественному паспорту, а именно, перечень квартир, которые не зарегистрированы в Росреестре в установленном законом порядке;
 - информация о дублирующих или ошибочных записях в Росреестре по вашему дому;
 - информация о площади незазарегистрированных нежилых помещений.

6. После изучения заключения по имущественному паспорту вы можете заказать проверку бесхозных помещений. По результатам вам придет письмо со ссылкой, с которой вы сможете скачать и распечатать листовку для уведомления соседей.

Остальные функции на SobDoma.ru платные, например, заказать подробный имущественный паспорт МКД, реестр собственников и др. Стоимость услуг зависит от индивидуальных характеристик конкретного дома.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С МФЦ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

После того, как мы начали разъяснять важность своевременной регистра-

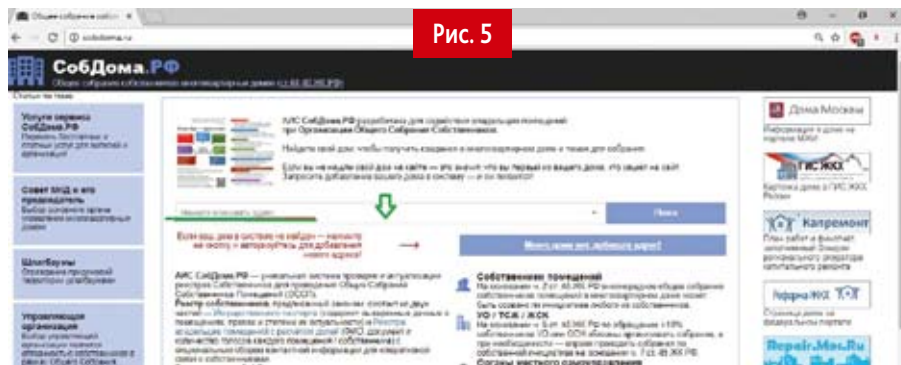


Рис. 5



Рис. 6

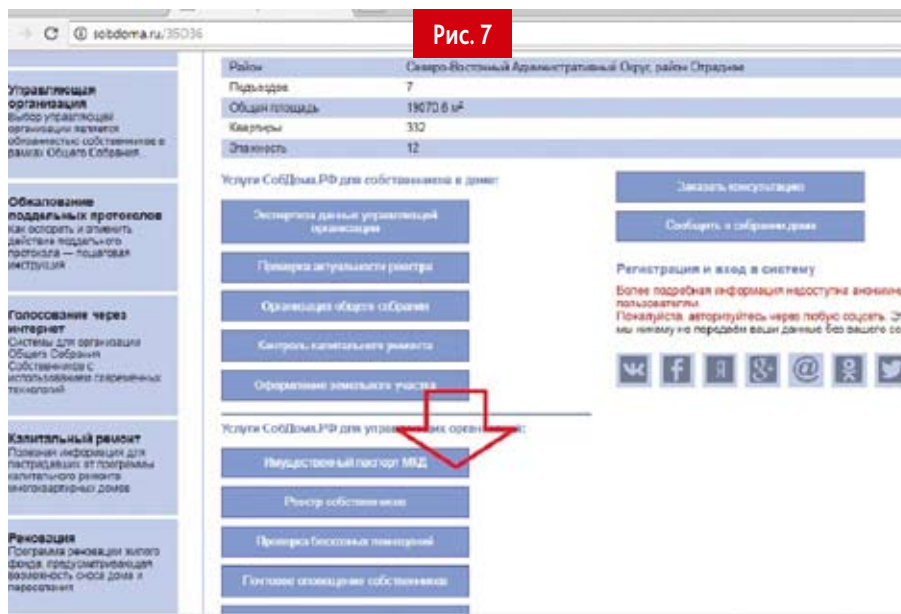


Рис. 7

ции прав, к нам начали поступать многочисленные обращения: оказывается, сотрудники МФЦ отказываются принимать заявления о регистрации ранее приобретённых прав на основании различных надуманных предлогов.

Поэтому, посетив МФЦ для регистрации своих прав, собственнику необходимо занять следующую позицию: «Мне НАДО, значит ДЕЛАЙТЕ. Или давайте письменный отказ. Если мне откажет в регистрации Росреестр, — это МОИ проблемы, а вот ВАШЕ бездействие я смогу обжаловать и приложить отказ к судебному иску при необходимости. Следовательно, либо вы сейчас, в моём присутствии, принимаете от меня заявление на государственную регистрацию прав, либо предоставляете письменный отказ, и я с ним иду в вышестоящие инстанции. Кстати, где там ваша горячая линия по контролю качества работы МФЦ? И фамилию вашу назовите, пожалуйста. Талончик на приём я уже оставляю себе!»

И если даже в таких условиях отказывают — значит, выполняйте угрозы. Пишите жалобы их начальству, звоните на горячую линию, отправляйте обращение на mos.ru/feedback/individual, можно прямо с установленного в МФЦ компьютера. Ваша цель — оставить как можно больше задокументированных следов того, что вы добровольно обратились за государственной регистрацией вашего права, а вам отказали. Тогда в случае каких-либо сложностей с вашим имуществом вы сможете сослаться на это в любых инстанциях, особенно судебных.

Статус объекта недвижимости

В кадастровом паспорте и кадастровой выписке имеется запись «Характер сведений государственного кадастрового учета (статус о записи земельного участка)». Статусы о записи земельного участка бывают «временные», «учтенные», «ранее учтенные», «архивные» или «аннулированные». И каждый в себе несет определенную информацию о земельном участке.

Когда и при каких условиях изменяется статус земельного участка?

Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) впервые было введено понятие «временного» статуса сведений государственного кадастра недвижимости. При постановке на учет объекта недвижимости, сведения о нем вносились в государственный кадастр недвижимости (ГКН) как временные. Для того чтобы они перестали быть временными, права либо ограничений (обременений) прав на него (например, аренда) на такой объект недвижимости должны быть зарегистрированы. Срок, в течение которого должна совершиться регистрация права, составляет 5 лет со дня постановки на кадастровый учет земельного участка. Поэтому, если на кадастровом учете стоит земельный участок со статусом «временный», процедуру его оформления необходимо продолжить, а именно зарегистрировать права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). В противном случае, по истечении 5 лет земельный участок автоматически снимается с кадастрового учета и приобретает статус «аннулированный». После чего весь процесс по его постановке на кадастровый учет придется начинать заново, поскольку снятые с кадастрового учета земельные участки подлежат восстановлению только в судебном порядке.

Итак, «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «аннулированный» в случае:

- истечения срока действия «временного» статуса сведений ГКН и не поступления в течение указанного срока документов, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости или ограничения (обременения) прав на него;
- представления в орган кадастрового учета собственником объекта недвижимости заявления о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости, сведения ГКН о котором имеют «временный» статус.

«Временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный» с момента государственной регистрации права на образованный объект недвижимости либо с момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

«Ранее учтенные» земельные участки — это земельные участки, на которые возникли и не прекращены права



(собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, право аренды) до 1 марта 2008 года. Если участок не проходил процедуру кадастровых работ (межевания), то в ГКН земельный участок будет учтен без границ. Для внесения сведений о границах необходимо провести кадастровые работы в отношении ранее учтенного земельного участка.

В отношении преобразуемых объектов недвижимости «учтенный» либо «ранее учтенный» статус кадастровых сведений в предусмотренных законом случаях изменяется на «архивный» без заявления при государственной регистрации прав на образованные из таких объектов недвижимости иные объекты недвижимости либо, если такими объектами недвижимости являются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности до ее разграничения, государственной регистрации аренды хотя бы на один из образованных из таких земельных участков земельный участок.

Как проверить статус земельного участка?

Статус земельного участка узнать несложно. Существует публичная кадастровая карта, которую можно найти посредством официального портала Росреестра rosreestr.ru. В ней содержится вся информация о земельных участках, содержащихся в ГКН. А также можно воспользоваться сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на официальном портале Росреестра: rosreestr.ru/wps/portal/online_reque.

Источник : официальный сайт Росреестра

ТСЖ как ресурсоснабжающая организация

В сфере ЖКХ традиционно аббревиатура РСО применялась в отношении ресурсоснабжающих организаций. Но с формированием новой системы обращения с твердыми коммунальными отходами и переходом вывоза бытовых отходов из жилищной услуги в коммунальную обнаружилось, что аббревиатура РСО в сфере экологии закрепились и за отдельным сбором отходов.

Свое умение и результаты в добыче полезных ресурсов председатели ТСЖ из Москвы продемонстрировали в Ярославле и Пскове.

На XII Гражданском форуме Ярославской области вопросы раздельного сбора отходов рассматривались на секции «Новая экологическая политика в сфере обращения с твердыми бытовыми отходами».

Председатель ТСЖ «Ломоносовский 18», Людмила Вобликова рассказала о своем опыте: «В нашем доме проживает около полутора тысяч человек, его общая площадь — более 50 тысяч квадратных метров, есть в доме и детский сад, и библиотека, и 2 банка, 4 магазина, 2 салона, 2 медицинских учреждения, аптека, и дис-

ЯРОСЛАВСКИЙ ГРАЖДАНСКИЙ ФОРУМ

петчерская Мосгортранса, и лаборатория радиосети... Словом, большое хозяйство.

При подведении итогов финансово-хозяйственной деятельности за 2015 г. обнаружилось, что объем мусора увеличился на 220 куб. м. по сравнению с 2014 г., что привело к увеличению затрат более чем на 200 тыс. руб.

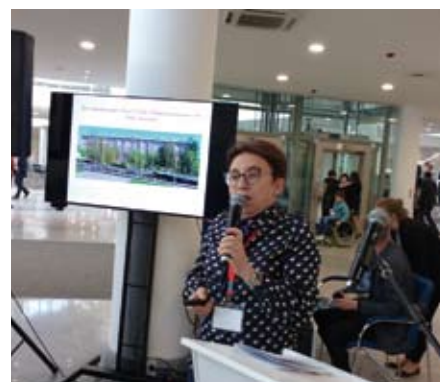
В 2016 г. тенденция увеличения объема мусора продолжилась. Поэтому весной 2016 г. мы стали искать способы оптимизации объемов отходов. И с середины июля 2016 г. мы стали собирать вторсырье: стекло, пластик (практически все фракции), металл (консервные и алюминиевые банки), макулатура (включая TetraPac, под-

доны из-под яиц, втулки от туалетной бумаги и бумажных полотенец).

Изначально вывоз вторсырья осуществлялся пару раз в неделю. Но с каждой неделей ежедневный объем вторсырья на площадке увеличивался. К октябрю 2016 г. подрядчик был вынужден забирать вторсырье через день.

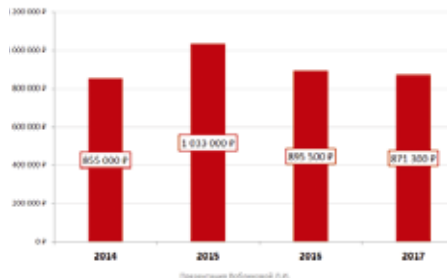
В среднем ежемесячно мы «производим» до 16 тонн вторсырья.

Для жителей раздельный сбор отходов пока имеет только экологическую составляющую — удовлетворение от причастности к сохранению экологии. Экономические результаты от раздельного сбора сказываются на затратах ТСЖ на вывоз мусора (несортированных отходов).



Динамика затрат ТСЖ на вывоз мусора с 2014 по 2017 годы приведены на графике.

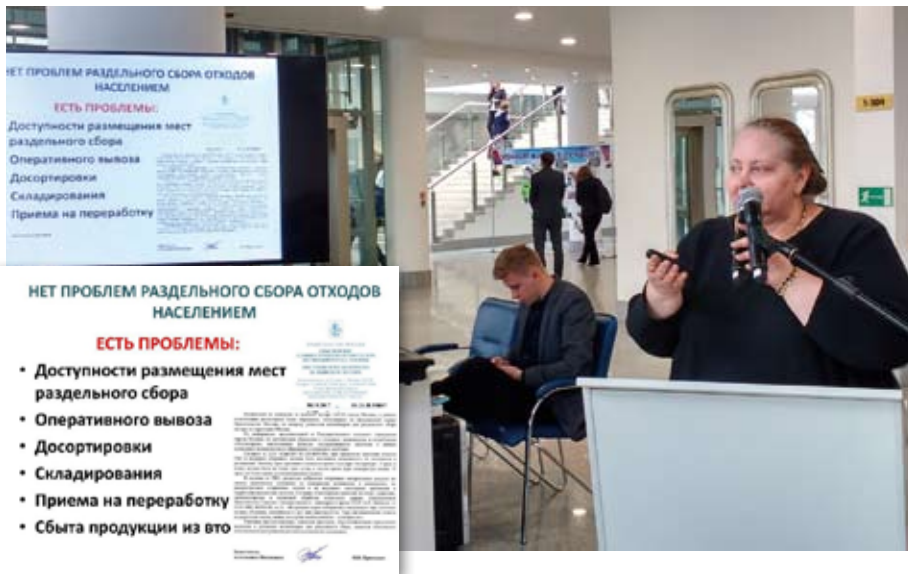
**Динамика затрат ТСЖ на мусор
с 2014 по 2017 годы**



Причем, цена на вывоз 1 тонны мусора составляла:

- в 2015 г. — 1750 руб./т;
- в 2016 г. — 1813 руб./т;
- в 2017 г. — 2938 руб./т».

Исполнительный директор Ассоциации ТСЖ и ЖСК Евгения Юнисова продемонстрировала участникам форума результаты исследований Ассоциации в рамках проекта «Создание социальной инфраструктуры «Мой чистый город» на базе региональных жилищных СО НКО (экологический аспект)». Развевая миф о неготовности населения к раздельному сбору отходов на конкретных примерах, Е. Юнисова акцентировала внимание на реально выявленных проблемах.



ПСКОВ. ЛЕТНЯЯ ШКОЛА «ЖКХ И ЭКОЛОГИЯ»

Летняя школа «ЖКХ и экология» была организована Ассоциацией ТСЖ и ЖСК и Центром устойчивого развития Псковской области.

Председатель московского ТСЖ «В Раменках» Эмиля Хохлова поделилась с псковскими коллегами результатами внедрения раздельного сбора мусора в 17-этажном 5-подъездном многоквартирном доме. Хохлова на своем личном опыте показала, что внедрение раздельного сбора отходов (РСО) позволяет товариществу

экономить средства собственников на вывозе коммунальных отходов за счет сокращения общего количества вывозимых контейнеров. В течение года экономия ТСЖ «В Раменках» на вывозе мусора составила около 80 тысяч рублей. Собственники жилья в ТСЖ постепенно привыкали к раздельному сбору отходов. Начинать со сбора батареек в емкости, установленных в каждом подъезде. За три года, прошедших с начала внедрения РСО, собственники жилья привыкли

отдельно складировать не только батарейки, но и макулатуру, пластиковую и стеклянную тару.

Ежемесячно ТСЖ в котором проживает около 800 человек «вырабатывает» сырье (ресурсы) для переработки и дальнейшего использования в следующих объемах:

- макулатура — 10 куб.м;
- пластиковая тара — 16 куб.м;
- стеклянная тара — 7,5 куб.м;
- батарейки — 2,5 кг.



Наглядно убедиться в производстве строительных материалов из пластиковой тары позволила экскурсия участников Летней школы «ЖКХ и экология» на мусороперерабатывающий комплекс в деревне Котово Псковского района. Мусороперерабатывающий комплекс немного разгружает единственную свалку, которая находится в черте города. На предприятии мусор сортируется, прессуется и только после этого отвозится на полигон. Полиэтиленовые бутылки и макулатура отправляются на дальнейшую переработку, но часть полиэтиленовых бутылок используется на самом предприятии в качестве сырья для изготовления тротуарной плитки и кабель-каналов. Причем, плитка,

изготовленная из смеси песка и переработанных ПЭТ бутылок, — ударопрочна и не впитывает влагу. Т.е. в зимний период гололед тротуарам из такой плитки не грозит.

Псковская Летняя школа «ЖКХ и экология» позволила московской делегации председателей ТСЖ/ЖСК ознакомиться не только с опытом раздельного сбора мусора в Пскове, но и найти партнеров среди псковских предпринимателей для дальнейшего взаимодействия по вывозу ртутных ламп. Даже при том, что псковитянам приходится утилизировать ртутные лампы в Москве, псковские предприниматели предложили московским председателям более низкую цену за прием отработанных ламп, чем аналогичные фирмы в Москве.

Участники летней школы убедились в положительной оценке Гринпис России, разместившей Псковский регион на 11-м месте по удобству сбора и переработки вторичных ресурсов.

Презентация с практическими примерами пилотных регионов проекта «Создание социальной инфраструктуры «Мой чистый город» на базе региональных жилищных СОНКО» и опыта ТСЖ «Ломоносовский 18», ТСЖ «В Раменках» представлена 28 июня 2018 года на заседании комиссии по вопросам обращения с твердыми коммунальными отходами (Комиссия по ТКО) Общественного Совета Министров России.

Процесс изготовления плитки на Псковском мусороперерабатывающем заводе



Минприроды России составило рейтинг регионов по переработке пластика

Министерство природных ресурсов и экологии РФ в связи с переходом субъектов РФ на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) провело оценку количества предприятий переработки пластмассы (тара, пакеты, пластик и др.) в регионах.

На данный момент в стране функционирует 78 предприятий в 28 регионах России.

По предоставленной субъектами РФ информации, в настоящее время в России

по количеству предприятий по переработке пластмассы (пластиковой тары, пакетов и др.) лидируют Московская обл. (13), Свердловская обл. (9), Республика Татарстан (5) и Ростовская обл. (5).

Четыре фирмы работают в Рязанской обл.

Информацию о 3-х предприятиях предоставили Пермский край, Пензенская, Тюменская и Волгоградская области, Республика Мордовия, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра.

По две компании находятся в Брянской, Нижегородской, Омской, Тульской областях, в Республике Крым, Хабаровском и Приморском краях.

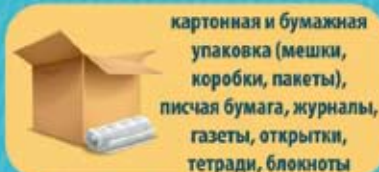
По одному предприятию в настоящее время функционирует в Алтайском крае, Курской, Томской, Ульяновской, Ярославской, Калининградской, Иркутской областях, республиках Бурятия и Коми, Ставропольском крае.

Пресс-служба Минприроды России

КАК ПРАВИЛЬНО СОРТИРОВАТЬ ОТХОДЫ

ОСНОВНЫЕ

БУМАГА



коробки - сложить



ЗЕЛЕННЫЕ КОНТЕЙНЕРЫ «БУМАГА»



МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ КОНТЕЙНЕРЫ «БУМАГА»



СЕТЧАТЫЕ КОНТЕЙНЕРЫ ДЛЯ ВТОРСЫРЬЯ



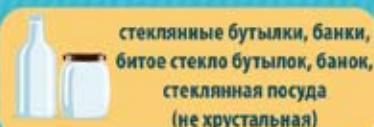
ПУНКТЫ ПРИЕМА



НЕ ПОДХОДИТ

упаковка со слоями пластика или металла от сырков, конфет и т.д.
тетрапак от молока, соков, вина
сильнозагрязненные бумага и картон
пергамент, факсы, спичечные коробки, салфетки, обои

СТЕКЛО



удалить остатки продуктов



СИНИЕ КОНТЕЙНЕРЫ «СТЕКЛО»



МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ КОНТЕЙНЕРЫ «СТЕКЛО»



СЕТЧАТЫЕ КОНТЕЙНЕРЫ ДЛЯ ВТОРСЫРЬЯ



ПУНКТЫ ПРИЕМА



НЕ ПОДХОДИТ

энергосберегающие лампы, лампы накаливания, хрусталь, зеркала, фарфор, керамика оконное, армированное, цветное фасадное стекло
мониторы, экраны телевизоров
флаконы от косметики

ПЛАСТИК



удалить остатки продуктов

снять пластиковые бутылки



ЖЕЛТЫЕ КОНТЕЙНЕРЫ «ПЛАСТИК»



МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ КОНТЕЙНЕРЫ «ПЛАСТИК»



СЕТЧАТЫЕ КОНТЕЙНЕРЫ ДЛЯ ВТОРСЫРЬЯ



ПУНКТЫ ПРИЕМА



НЕ ПОДХОДИТ

тубы от зубной пасты, кремов, мягкая упаковка от майонеза, кетчупа и т.п.
металлизированная упаковка от чипсов, кофе, чая, конфет
сильнозагрязненная упаковка

ОПАСНЫЕ

ЭЛЕКТРОТЕХНИКА



бытовая техника, телефоны, компьютеры, телевизоры

РТУТЬСОДЕРЖАЩИЕ ЛАМПЫ



энергосберегающие и другие люминесцентные лампы

ЭЛЕМЕНТЫ ПИТАНИЯ



батарейки и другие элементы питания

Будут ли преференции за отдельный сбор мусора?

Редакция журнала «Председатель ТСЖ» запросила пресс-службу Минприроды дать ответ на этот вопрос. За уточнением пришлось обратиться в пресс-службу ФАС России

В 2017 году информационное агентство ТАСС сообщило: «МОСКВА, 10 мая. /ТАСС/. Минприроды предлагает не брать плату за переработку отходов с товариществ собственников жилья (ТСЖ) или управляющих компаний, если они обеспечивают отдельный сбор мусора. Об этом говорится в пресс-релизе министерства, распространенном в среду.

Как отметил министр Сергей Донской, одной из форм стимулирования может быть освобождение ТСЖ и управляющих компаний, которые обеспечивают отдельный сбор, от платы за переработку отходов», — говорится в сообщении».

Однако дальнейшей реализации слова министра не получили вплоть до его отставки. Надежды социально-ответственных управляющих организаций, приступивших к отдельному сбору отходов, были направлены на нового руководителя Минприроды Дмитрия Кобылкина, поручившего структурным подразделениям ведомства разработать национальный проект «Экология» для реализации майского указа президента России.



25 июня 2018, после сообщения пресс-службы Минприроды о состоявшемся первом заседании Штаба по формированию национального проекта «ЭКОЛОГИЯ», редакция журнала «Председатель ТСЖ» направила запрос в пресс-службу Минприроды. Ниже приводим вопросы и ответы на них.



В рамках драфта нацпроекта «Экология» выделено 11 направлений. В каком виде вошел в драфт нацпроекта отдельный сбор коммунальных отходов в жилом секторе?

ОТВЕТ: В нацпроект мероприятия по созданию системы отдельного накопления не вошли. Вместе с тем нацпроектом «Формирование комплексной системы обращения с ТКО» предполагается разработка федеральной электронной схемы обращения с ТКО, в которой будут отражаться места накопления, в том числе отдельного накопления отходов. Также в рамках исполнения поручения Президента РФ Пр-2319 Минприроды России разработана дорожная карта по проведению субъектами РФ мероприятий, направленных на экологическое просвещение населения, в том числе в части отдельного накопления ТКО. Реализация Плана-графика также будет стимулировать работу субъектов Российской Федерации по осуществлению деятельности в области обращения с отходами, а также повышению экологической культуры и мотивации населения к деятельности по отдельному накоплению ТКО.

Также после формирования паспорта национального проекта «Экология».



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ
РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Минприроды России будет подготовлена подпрограмма, включающая мероприятия по организации отдельного накопления, за которое будут нести ответственность субъекты РФ в соответствии с 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

В 2017 году был распространен пресс-релиз, согласно которому Минприроды предлагал не брать плату за переработку отходов с ТСЖ, если они обеспечивают отдельный сбор мусора.

Каким образом реализуется (или не реализуется) заявленная инициатива? Предусматриваются ли иные преференции для жилищных объединений (ТСЖ/ТСН/ЖСК) при организации отдельного сбора отходов?

ОТВЕТ: ФАС России подготовлен проект постановления о внесении изменений в основы ценообразования, предусматривающие дифференциацию тарифов на осуществление регулируемых видов деятельности в области обращения с твердыми коммунальными отходами, установленных органами регулирования тарифов, в зависимости от видов ТКО, что позволит снизить плату за коммунальную услугу по обращению с ТКО при отдельном накоплении отходов.



Федеральная
Антимонопольная
Служба

Однако, пресс-служба ФАС России не подтвердила ответ Минприроды по поводу некоего «проекта постановления». Дословный ответ пресс-службы ФАС России:

ФАС России не разрабатывала указанный Вами проект Постановления Правительства РФ.

Существующая нормативная правовая база уже определена в Основах ценообразования в области обращения с твердыми коммунальными отходами, которые утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 мая 2016 г. № 484.

Так, в пункте 8 этого документа уже указано «Тарифы могут дифференцироваться по муниципальным образо-

ваниям, видам твердых коммунальных отходов, а также технологическим особенностям в соответствии с территориальной схемой.

В случае принятия решения о дифференциации тарифов по муниципальным образованиям орган регулирования тарифов принимает решение об установлении тарифов отдельно по каждому муниципальному образованию, на территории которого осуществляет деятельность регулируемая организация».

Из приведенных сообщений следует, что прямых указаний на преференции при раздельном сборе мусора (как это было изначально заявлено бывшим министром Минприроды Сергеем Донским) не планируется ни в одном из законодательных и подзаконных актов.



КОММЕНТАРИЙ исполнительного директора Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК Е. Юнисовой

ние объема «общего мусора» и, как следствие — уменьшение доходов вывозящих компаний.

Именно поэтому тема цивилизованного обращения с отходами «тонет» точно так же, как и тема энергосбережения в жилищной сфере. Но если в случае энергосбережения, все, что происходит непосредственно в домохозяйстве, т.е. внутри квартиры, является предметом самого домохозяйства: потребители устанавливают приборы учета и экономят воду, приобретают энергосберегающие лампы и электроприборы, что ведет к снижению энергозатрат и, соответственно, расходов на энергопотребление. То и с раздельным сбором отходов сами потребители и их объединения (ТСЖ, ТСН и ЖСК) могут организовать и начать раздельный сбор отходов, не дожидаясь обещанных преференций. Другое дело, что и расходы на ТКО должны существенно снизиться за счет снижения объемов этих самых ТКО ввиду выборки части полезных фракций в процессе раздельного сбора отходов. И это — уже как раз предмет договорных отношений с мусоровывозящей компанией (т. н. региональным оператором), а существенные условия такого договора необходимо утвердить на общем собрании, решив, каким образом производить начисления по коммунальной услуге «сбор и обращение с ТКО»: по площади, либо по количеству проживающих и каким образом определять объемы ТКО. Лучше всего: по факту

вывезенных контейнеров, а их количество, как показывает практика, снижается как минимум на 20-25% после внедрения раздельного сбора.

Потребителям нужно четко запомнить: в отличие от всех прочих коммунальных ресурсов, коммунальные отходы являются их собственным ресурсом, т.е. принадлежат самим потребителям. Но ровно до того момента, как они попали в мусоропровод или в контейнер на санитарной площадке. Поэтому рекомендуем потребителям самим решить, куда они понесут полезные отходы: в емкость для вторсырья или в общий мусорный контейнер.

Опыт показывает, что как только «голосование ногами» становится массовым явлением, так сразу же возникают законы, регулирующие это массовое явление. До тех пор, пока раздельный сбор отходов будет оставаться предметом деятельности «зеленых» волонтерских организаций, пока ТСЖ, ТСН и ЖСК не возьмут инициативу в свои руки, потребители по-прежнему будут формировать своими расходами доходную часть для поставщиков коммунальных услуг, а их расходы на новую коммунальную услугу «ТКО» в самое ближайшее время окажутся значительными по причине введения этой новой коммунальной услуги, не подлежащей регулированию в области ценообразования в момент её введения. Именно потому, что она — новая услуга.

Ситуация с раздельным сбором отходов примерно такая же, как и с энергосбережением: все очевидно, что это необходимо и, соответственно, должны быть стимулы для населения и управляющих организаций, в т. ч. для ТСЖ и ЖСК, если они организуют раздельный сбор отходов непосредственно по месту их образования (т.е. «до контейнера с общими отходами»). Но как и в теме энергосбережения: где уменьшение потребления ресурсов ведет, с одной стороны к уменьшению затрат потребителей, а с другой стороны — к уменьшению доходов производителей и поставщиков этих самых ресурсов, так же и с разделением отходов: извлечение из отходов полезных фракций в виде вторичных ресурсов влечет уменьше-

Управлять можно только тем, что тебе принадлежит

По всей стране начались глобальные перемены в сфере обращения с бытовыми отходами. Вопрос был инициирован Федеральным законом от 28 декабря 2016 г. № 486-ФЗ. В Архангельскую область, однако, процесс пришел лишь в конце этого мая, в разгар дачно-посадочной поры, когда в спешном порядке был избран региональный оператор ООО «Экоцентр». Поэтому и сегодня мало кто из жителей области задумывается о последствиях нововведений в сфере сбора, транспортировки и утилизации ТКО (твердые коммунальные отходы — так теперь называется бытовой мусор, выбрасываемый жильцами многоквартирных домов).



Владимир КАРПОВ,
депутат Архангельской
городской Думы

Незнание и растерянность в вопросах, связанных с новой системой сбора и утилизации, показал и семинар для председателей советов МКД, который я как депутат провел в Архангельске 11 июля.

Первое, о чем я сообщил аудитории, — что введение новой системы вызвано не инициативой снизу, а изменением федерального законодательства. Поэтому маховик перехода к новым условиям уже не остановить. Второе, — и это вопрос на сегодня главный — вывоз бытовых отходов переходит из жилищной услуги в коммунальную. Т.е. важно понимать то, что если раньше можно было хоть как-то регулировать сумму оплаты за вывоз, то теперь все будут платить из расчета количества проживающих в квартире, помноженное на норму накопления. Тариф областное Агентство по тарифам и ценам Архангельской области обязано утвердить до 1 сентября.



У председателей советов МКД возникло резонное недоумение, что тариф будет единый и для «деревашки», и для элитного жилья, и на окраине, и в центре города.

Но еще большее недоумение аудитории вызвало сообщение, что право собственности на мусор переходит к региональному оператору только с момента попадания мусора в мусоровоз. Т.е. только с этого момента начинается красивая история о его транспортировке, сортировке, обеззараживанию, извлечению полезных фракций и захоронению. Именно так это прозвучало в показанном на семинаре рекламном фильме.



Пришлось пояснить, что весь мусор, который разлетелся во время перегрузки или лежал рядом с контейнером, так и останется лежать, пока его не подберет собственник. Потому что обязанность по содержанию контейнерных площадок отныне лежит на собственниках МКД, если площадка входит в состав общего имущества. Если нет — убирать придется собственнику земельного участка, на котором расположена площадка.

ДОГОВОР С РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

Я заострил внимание аудитории на еще более важном моменте — на подписании договоров с региональным оператором. Считаю, что именно от этого будет зависеть сбор мусора: кто, как и сколько. Т.е. со дня утверждения нового тарифа система обращения с отходами начнет переходить от административных отношений на отношения коммерческие. Между физическими и юридическими лицами, одни из которых производят, а другие собирают, перевозят и утилизируют ТКО.

Наш региональный оператор (РО) — ООО «ЭкоЦентр» — компания коммерческая. Договоры, которые будут регулировать операции при обращении с отходами, тоже будут договорами коммерческого характера. Типовая форма договора утверждена Постановлением Правительства РФ 12 ноября 2016 года. №1156. Она становится главным инструментом в построении отношений между гражданами и региональным оператором.

Но здесь все не так просто.

Первое, что надо понимать — это то, что Единый тариф, который граждане будут платить региональному оператору, будет покрывать, как я уже сказал, только работу по вывозу ТКО «от контейнера». А все остальные затраты по сбору ТКО и КГО в контейнер, стоимость самого контейнера, стоимость строительства и содержания контейнерных площадок для сбора мусора будет оплачиваться отдельно. В составе платы за оказание жилищных услуг управляющей организацией.

Содержание мест сбора ТКО закреплено законом за собственником этого имущества и земельного участка. Но проблема в том, что контейнерные площадки домов в Архангельске не имеют официального собственника, а мусорокамеры и контейнеры зачастую не входят в состав общего долевого имущества собственников помещений в многоквартирных домах и не переданы для эксплуатации управляющим компаниям. Поэтому я призвал председателей советов МКД срочно подключаться и исправлять ситуацию.

Иначе договор между собственниками и РО может стать нелегитимным, поскольку обе стороны договора будут оперировать имуществом, которое им не принадлежит!

Второй момент. Правила благоустройства МО «Город Архангельск» прописывают требования к конструкции места сбора ТКО. Поэтому очень желательно каждому МКД иметь свою контейнерную площадку. Тогда жители многоквартирного дома смогут самостоятельно определять стоимость содержания такой площадки для своей управляющей организации и экономить на

этом. А управляющая организация будет иметь возможность содержать площадку только со «своими» коммунальными отходами и иметь серьезные аргументы для заключения с РО договора на вывоз ТКО.

КТО ПОДПИШЕТ ДОГОВОР С РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ?

Я высказал мнение, что заключение договора на вывоз мусора между РО и жителями МКД, которые в данной ситуации называются собственниками ТКО, желательно поручить председателям советов МКД при участии УК. Однако здесь нас сегодня поджидают юридические козни. Дело в том, что в апреле 2018 года в Жилищный кодекс была принята поправка ст.157.2, а во всевозможные сопутствующие теме постановления изменения внести не успели. Я уже не говорю о том, что теперь ЖК противоречит Гражданскому кодексу.

Поясню. Договор с РО заключает СОБСТВЕННИК помещения. Но наши уважаемые избранники в Госдуме зачем-то вставили формулировку «от своего имени», что означает, что теперь нельзя заключать договор по доверенности. Т.е., если в доме 400 собственников, надо, чтобы эти 400 человек подписали договор вместо одного председателя по доверенности. А как быть с несовершеннолетними и прочими недееспособными, непонятно.

Полагаю, что именно такая недоработка заставила законодателей «выкручиваться». Например, придумали, что, если собрание решило, то тогда можно письменно договор не заключать. Для принятия решения определяют кворум 50% голосов. Т.е. 25% собственников могут принять такое решение.

Но чем это будет плохо? Тем, что эту несурязицу придется «разруливать». Норма считается с жилья, прописанного в квартире, а заключает договор собственник (напрашивается перевод расчета с количества прописанных на 1 кв. м.). И вопросов еще уйма. Например, если нет письменной формы, то каковы условия договора? А где РО возьмет количество прописанных, как он будет работать с их персональными данными? А если в течении года кто-то выписался, как изменить договор? Сплошные загадки, так как в подзаконных актах эти вопросы пока не раскрыты. Поэтому я посоветовал ничего не предпринимать без письменного договора.

И все же надо отметить, что семинар получился обоюдополезным — участники, рассуждая по теме, раскрыли много новых, скрытых аспектов проблемы. Все вопросы я сейчас обрабатываю, чтобы выйти с ними для решения на власть — муниципальную и областную.



ГОП-СТОП-НАДЗОР

Всякий новый федеральный закон, как минимум, не должен отменять или уменьшать существующие права граждан России (п.2. ст.55 Конституции РФ). Когда в июле 2006 года президент подписал ФЗ-152 «О защите персональных данных» — этого почти никто не заметил. Маститые правоведа тогда высказывались весьма скептически: «Еще один неработающий ФЗ, принятый в подражание Европе». Для такой критики были и остаются все основания: логика ФЗ-152 вся построена на «понятиях» — т. е. на юридически неявных сущностях, которые в правоприменительной практике никогда не использовались.



Михаил Цедрик

В тоже время за 12 лет своего действия этот странный закон так и не определился с целями: то ли наводить порядок в Интернете, то ли просто «кошмарить» любую организацию, работающую с базами данных. Пугать и штрафовать — любимое занятие чиновника, и ладно бы — для выполнения какой-то важной государственной задачи. А с целеполаганием у ФЗ-152 по-прежнему неясно — сеть просто кишит мошенниками. В октябре 2017 г. на совещании в Екатеринбурге статс-секретарь Минсвязи Олег Пак докладывал: «Число киберпреступлений в России выросло в шесть раз. Сегодня 71% россиян примерно два часа в день проводят в интернете. Аудитория «ВКонтакте» больше чем у Первого канала. Соцсети знают о наших детях больше, чем мы сами».

Помимо жуликов, ворующих пин-коды банковских карт, в стране пышно расцвел серый бизнес, цинично предлагающий «решение всех проблем», создаваемых путанными требованиями ФЗ-152. С августа 2017 г. административные штрафы возросли в 10-15 раз, чем и пользуются ловкачи, рассылающие одновременно с уведомлениями и предписаниям Роскомнадзора свои коммерческие предложения. Одна такая фирма из Санкт-Петербурга присвоила себе имя «Россертификация» и регулярно напоминает о себе. Масштаб у этих шарлатанов — вполне себе государственный, а вот стиль письма, в котором они цинично предлагают «решить все проблемы с Законом» — очень напоминает блатную манеру «разводили на базаре». Приводим образчик типового письма от этих «благотелей».



«РОССЕРТИФИКАЦИЯ»

198216, Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 10.
Адрес в Интернете: 152фз.россерт.рф

Электронное уведомление № 152_5027130278 от 19.06.2018 г.
«О защите персональных данных по 152-ФЗ»

Руководителю ТСЖ. Уведомление о необходимости разработки системы защиты персональных данных, согласно Федеральному закону № 152-ФЗ (в ред. от 03.07.2016)

В связи с ужесточением санкций за несоответствие пунктам Федерального закона №152-ФЗ с 1 июня 2018г., информируем, что все организации Российской Федерации, вне зависимости от формы собственности и организационно-правовой формы, обязаны разработать комплект документации по информационной безопасности и уведомить Федеральную службу по надзору в сфере связи, информационных технологий и коммуникаций (Роскомнадзор) об обработке персональных данных.

На момент 19.06.2018 г., если Ваша организация ТСЖ не зарегистрирована в реестре операторов персональных данных, а также не разработан комплект документов по защите персональных данных, при ближайшей проверке ей грозят штрафные санкции в размере от 45 000 руб. до 290 000 руб., в зависимости от количества выявленных нарушений, с возможным приостановлением деятельности предприятия до 90 суток в соответствии с частями статьи 13.11 КоАП РФ, от 30.12.2001 № 195. При отсутствии необходимых документов и внедренной системы защиты персональных данных сотрудников и клиентов, ваша организация не может законно продолжать свою деятельность. ...настоятельно рекомендуем не затягивать до штрафов при плановой, или внеплановой документарной проверке, а получить бесплатную консультацию по пунктам закона, по разработке документации и внесению в единый реестр на сайте: ЗАЩИТА-ПДН.РОССЕРТ.РФ

Перед нами настоящий рэкет под прикрытием федерального закона: какая-то ООО «Россертификация», словно барыга из подворотни, просто назначает тебя виноватым! Чтобы не было хуже — заплати за наши услуги! Однако руководителям Роскомнадзора, похоже, нет никакого интереса разбираться с законностью сайта ЗАЩИТА-ПДН.РОССЕРТ.РФ, ведь ловкачи из «Россертификации» действуют в полном соответствии с генеральной линией, заложенной в ФЗ-152.

Более того, письмо, это наглое «предупреждение», полученное ТСЖ «Новая Жизнь» в подмосковных Люберцах, текстуально совпадает с официальным уведомлением, поступившим в это товарищество по электронной почте от регионального Управления Роскомнадзора. Но что самое потрясающее — второй раз в этом году оба этих документа совпадают по дате!

Итак, почитаем, по какому поводу на ТСЖ «наезжает» Управление Роскомнадзора по ЦФО:

Исх. от 18 июня 2018 г. № 37048-02-11/77.

Управление Роскомнадзора по ЦФО рассматривает обращение Томина Александра Сергеевича по вопросу возможного нарушения товариществом положений Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее — Закон). Как следует из обращения, Организация неправомерно обрабатывает персональные данные Заявителя путём публикации их в информационном бюллетене, который был распространён по почтовым ящикам. При этом Заявитель не давал своего согласия на данную обработку персональных данных Организации.

Согласно ч. 3 ст. 21 Закона о персональных данных, в случае выявления неправомерной обработки персональных данных оператор в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты этого выявления, обязан прекратить неправомерную обработку персональных данных. Запрашиваемые сведения, а также информацию о наличии соответствующих правовых оснований просим предоставить в Управление до 5.07.2018. Одновременно сообщаем, что в случае непредставления или несвоевременного представления в государственный орган сведений, представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом его законной деятельности, а равно представление в государственный орган таких сведений в неполном объёме или в искажённом виде предусматривается административная ответственность в соответствии со ст. 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Перед нами тот же гоп-стоп, только теперь — государственный: та же безапелляционность, тот же нахрап! Оправдываться бесполезно, ведь по данному запросу Роскомнадзора ответить надо ровно на два вопроса: был ли факт публикации ПД, и — главное, получено ли на это разрешение от судьи!? То есть — надо письменно признать себя виновным в нарушении ФЗ-152, ведь признание — «царица доказательств».

Нетрудно заметить, что чиновники Роскомнадзора и ловкачи из ООО «Россертификация» пугают ТСЖ разными статьями КоАП:

- федералы угрожают штрафом от 100 до 3000 руб. «за непредставление информации»;
- ООО «Россертификация» ссылается на ст. 13.11 КоАП, в которой есть штраф в размере 45 000 руб. (но никак не 290 000!).

Очевидно, что порознь оба эти «пугальщика» никому не страшны, зато в паре — можно, как в темной подворотне, грабануть с десяток-другой замороженных председателей ТСЖ в Подмосковье. А если пошире «шумнуть» по жилищным объединениям ЮФО, в Поволжье да на Урале... Глядишь — и набегит несколько миллионов «на дурака»...

Когда возмущенный представитель ТСЖ лично явился для объяснений в региональный офис Роскомнадзора, то автор выше приведенного письма Н. А. Макаренко (заместитель руководителя отдела ПД) явно нервничал и на всякий случай пригласил для разговора еще двух сотрудниц. Одна из них с порога так и заявила «...все предприятия в стране являются операторами ПД» — чем, собственно подтвердила нашу догадку о том, что аргументация Роскомнадзора буквально совпадает текстом от Россертификации.

Имеет ли право Роскомнадзор на самостоятельное выявление операторов ПД путем рассылки юридическим лицам официальных требований о предоставлении информации? Вопрос не праздный, ведь в самом ФЗ-152 этот регламент никак не прописан. А значит — мы имеем дело с произвольной трактовкой федерального закона заинтересованными лицами, и более всего в таких «правовых импровизациях» заинтересованы две социальные группы — чиновники и мошенники. Просто потому, что у них общая «кормовая база» — беззаконие и произвол.

В случае с ТСЖ «Новая Жизнь» правоприменительной практикой по т.н. «защите персональных данных» такая связь особенно опасна, ведь речь идет о конституционном праве граждан на получение и свободное распространение информации. И еще это — грубое вмешательство в уставную деятельность ТСЖ.

Конституция Российской Федерации Статья 29 пункт 4:

Каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом. Перечень сведений, составляющих государственную тайну, определяется федеральным законом.

Очевидно, что нет в стране такой организации, которая бы не обрабатывала персональные данные своих сотрудников (ст.88 ТК РФ), однако требование Роскомнадзора «записаться» в реестр операторов персональных данных (ПД) в принципе не имеет под собой правовой основы — в тексте ФЗ-152 отсутствует какая-либо ответственность за уклонение от добровольного вхождения в реестр. Тем более абсурдным является такое требование, направленное на электронный адрес ТСЖ, которое в соответствии с п.3.1. ст.45 ЖК РФ обязано «вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме». На-

меренно игнорируя вышеуказанную статью ЖК РФ, Роскомнадзор занимается на первый взгляд пустой самодеятельностью. Ведь единственная санкция, которую можно применить к тому, кто игнорирует изначально бессмысленный реестр «операторов ПД» — это наказать за «непредставление информации федеральному ведомству» по ст. 19.7 КоАП РФ, за что предусмотрен максимальный штраф до 5 тыс. руб. с юрлица.

Законом № 152-ФЗ не определена форма согласия на обработку персональных данных, за исключением особых сведений.

Зачем же Роскомнадзору пустые хлопоты при таком ничтожном административном штрафе? Может их там премируют за каждого, вошедшего в казенный реестр? Или, возможно, проблема защиты персональных данных настолько актуальна, что впору вводить чрезвычайные меры в национальном масштабе? Да вроде никаких серьезных утечек ПД в стране пока не случилось. Виртуальные кабинеты клиентов Сбербанка массово никто не вскрывал, страховые компании надежно хранят в секрете сведения о своих бенефициарах...

Впрочем, есть одна пугающая новость из подмосковного города Долгопрудный: 6 июня 2018 г. в гимназии № 12 прошел областной открытый урок «Безопасность в сети Интернет». Перед старшими школьниками, которые вместо того, чтобы смотреть программу «Время» и «Поле чудес» — «зависают» в Майнкрафте, режутся в СуперМеха по сети, — выступала Ольга Александровна Коротова, заместитель руководителя Управления Роскомнадзора по ЦФО: «Мы достаточно много видим негативных примеров, связанных с персональными данными. — ...Но, когда общаемся с детьми, понимаем, что основные навыки у них есть, не хватает только практики»...

Закону № 152-ФЗ и впрямь не хватает практики, и прежде всего — судебной. В этом легко убедиться, если зайти на соответствующую страницу Роскомнадзора по ЦФО: за весь 2017 год было ровно два невятных судебных прецедента. Доказать ущерб, нанесенный конкретному сутяге при оповещении собственников накануне годового ОСС — это надо еще постараться!

Нам удалось найти схожий случай в Ульяновске.

1-я инстанция, 2 февраля 2017 г., решение Засвияжского районного суда Ульяновска.

Краткое изложение материалов дела. Истица обратилась в суд с иском в связи с тем, что в своем почтовом ящике обнаружила объявление, составленное ответчиками о том, что она преследует личные интересы и имеет приоритетную цель в вопросе выбора собственников управляющей организации. Также ответчиками было указано, что она имеет задолженность перед управляющей организацией ООО «УК ЖЭК» в размере 18 000 рублей.

В суде истица просила признать спорные сведения диффамационными, обязать ответчиков принести публичное извинение путем вывешивания объявления на дверях подъездов, взыскать с ответчиков в свою пользу компенсацию морального вреда в размере 5000 руб. с каждого. Ответчики заявили, что в иске не указано, какие конкретно сведения не соответствовали действительности и опорочили честь и достоинство истицы, а также отсутствовали доказательства факта распространения спорных сведений ответчиками.

Мотивировка суда: 02 февраля 2017 г. Засвияжский районный суд Улья-

новска отказал в удовлетворении исковых требований. Суд указал, что факт наличия долга и его значительный размер по оплате жилищно-коммунального хозяйства не оспаривался истицей, подтверждается лицевым счетом, т.е. спорная информация соответствовала действительности. По поводу разглашения персональных данных истца суд указал следующее: «Указание в платежных документах сведений о том, что за истцом числится задолженность по оплате коммунальных услуг и ее сумма, также не влечет взыскания компенсации морального вреда, поскольку распространением персональных данных не является».

Возвращаясь к конкретной истории ТСЖ «Новая Жизнь», следует отметить, что это уже вторая жалоба на действия товарищества, поступившая в Роскомнадзор от гражданина Томина, откровенного сутяги и закоренелого должника. Ровно год назад было первое разбирательство, после чего ТСЖ уличили в том, что... информационный листок тиражом 581 экз. (по числу квартир в доме), прилагаемый Правлением к ежемесячной платежке ...имеет признаки СМИ. После устного предупреждения ТСЖ теперь не указывает даже порядковый номер.

А что касается персональных данных, о которых так печется Роскомнадзор, то они были обнародованы самим сутягой в тот день, когда он в апреле 2017 г., во главе группы «недовольных» принес в Правление т.н. «коллективное письмо», в котором было заявлено о необходимости проведения в доме альтернативного собрания по ...отмене всех решений предыдущих ОСС.

Когда члены правления озадачились — зачем гражданину Томину А.С. срочно понадобилось уничтожить одно из лучших в Подмоскovie ТСЖ (см. статью Татьяны Сляровой «Будет праздник и на вашей улице», стр. 42-43), — быстро выяснился банальный факт: сутяга и ниспровергатель товарищества является по совместительству, — вот же совпадение! — гендиректором частной УК! Именно за разглашение таких «ПД» он и пожаловался в Роскомнадзор. Редакция будет внимательно следить за развитием этого уникального правоприменительного случая в истории Ф3-152.

МОЭК сводит счеты или Транзитные страсти

Через подвал нашего дома проходят транзитные магистральные трубопроводы отопления и ГВС. Ранее каждый наш подъезд так же был «запитан» от этих транзитных труб. Пользуясь сложившейся ситуацией, теплоснабжающая организация за счет собственников нашего дома компенсировала свои транзитные потери при транспортировке теплоносителя по трубопроводам на соседний дом.

При этом ПАО «МОЭК» не выделял средства на содержание транзитного трубопровода. Все свищи на данном трубопроводе мы сами ликвидировали, утеплили его, поменяли задвижки, ежегодно меняли и поверяли манометры, термометры и проводили его опрессовку.

В сентябре 2016 года по решению собственников помещений ТСЖ «В Раменках» была произведена реконструкция систем теплоснабжения и горячего водоснабжения дома. Реконструкция была согласована с ПАО «МОЭК». Проложив в подвале параллельную линию труб, мы «растранились». Прибором учета, установленным ранее МОЭКом на старом трубопроводе, теперь фиксируются только транзитные потери при прохождении теплоносителя на соседние дома. Однако ПАО МОЭК не желает содержать транзитный трубопровод.

Признать транзитный трубопровод бесхозяйным нам удалось спустя 6 лет переписки с управой района Раменки, прокуратурой (префектурой) и другими инстанциями: в 2017 г. транзитный трубопровод вошел в список бесхозяйного имущества, зафиксированного в распоряжении Префектуры Западного административного округа № 472-РП от 31 августа 2017 года.

МНИМЫЙ ДОЛГ

В среднем за один месяц отопительного периода через бесхозяйный транзитный трубопровод диаметром 150 мм и длиной 120 м проходит примерно 17-18 тонн теплоносителя. Проходя по бесхозяйному трубопроводу температура теплоносителя и на прямом, и на обратном трубопроводе падает на 0,4-0,7 °С. Потери фиксируются прибором учета. В предшествую-

щие годы, когда в этой трубе был и наш теплоноситель, мы вынужденно тратили свои средства, оплачивая данные потери, автоматически включаемые ПАО МОЭК в счета на оплату собственниками помещений ТСЖ «В Раменках».

За три года потери энергии в транзитном трубопроводе составили 486 тыс. руб. в денежном выражении.

ПАО «МОЭК» указанную сумму выставляет нам в качестве задолженности.



Эмилия ХОХЛОВА,
председатель
ТСЖ «В Раменках»,
муниципальный депутат
округа «Раменки»

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ ПРЕФЕКТУРА ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

31 августа 2017г.

№ 472-РП

**О выявленных бесхозяйных
теплосетевых объектах по
признаку отсутствия
эксплуатации на территории
Западного административного
округа города Москвы**

Во исполнение пункта 6 протокола № 01-01-15-20/16 от 12.02.2016 совещания, проведенного в Департаменте топливно-энергетического хозяйства города Москвы, в целях обеспечения непрерывной и качественной подачи энергетических ресурсов потребителям, в том числе, в многоквартирные дома и во избежание перебоев в ресурсоснабжении потребителей Западного административного округа города Москвы в случае возникновения аварийных ситуаций:

1. Принять к сведению, что:

1.1. Тепловые пункты, тепловые сети до данных тепловых пунктов, а также разводящие сети центрального отопления и горячего водоснабжения, являющиеся неотъемлемой частью технологической цепи теплоснабжения соответствующих абонентов, расположенные на территории Западного административного округа города Москвы, являются бесхозяйными и не имеют эксплуатирующей организации (приложение).

1.2. Тепловые сети ПАО «Московская объединенная энергетическая компания» непосредственно соединены с бесхозяйными теплосетевыми объектами (п. 1.1).

2. Управлению ЖКХиБ префектуры ЗАО представить в Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы адресный список выявленных теплосетевых объектов, имеющих признаки бесхозяйных, в связи с отсутствием эксплуатации.

В результате произведенной реконструкции, еще раз замечу — согласованной с ПАО «МОЭК», мы установили свой прибор учета и погодозависимую автоматику. По прибору учета, принятому в эксплуатацию ПАО «МОЭК», четко фиксируется потребление тепловой энергии, приходящейся на наш дом, а собственники исправно выплачивают поставщику причитающуюся сумму.

Установка узла погодного регулирования позволила сократить расходы жителей на теплоснабжение примерно на 25%.

Выставляемые нам в качестве задолженности потери в бесхозном трубопроводе — не признаем.

ПАО «МОЭК» исковое заявление о взыскании задолженности в арбитражный суд не подает.

МЕТОД ПОНУЖДЕНИЯ К ВЫПЛАТЕ ВЫМЫШЛЕННОГО ДОЛГА И СОДЕРЖАНИЮ ТРАНЗИТНЫХ ТРУБОПРОВОДОВ

Чтобы понудить нас оплатить потери и содержать транзитные трубопроводы, в комиссию по приему готовности теплопотребляющих установок к новому отопительному периоду включены 3 представителя ПАО «МОЭК»:

- представитель филиала в нашем районе;
- представитель группы по работе с абонентами;
- представитель договорного отдела.

Без отметки об отсутствии задолженности со стороны договорного отдела комиссия не принимает теплопотребляющие установки жилого дома к зиме. А первые два представителя ПАО «МОЭК» понуждают нас содержать транзитный трубопровод и связанный с ним расширительный бак. Расширительный бак также расположен на чердаке нашего дома. Замечу, что в силу закона, они не могут входить в состав общего имущества собственников

помещений ТСЖ «В Раменках», так как не предназначены для обслуживания данного МКД. Более того, транзитный трубопровод официально включен в список бесхозных.

Таким образом потери в транзитном трубопроводе за три года на общую сумму 486 тыс. руб. и подписание дополнительного соглашения на техобслуживание транзитного трубопровода и расширительного бака — договорной отдел ПАО МОЭК желает получить с ТСЖ «В Раменках» в обмен на подпись в акте. Эти требования, по нашему мнению, похожи на мошенничество и нарушают ст. 421 ГК РФ (свобода договора).

Процесс приема готовности теплопотребляющих установок жилого дома к отопительному периоду превращен теплоснабжающей организацией в рычаг воздействия на председателя при полном выполнении регламентных работ в установленный период на общем долевом имуществе.

ГДЕ ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Ответом на данный вопрос может быть письмо заместитель начальника Мосжилинспекции Н. А. Ревина в адрес префекта Западного административного округа столицы О. А. Александрова.

Документ зарегистрирован № МЖИ-105377115 от 12.10.2015.

В письме заместитель начальника Мосжилинспекции просит префекта ЗАО скоординировать работу управляющих организаций районов округа по внесению изменений в договоры, заключенные с ресурсоснабжающими организациями.

Н. А. Ревин четко излагает причину необходимости внесения изменений в договоры: «в большинстве договоров, несмотря на наличие в многоквартирном доме общедомового прибора учета коммунального ресурса, границей ответственности сторон определена, как правило, внешняя граница стены многоквартирного дома.

.....

Сложившаяся ситуация не позволяет осуществлять должный контроль качества поставки энергоресурсов, снижает надежность тепло- и водоснабжения, приводит

к необоснованному расходованию средств, предусмотренных для содержания общего имущества дома, а также к нарушению права потребителей на получение качественных коммунальных услуг.

В связи с изложенным, для более полной защиты интересов жителей города Москвы, Жилищной инспекцией по Западному административному округу рекомендовано управляющим организациям инициировать внесение изменений в договоры, заключенные с ресурсоснабжающими предприятиями, в целях уточнения эксплуатационной ответственности сторон и определить точкой поставки ресурсов — общедомовой прибор учета, а в случае его отсутствия первое запорное устройство, находящееся внутри многоквартирного дома со стороны внешних сетей».

ЧЕМ «СЕРДЦЕ УСПОКОИТСЯ»?

В преддверии выборов мэра Москвы собственники жилья ТСЖ «В Раменках» за подписью 340 человек отправили письмо С. Собянину с просьбой оказать содействие в разрешении проблемы с транзитным трубопроводом и расширительным баком. В конце июля 2018 года в соответствии с поручением мэра от 21.06.18 №18-11-20401/8 первый заместитель руководителя Департамента ЖКХ Москвы В. Плешивцев провел расширенное совещание по проблеме нашего дома.

В протоколе совещания №01-01-16-265/18 от 30.07.18 зафиксированы позиции сторон, рассмотрены варианты решения вопроса и принятые решения.

Из протокола следует, что ПАО «МОЭК» настаивает на том, что:

- транзитные сети и расширительный бак им не принадлежат;
- вносить изменения в договор о балансовой принадлежности МОЭК не намерен;

— транзитный трубопровод и расширительный бак являются общим имуществом собственников жилья ТСЖ «В Раменках» и должны нами эксплуатироваться.

Остается надежда на повторное совещание, указанное в Протоколе в пункте 5. На повторном совещании намерена участвовать только с юристами, привлеченными товариществом для правового урегулирования вопроса. Кроме того, надеюсь, что жилищная инспекция не откажется от своей позиции по данной проблеме (смотри приведенную ранее выдержку из письма заместителя начальника Мосжилинспекции Н. Ревина в адрес префекта ЗАО А. Александрова).

Собственники жилья ТСЖ «В Раменках», ознакомившись с протоколом от 21.06.18 №18-11-20401/8 предлагают мне поддержку в виде митинга у Департамента ЖКХ во время повторного рассмотрения вопроса и изучают порядок подачи заявки на санкционированный митинг. Оплачивать потери в транзитном трубопроводе, а также содержать не принадлежащее им имущество, а тем более просить ПАО МОЭК вынести трубопровод за пределы МКД за их счет, собственники жилья отказываются. Некоторые из них еще помнят времена, когда ресурсоснабжающие организации выплачивали жилищно-строительным кооперативам средства за аренду внутридомовых коммуникаций при поставке коммунальных услуг потребителям. А нынешнее положение дел, когда РСО понуждает третьих лиц содержать транзитные трубопроводы,

порождает у граждан негативное отношение к органам законодательной и исполнительной власти в целом.

Казалось бы, что решение вопроса лежит на поверхности: МОЭК должен принять на свой баланс все транзитные трубопроводы, расширительные баки переставить в ЦТП (современные технологии позволяют провести такую реконструкцию) и прекратить шантаж и излишние начисления управляющим организациям. Но финансовые средства ПАО МОЭК позволяют диктовать условия и отвлекать все исполнительные органы власти столицы от выполнения прямых обязанностей на аналогичные совещания и обсуждения.

Чтобы отвлечь меня от рассматриваемой проблемы, актуальной не только для ТСЖ «В Раменках», а в целом для всех МКД страны, в чьих подвалах проходят транзитные трубопроводы, неизвестные лица направляют в надзорные инстанции анонимные жалобы по содержанию общего имущества в ТСЖ «В Раменках». По каждой анонимной жалобе надзорные органы пытаются проводить проверки,

даже несмотря на то, что одна из таких проверок, инициированная жилищной инспекцией по анонимной жалобе, нами оспорена в суде (регистрационный номер дела в Никулинском районном суде №12-1123/2018, №12-2222/2018). Но это уже тема другой статьи.

P.S. Пока верстался номер автору удалось добиться подписания акта приема готовности теплотребляющих установок к новому отопительному периоду.

Прибыль ПАО «МОЭК» по Международным стандартам финансовой отчетности за 2017 год составила 6 млрд 759 млн рублей, что выше аналогичного показателя за 2016 год на 35,8%

ПАО «МОЭК»:

Тепло- и водоснабжение жилого дома Мичуринский пр., д. 25, к.2, осуществляется от ЦТП ПАО «МОЭК» № 08-01-1016/038 (Мичуринский пр., д.25, к.5). Разводящие теплотрассы отопления и ГВС, проходящие по подвальному помещению дома (к.2), а также установленный на техническом этаже дома (к.2) расширительный бак на правах собственности, аренды, ином законном основании Обществу не принадлежат.

ПАО «МОЭК» принимает объекты инженерно-коммунального назначения в аренду в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660 «О порядке приема объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы» в технически исправном для целевого использования состоянии.

Граница балансовой принадлежности согласована ПАО «МОЭК» и ТСЖ «В Раменках» в Акте разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон в 2010 г., являющимся приложением к договору теплоснабжения от 01.09.2010 № 08.706252-ТЭ, и проходит под наружной стеной дома, расположенного по адресу: Мичуринский пр., д. 25, корп. 2.

Согласно п. 6 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 расширительный бак, датчики уровня, линия связи с ЦТП и трубопроводы обвязки расширительного бака включены в состав общего имущества, являются неотъемлемой частью системы отопления дома (к.2) и должны эксплуатироваться ТСЖ «В Раменка».

Управа р-на Раменки г. Москвы:

Указанное имущество включено в перечень объектов, имеющих признаки бесхозяйного имущества, для дальнейшей проработки вопроса с целью выявления правового статуса объектов.

В ходе обсуждения присутствующим разъяснены:

- Порядок передачи городским эксплуатирующим организациям имущества, являющегося собственностью города Москвы, установленный постановлением Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660 «О порядке приема объектов инженерного и коммунального назначения в собственность города Москвы».
- Процедура признания объектов инженерно-коммунального хозяйства бесхозяйными в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Требование п. 6 ст. 17 Федерального Закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», о том, что собственники или иные законные владельцы тепловых сетей не вправе препятствовать передаче по их тепловым сетям тепловой энергии потребителям, теплопотребляющие установки которых присоединены к таким тепловым сетям, а также требовать от потребителей или теплоснабжающих организаций возмещения затрат на эксплуатацию таких тепловых сетей до установления тарифа на услуги по передаче тепловой энергии по таким тепловым сетям.

Рассмотрены следующие варианты решения вопроса:

1. Заключение с эксплуатирующей организацией возмездного договора на техническое обслуживание (По решению собственников жилого дома объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, ст. 36 ЖК РФ).
2. Рассмотрение возможности проработки технического решения по реконструкции транзитной теплотрассы (вынос за границы подвального помещения жилого дома по адресу:

Мичуринский пр., д. 25, к.2, иные технические решения для осуществления теплоснабжения и ГВС дома по адресу: Мичуринский пр., д. 25, к.5).

3. Передача имущества на соответствующем праве городской эксплуатирующей организации в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.08.2000 № 660-ПП, при возможности оформления имущества в собственность города Москвы. До момента оформления имущества в собственность города - передача во временную эксплуатацию ресурсоснабжающей организации.

По результатам обсуждения приняты решения:

1. Во избежание нарушений требований Закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», в целях бесперебойного теплоснабжения и ГВС жилого дома по адресу: Мичуринский пр., д. 25, к.5 рекомендовать ТСЖ «В Раменка» обратиться в ПАО «МОЭК» с просьбой рассмотреть возможность проработки технического решения по реконструкции транзитной теплотрассы (вынос за границы подвального помещения жилого дома по адресу: Мичуринский пр., д. 25, к.2, иные технические решения), а также заключения возмездного договора на техническое обслуживание разводящих тепловых сетей и расширительного бака.

2. ПАО «МОЭК» оказать содействие в рассмотрении запроса ТСЖ «В Раменка» (при его направлении), а также в возможно короткий направить в адрес ДЖКХ города Москвы свою позицию о наличии/отсутствии технической возможности по реконструкции разводящих тепловых сетей с указанием примерной стоимости финансовых затрат.

3. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства города Москвы направить в адрес Департамента городского имущества города Москвы запрос с просьбой рассмотреть возможность принятия решения об оформлении транзитных тепловых сетей в собственность города Москвы с последующей передачей на соответствующем праве городской эксплуатирующей организации.

4. Департаменту городского имущества города Москвы направить в адрес ДЖКХ города Москвы позицию по данному вопросу (при поступлении запроса).

5. Провести повторное совещание для выработки дальнейшего решения после получения информации от Департамента городского имущества города Москвы и ПАО «МОЭК».

Протокол вел: Поплавская С.Б.
PoplavskayaSB1@mos.ru, тел.: (495) 957-75-00 (578-20)

27.07.18

В 2007 году, готовя к выпуску первый номер журнала «Председатель ТСЖ», редакционная коллегия сформулировала свое кредо: «Мы верим, что сегодняшние председатели ТСЖ/ЖСК, избранные на демократической основе, прошедшие школу самоуправления и постоянно повышающие свой общеобразовательный уровень, — это завтрашние мэры, губернаторы, президенты».

Прошло 11 лет. За это время в 2014 г. был официально зарегистрирован первый кандидат в мэры. Им стал председатель ТСЖ «Высоцкого 27+» (г. Новосибирск) Александр Мухарыцин. А 2018-й нас порадовал выдвижением в губернаторы Алтайского края председателя ТСЖ «Октябрьское» Виктора Рау.



Без малого десять лет, с момента создания жилищного объединения, Виктор Рау бессменно возглавляет ТСЖ «Октябрьское». За истекшие годы он четыре раза проходил процедуру перевыборов на демократической основе.



Растет поселок — растет товарищество

Виктор РАУ отвечает на вопросы корреспондента журнала «Председатель ТСЖ» Федора Быханова.

— Виктор Филиппович, где находится ваше ТСЖ?

Наш коттеджный поселок расположен на самой окраине города в 19 километрах от центра. В живописной местности у речки Власихи, некогда давшей свое название селу. У околицы села в последнем десятилетии прошлого века началось строительство коттеджей и продолжается до сих пор. А вот тому, чтобы кругом царили чистота и порядок, посвящен уже коллективный труд нашего ТСЖ «Октябрьский».

— Когда назрела необходимость в создании товарищества?

Практически сразу после приезда первых новоселов, отстроивших себе особняки на природе в бывшей сельской местности. Тогда и возникла необходимость заниматься сбором и утилизацией твердых бытовых отходов, а в зимнее время еще и расчищать от снежных сугробов довольно протяженные улицы и переулки нашего коттеджного

поселка. На организационном собрании, состоявшемся в 2009 году, за создание ТСЖ проголосовали 46 собственников коттеджей. В середине 2012 начался рост строительства. В ТСЖ вступали новые собственники. Летят года. Теперь число членов ТСЖ возросло почти десятикратно. Да и как иначе, если одно за другим следуют очередные новоселья, а бытовые удобства проживания требуют достойного обслуживания.

— Судя по сообщениям в СМИ, Вы — сторонник раздельного сбора мусора. Расскажите об этом подробнее.

Первопричиной начала раздельного сбора мусора было желание улучшения экологической обстановки, чтобы вторсырьё не гнило на полигоне ТБО. Кроме того, в 2013 году цены на горючее для привлекаемого транспорта стали интенсивнее расти. Собственники поддержали предложение загружать свои придомовые контейнеры так,





чтобы можно было отделять вторичное сырье от обычных отходов. Правда, поддерживав на словах, не все собственники следуют принятому решению. Разъяснительную работу приходится проводить постоянно.

Совершая поездку по адресам, экипаж мусоровоза разделяет по кузову пакеты с различными видами отходов. И те, что содержат стекло, пластик, металл, картон и прочее, сгружает на оборудованной, огороженной площадке ТСЖ площадью в десять соток. После чего, когда накопится достаточное количество «фронта работы», сортировкой занимаются рабочие, привлекаемые по временным договорам и обеспеченные всем необходимым, включая спецодежду.

На первых порах перебирали ТБО прямо под открытым небом. Сейчас оборудовали специальное помещение.

Постепенно появляются добровольные помощники из числа жителей поселка, где уже насчитывается около 10000 владельцев недвижимости и членов их семей, которые активно откликаются на предложенную возможность дать вторую жизнь использованной упаковке различных товаров. Они приносят ее в наши емкости, устроенные на ключевых микрорайонах, в том числе и у остановок общественного транспорта.

— Сложно ли было обустроить такую разнообразную инфраструктуру раздельного сбора ТБО?

Вначале обходились обычной металлической сеткой «рабицей», из которой огородили полтора десятка небольших участков под вторичное сырье. Затем наш заказ с выдумкой и хорошим качеством выполнили в одном из учреждений пенитенциарной системы. Там не просто сварили из металла 20 емкостей, но и превратили их в своеобразные малые архитектурные формы, сами по себе украсившие населенный пункт красивыми, раскрашенными в различные цвета фигурками животных, таких, как пингвины, обезьяны, поросята и прочих. Нынче они тоже «делают погоду» в системе раздельного сбора твердых

бытовых отходов. К тому же решается еще и воспитательная задача. Не секрет, что многие ребяташки с явным удовольствием, в игровой форме помогают родителям «кормить» эти сказочные персонажи банками, коробками и бутылками из-под сладостей. Заодно приучаясь к рачительности.

— Виктор Филиппович, куда далее следует все то, что оказалось адресованным не для окончательного захоронения на полигоне ТБО, а для возвращения к людям с новой пользой?

Самый дальний путь ожидает стеклотару. Ее ждут для переработки в соседнем регионе — Новосибирской области. Все остальное — полиэтилен, пластик, металл, картон, бумагу — принимают от нас на различных специализированных предприятиях Барнаула. Всего таким образом в дело идет почти треть из ежемесячно собираемых 80 тонн отходов. Отправкой рассортированного у нас вторичного сырья занимаются фирмы, для которых эта форма деятельности является основной. И уже вырученные от такой кооперации средства далее расходуются на нужды ТСЖ «Октябрьское».

— Есть ли перспективы такой работы по хозяйственному отношению к вторичному сырью?

Считаю, что тем более необходимо в дальнейшем развивать эту сферу деятельности, чтобы пополнением бюджета воплотить в реальность новые планы, намеченные в нашем товариществе. Ведь, помимо прежнего рода деятельности по наведению чистоты на подворьях и улицах поселка, мы намерены в самом ближайшем будущем расширить число предоставляемых услуг собственникам жилья. Наш поселок день ото дня растет. Потому возникла необходимость в организации работы еще и сантехников, электриков, помощников в работе по дому. Добросовестные обладатели умелых рук знают, куда им следует обращаться, так как повсеместно даем сообщения о том, какие у нас имеются вакансии.



СЛУЧАЙНАЯ ЗАКОНОМЕРНОСТЬ или новоселы заплатят...



Сергей Белолипецкий — директор Ассоциации ТСЖ Московской области, преподаватель Российской Академии народного хозяйства и государственной службы, автор книг «Управление многоквартирным домом», «Основы практической эксплуатации зданий», ряда актуальных материалов в журнале «Председатель ТСЖ». А с февраля этого года он ещё и управляющий подмосковного ТСН «ЖК Петровский».

Редакция обратилась к Сергею Александровичу с просьбой ответить на ряд вопросов, связанных с его деятельностью в новом амплуа, о проблемах, которые ему приходится решать буквально с первого дня нахождения в должности управляющего.

«СУХА ТЕОРИЯ, МОЙ ДРУГ...»

— Каким образом, Сергей Александрович, Вы оказались на таком бойком месте — образно говоря — штурманом корабля «ЖК» и куда вместе с капитаном — председателем ТСН собираетесь его вывести в море житейском?

Можно назвать мой приход в ТСН случайностью, а можно — закономерностью. Если не вдаваться в детали, мне просто позвонила по телефону будущая председатель ТСН, сказала, что разыскала меня по Интернету, и что собственники хотят организовать товарищество, но им нужна помощь, нужен управляющий, и напрямую спросила, не могу ли я помочь поставить ТСН на ноги. Разумеется, по телефону всего не узнаешь и так вот, с кондачка, не согласишься... Встретились с активистами дома, по счастью — вполне адекватными людьми, уже более детально повели разговор. Задача — создать в доме такой порядок, такой уровень комфорта, который бы соответствовал реально тому, что обещал собственникам застройщик. Пока этого нет.

— У Вас ведь был уже определенный практический опыт управления конкретным МКД?

Даже более чем. В своё время, когда в доме, где живу, создавалось ТСЖ, я нечаянно попробовал себя в роли управляющего. Там, если вспомнить фразу из «Фауста», я и начал выстраивать сухую теорию управления МКД, соединяя ее с пышно зеленеющим древом жизни. Было это лет пятнадцать назад. Затем опыта добавили два дома по улице Вилица Лациса в столичном районе Северное Тушино. И это ещё не всё.

Довелось попотеть, столкнувшись с острейшими проблемами обманутых дольщиков... Даже пришлось вникать во все строительные премудрости, фактически исполняя обязанности заказчика строительства. И в коммерческой, арендной недвижимости немало потрудился, потом только серьезно занялся наукой, преподавал. А затем — снова практиковался в управлении сразу в четырех ТСЖ, созданных в ЖК «Рублёвское предместье».

— В общем-то, понятно, что Вас не случайно позвали... Долго ли длились «уговоры»?

Нет, я взял пару дней на подготовку своих предложений, на разработку сметы предполагаемых расходов. Дом довольно большой, комфорт-класса — 192 квартиры, плюс два десятка нежилых помещений, есть и подземный паркинг на 88 машиномест — это тоже собственники, причем некоторые из них живут в соседних домах. К идее создания Товарищества люди пришли после того, как их покинула управляющая компания от застройщика. Типичная ситуация: пока люди вселялись, осваивались, обживались, «управляшка» от застройщика делала вид, что обслуживает дом. А ко времени, когда выявились строительные дефекты, когда фактически подошел к концу гарантийный срок устранения недостатков, застройщик объявил себя банкротом. Несостоятельной оказалась и его УК, она к концу 2017 г. практически просто перестала выполнять свои функции. А жить-то, как говорится, надо!

С ШАПКОЙ ПО КРУГУ

— Получается, что Вы вроде кризисного менеджера оказались?

Причем, буквально с первого дня, как только вышел на работу. В одном из подъездов дома остановился лифт. А поскольку он в каждой секции — единственный, можете себе представить, какие проблемы возникли для жителей верхних этажей, которых там 9! Срочно надо было искать ремонтников. Но если бы только это! Практически для ремонта не было денег. Не было ещё и самого ТСН (его зарегистрировали в марте, а ЧП случилось в конце февраля). Общими усилиями нашли одну фирму, звоним, объясняем ситуацию. Говорю: мужики, мы хотим и будем с вами дружить, выручайте.

Они оказались людьми адекватными, покладистыми. Приехали, посмотрели, сказали: ремонт мы сделаем, но запчасти надо покупать... Эта деталь пять тысяч рублей стоит, эта — восемь, а эта — извините — двадцать. Грубо говоря, без них лифт не запустим. ... Ну и что делать? У дома ни копейки в кассе, да и кассы-то нет никакой. Выход один — пойти с шапкой по кругу, обещая собственникам квартир впоследствии, как только ТСН поднакопит денег, вернуть долги. Не буду в подробностях всё расписывать, но деньги собрали, запчасти купили, поменяли. Лифт пошел.

Зато теперь у нас есть, можно сказать, проверенный партнер-лифтовик.

— А при хождении «с шапкой по кругу» проблем с собственниками не было?

— Отвечу вопросом на вопрос: а вы знаете хоть один дом, где все до единого собственники понимают проблемы своего дома? Вот, когда я смету предлагал, то получалось, что люди должны по статье на содержание общедомового имущества платить по 35 рублей с квадратного метра. Тут же нашлись недовольные, мол, дороговато, вот у одних соседей 27 рублей, у других — 30... Но ведь там и дома другие. Лифты, к примеру, в «Петровском» — греческие, с зеркалами чуть ли не во весь рост, хромированными поручнями и выходом из кабины на две стороны! Если кто решит в нём этажную кнопку испортить, то замена этой маленькой детали не в 100-200-500 рублей обойдется, а в несколько тысяч.

ОТКРОВЕННЫЙ ЛЯП ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

— Так, с лифтом вы справились в пожарном порядке... А какие ещё проблемы увидели в первые же дни работы?

Проблем, позволю себе такое определение: навалом... Всякие — и большие, и маленькие, и организационные, и правовые, и документация далеко не в полном порядке, и внутридомовая инженерия. С этим неоднократно встречался уже в прошлом. Ну, вот, например, вопиющий случай: в доме, как обычно, есть две системы, использующие холодную воду: система противопожарного водопровода и ХВС. У каждой системы должна быть своя повысительная станция, обеспечивающая при необходимости нужный напор воды. И эти системы, соответственно, должны быть автономны. В каждой — свое давление и производительность. В противопожарной — чтобы струя из брандспойта была мощно, а в системе ХВС — чтобы вода поступала без перебоев на самый верхний этаж. Когда комплекс сдали в эксплуатацию, поначалу, видимо, так и было. Но по мере заселения МКД на верхних этажах стало периодически ощущаться снижение напора в системе ХВС. Для решения этой проблемы и существует повысительная станция. Включили, повысили давление в системе... Манометр в подвале показывает нужные цифры, а вода всё равно не идёт как надо. Загадка разрешилась после того, как тщательно исследовали подключение насосов к магистральному водопроводу. Оказалось, что обе повысительные станции были завязаны на противопожарный водопровод! Чтобы исправить сие «недоразумение», которое вполне можно и головотяпством назвать, опять же нужны средства, хоть и не такие большие, как при лифтовой аварии. Но опять же — без

денег, как без воды: и ни туды, и ни сюды... Деньги Правление выделило, а я беру ноги в руки и бегу на рынок. Ищу трубы нужного диаметра, всю округу перебежал, еле-еле нашел. Подыскал и сварщика — не какого-нибудь, а хорошего профессионала, чтобы трубу такого диаметра варить. И своими мозгами пришлось пошевелить, чтобы изобразить нечто похожее на то, что было в первоначальном проекте, документации на который в ТСН опять-таки нет... В общем, решал неординарную инженерную задачу с условием минимальных трат средств собственников (они хоть и не виноваты, но вынуждены снова платить), но теперь с этой стороны всё работает.

И ЕЩЁ О БЕЗОПАСНОСТИ

— Значит, если, не приведи Господь, какой аварийный случай возникнет, пожарная безопасность окажется на высоте?

Скажу так: управляющего домом любая инженерная система, связанная с безопасностью людей, беспокоит в равной степени, что лифты, что пожарная автоматика, что электрика, что трубопроводы... На каждой из них любое упущение — как дамклов меч. Всё должно работать, как швейцарские часы. Это одно из неперемных условий комфортного жилья, а жители пусть думают, что все происходит само собой, без особенных проблем.

Честно говоря, я в первые же дни столкнулся и с проблемой надежности противопожарной автоматики. Она в ЖК «Петровский», мягко говоря, не работала... Может быть, когда-то её и запускали, проверяли, что-то работало... Но там есть два аспекта: с одной стороны — это как её принимали в эксплуатацию. Систему, по идее, специалисты МЧС должны были принимать отдельно, и, соответственно, должен быть акт, как по приемке дома в эксплуатацию. Его я так и не увидел. А с другой стороны, есть собственники, которые, когда ремонт квартиры идёт, что делают в первую очередь? Они обрезают все эти датчики к шутам, мол, это нам не надо. Естественно, даже налаженная система начинает сбоить, не работает должным образом, серьезно повышаются риски трагедии. Что я должен делать как ответственный человек? Я опять ищу подрядчиков, правление проводит тендер, говорим, вот, ребята, у нас двуединая задача. С одной стороны — восстановить систему хотя бы в объеме общего имущества (в подъездах — ОИ), потом отдельно по квартирам — за это собственники будут сами платить за восстановление, сломали они — не сломали, может, просто проверить надо и возобновить работу. И второй насущный вопрос — ежемесячное техническое обслуживание системы противопожарной автоматики. И тут мы смотрим, какие будут коммерческие предложения, смотрим на специалистов, на их подход к делу, на их профессионализм. На основании этого выбираем компанию, услуги которой при этом не обязательно — самые дешевые. Но вот по соотношению цена — качество компания нас должна устроить. Т.е. нам требуется адекватная цена и высокий профессионализм в работе.

В данном случае мы пригласили компаний шесть. Из них четыре приезжали, знакомились с домом, смотрели систему, документацию поглядели. Кто полчаса-час, а кто и полдня проходил по этажам, по подъездам. Понятно, что невозможно даже за полдня определить, что работает, что нет. Дом-то большой... всё проверить до последнего прибора — и в неделю не уложишься.

Условие наше было такое: первое коммерческое предложение — это не договор, а оценка: во сколько вы оцениваете работы





по восстановлению работоспособности системы и во сколько — дальнейшие работы по поддержанию её в рабочем состоянии. Если даже первичная оценка будет с точностью 20-30 процентов — это не вопрос. Главное — чтобы люди хотели работать, а не разово срубить денег и исчезнуть. Нормальные компании как раз рассчитывают на долговременное сотрудничество. Заключают договор на техническое обслуживание как минимум на год, и их больше всего интересует дальнейшее продолжительное сотрудничество. А на ремонт, на восстановление системы они смотрят как на разовую работу. Это характеризует компанию. Как она проведет её — так и видно становится, насколько профессионально люди относятся к своему делу.

В результате тендера осталось две компании. И тут порой срывает человеческий фактор. Мы оцениваем представителя компании, его личные качества, уровень знаний, деловитость, манеру ведения переговоров... Даже внешний вид (помните поговорку: встречают по одежке, а провожают — по уму)?

И ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР...

— **Знают ли об этих управдомовских хлопотах собственники?**

В какой-то мере да. На собраниях или на сайте ТСН приходится объяснять, в каком состоянии находится дом, что нужно сделать, чтобы устранить тот или иной недостаток, в какую копеечку это влетит... Повторю, что на начальном этапе объективно требуется множество текущих расходов, сейчас пока у ТСН свободных денег нет, они накапливаются со временем. Хорошо, если все собственники услуги оплачивают своевременно. Однако, думаю, нет у нас в России такого стопроцентного образцового дома, где все как один, день в день вносят плату за коммунальные услуги. Считается хорошим результатом, если это делают девять из десяти собственников. В ЖК «Петровский» несвоевременно платят 30-35 процентов собственников. Примерно половина из них — по ситуации задерживают на две-три недели (причины можно назвать объективными), а другая половина — это хронические неплательщики. Вот с ними нужно основательно работать.

Как? В журнале «Председатель ТСЖ» я видел ряд публикаций на эту тему. Опыт у руководителей ТСЖ и управляющих — самый разный. У кого-то срабатывают одни методы, у кого-то другие. Общий принцип только один: с собственниками надо работать. Постоянно работать. В конце концов подавляющее большинство приходит к пониманию, что Товарищество лишнего не просит и все собранные средства идут на общее благо. Ну, а «упёртые» неплательщики вынуждены будут испытать серьёзный дискомфорт, сами потом пожалеют. Сейчас есть очень эффективные законные средства, чтобы повлиять на таких собственников вплоть до суда, ареста имущества и запретов на выезд за границу. Думаю, что рано или поздно в людях

выработается безусловная привычка платить вовремя, платить не только за комфорт, но даже и за судьбу своего дома.

— **А кто сейчас обеспечивает этот комфорт? Вы — управляющий и ещё...**

Исходя из наших нынешних возможностей, мы, как можем, оптимизируем затраты на содержание общедомового имущества, в том числе и за счет обслуживающего персонала. У нас нет консьержей — содержать их невыгодно. По совместительству работают почти все специалисты: дворник выполняет ещё и работы по мелкому ремонту в подъездах. Слесарь — он же и электрик, комендант и диспетчер — тоже в одном лице... Короче, вместо десяти сотрудников дом обслуживают шесть человек. Поэтому деньги, которые получают люди, более-менее приличные.

— **Штат Вы сами набирали?**

Нет, работают те, кто работал и в прежней УК. Правлению они были хорошо знакомы, качество их работы всех устраивает. Зачем же менять зарекомендовавших себя специалистов, которые дорожат своим местом?

— **Сергей Александрович, Вы управляете ТСН полгода. И за это время, наверняка, высветились и другие проблемы, кроме тех, которые обозначили ранее?**

Да, все проблемы в одночасье не решить, есть и технические, и экономические, и организационные. Угнетает, конечно, обилие формальностей, придуманных Минстроем, которые нужно соблюдать, поэтому решение ряда вопросов откладывается на более поздний срок. Например, состояние крыши или гидроизоляции паркинга, где после каждого хорошего дождя вода появляется... Это типичная ситуация, когда грунтовые воды проходят близко к фундаменту. Откуда, скажем, собственнику при заселении было знать, как в доме сделана гидроизоляция? Срок гарантии проходит очень быстро, даже если застройщик не обанкротился, пять лет прошло — и до свидания. Смешно: для фундамента и для гидроизоляции, если расчетный срок службы здания без капремонта — 50 лет, а на самом деле дом должен простоять и много больше, то пять лет гарантии — это, извините, не солидно как-то.

Низкое качество строительства оборачивается для собственников, даже на ранних сроках жизни здания, огромными повторными затратами. Приемка домов в эксплуатацию сегодня — тоже довольно условная процедура, за что «спасибо» органам местного самоуправления, поэтому проблем у новоселов всегда много. Так вот и паркинг у нас — отдельная головная боль. Можно сказать, проблема даже не завтрашнего дня. Работы на фундаменте — очень капиталоемкие, а средства на капремонт надо накопить и умудриться еще выудить их со спецсчета. Но это тема отдельного разговора. Пока же — на носу заботы о подготовке дома к зиме. Дел — по горло. Надеюсь, что справимся!



ЛЕТНЯЯ ШКОЛА ЖКХ на Байкале

Сауле Беркимбаева

В июле этого года мне довелось участвовать в «Летней школе ЖКХ на Байкале», которую вот уже четвертый год подряд проводят Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развития ТСЖ и ЖСК и Ассоциация ТСЖ Иркутской области. В 2015 г. на первое подобное мероприятие мы ездили в Иркутск вдвоем с исполнительным директором Ассоциации ТСЖ Евгенией Юнисовой. Репортаж об этом мероприятии был опубликован в «Председателе ТСЖ» №8 (94) за 2015 г. Тогда мы были единственными участниками Школы, приехавшими из-за пределов Иркутской области. За прошедшие 4 года многое изменилось: в нынешнем году Ассоциация ТСЖ Иркутской области принимала делегацию гостей из других регионов в составе 30 человек. В Иркутск прибыли не только эксперты и председатели ТСЖ/ЖСК из Москвы, но и представители Ассоциации ТСЖ республики Марий Эл, АНО «В поддержку собственников жилья г. Ялта», эксперты Центра устойчивого развития Псковской области — члены псковского отделения Ассоциации юристов РФ. Таким образом «Летняя школа ЖКХ на Байкале» стала межрегиональным мероприятием. Среди участников было много детей председателей ТСЖ/ЖСК, которых родители взяли с собой не только для отдыха, но и для участия в детской школе ЖКХ, которая традиционно проводится в рамках Школы.

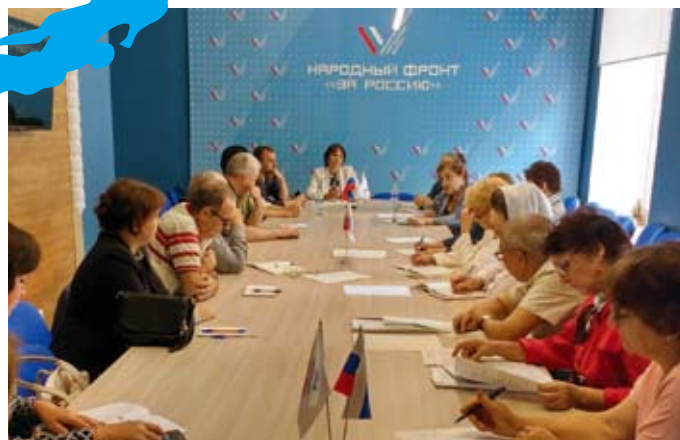
Расширить аудиторию мероприятия Ассоциации ТСЖ Иркутской области за счет представителей других регионов помог грант Президента РФ на развитие гражданского общества, полученный Ассоциацией некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК по проекту «Создание социальной инфраструктуры «Мой чистый город» на базе региональных СО НКО (экологический аспект)».

ДЕНЬ ПЕРВЫЙ

Работа Школы началась с заседания дискуссионного клуба «Я собственник», проведенного на площадке ОНФ в Иркутске.

В ходе состоявшегося свободного разговора участниками заседания были названы и проанализированы несколько проблем, часто возникающих во взаимоотношениях собственников жилья МКД. В частности, очень живо обсуждался вопрос нахождения на территории дома и в его подвале бездомных кошек и собак. По этому вопросу часто возникает конфликт интересов: с одной стороны — защитников животных, а с другой — жильцов, для которых приоритетом является соблюдение санитарных норм и правил содержания подвальных помещений.

Вторым актуальным вопросом, поднятым в Дискуссионном клубе, стала установленная законом необходимость собственников помещений в МКД регулярно являться на собрания и принимать решения по различным вопросам, к чему многие жильцы не готовы.



Третьим обсуждался вопрос, который часто задают собственники: «Кто должен содержать дворы, обустроенные по программе «Комфортная городская среда»? Участники дискуссии отмечали, что руководство Минстроя и профильные депутаты, советуют принимать на собрании решения о содержании дворов, но содержание за счет собственников жилья объектов, расположенных на муниципальной земле не соответствует основным положениям ЖК РФ. В качестве примера приводились малые города и поселения, где у многих горожан небольшие зарплаты. Если в таком населенном пункте проведены мероприятия в рамках федеральной программы «Комфортная среда», и на территории между несколькими домами, которая всегда была муниципальной, проведено обустройство двора стоимостью в несколько миллионов рублей, то получается, что теперь этот двор должны содержать собственники квартир, т. к. они проголосовали на собрании за комфортную среду в своем городе. Но уровень доходов большинства не позволяет людям взять на себя эти расходы. Как быть? Как это часто бывает, благое дело, инициированное государством и связанное с расходованием немалых средств из бюджета, не имеет четкого законодательного регулирования на предмет последующего содержания.

Председатель ТСЖ «Южное» Владимир Федоров предложил экспертам составить перечень обязанностей собственника с демонстрацией ежегодно прибавляющихся новых обязательств. Ведь одних обязательных собраний нужно провести штук пять, и каждое из них требует средств. А сколько еще иных — прямых и скрытых — расходов, например, в виде инвестиционной составляющей деятельности регионального оператора по обращению с ТКО.

«Пора уже понять законодателям, что платежи, предусмотренные разными законодательными и нормативными актами, оплачиваются одним и тем же собственником, превращенным в «кошелек на ножках» — констатировал Владимир Федоров.

ДЕНЬ ВТОРОЙ

Еще до начала работы «Летней школы ЖКХ на Байкале» в Иркутске состоялось Пленарное заседание Школы. В ходе этого заседания я была очень обрадована тем, что впервые за последние 10 лет услышала не формальный,

а откровенный диалог между председателями ТСЖ/ЖСК и представителями государственной власти. Последнюю в данном случае представлял руководитель Службы госжилнадзора Иркутской области Александр Проценко.



Основные претензии, высказанные на этом заседании председателями ТСЖ в адрес жилищного надзора, касались не конфликтов с самой службой, а недостаточного, по мнению выступавших, контроля со стороны надзорного органа за ресурсоснабжающими организациями (РСО).

Исполнительный директор Ассоциации ТСЖ Иркутской области Валерия Кошечкина пояснила сложившиеся отношения с жилнадзором следующими словами: «За 9 лет существования Ассоциации сменилось 5 руководителей госжилнадзора. Сейчас у нас по основным вопросам нет противостояния и выработана одна позиция».

Сам факт присутствия руководителя надзорной службы на пленарном заседании Школы подтверждал справедливость этих слов. Думаю, что председатели жилищных объединений многих регионов позавидовали бы такому сотрудничеству.

В отношении РСО председатели ТСЖ/ЖСК высказывали в основном претензии по учету дисбаланса при начислениях за ОДН и постоянно проявляющейся заинтересованности Иркутскэнерго в оплате не по приборам учета, а по нормативам. Например, с введением в действие постановления Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» за электроэнергию одно из иркутских ТСЖ стало выплачивать ровно в три раза больше, чем ранее производило оплату по приборам учета. В связи с этим было заявлено о необходимости обжалования некоторых положений 1498-ПП, но к сожалению данный вопрос, как говорится, «повис в воздухе»...

По всей видимости, при подготовке пленарного заседания руководство Ассоциации предвидело и готовилось к обсуждению проблемы дисбалансов при расчетах с РСО, и поэтому на встречу были приглашены разработчики системы АСКУЭ. Ведь именно внедрение систем единовременного снятия показаний со всех приборов учета позволяет свести к минимуму разногласия между управляющей и ресурсоснабжающей организациями.

Приехавшие эксперты поделились с членами Ассоциации опытом урегулирования отношений с РСО в Пскове и Республике Марий Эл: псковские управляющие организации делают основную ставку на судебное урегулирование споров, а в Республике Марий Эл — на технические решения с использованием систем единовременного снятия показаний с приборов учета.

Подвела итоги обсуждения проблем взаимодействия с РСО Евгения Юнисова. Исходя из своего многолетнего опыта юридической поддержки ТСЖ/ЖСК, она констатировала, что законодательство все более и более имеет крен в сторону защиты интересов РСО и не учитывает особенности ТСЖ/ЖСК. Поэтому, чтобы защищать себя, представителям собственников жилья необходимо добиваться соблюдения интересов жильцов еще на стадии заключения договоров. Более подробные ответы на вопросы и разбор отдельных ситуаций было решено перенести на семинары на Байкале.

О предстоящих переменах в решении проблем вывоза и утилизации отходов участникам мероприятия поведала начальник отдела топлива в управлении коммунальной инфраструктуры министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области Екатерина Устинова.

Председателям было однозначно объявлено, что они не будут иметь права отказаться от заключения договора с региональным оператором. Из того же доклада иркутяне узнали, что их отходами будет заниматься региональный оператор, зарегистрированный в Белгороде. Сколько запросит белгородская фирма за свои услуги, как оказалось, пока не известно даже представителю областного правительства. Е. Устинова лишь призвала участников съезда принять активное участие в публичных обсуждениях тарифа.

Реакция зала также была однозначной: если государство в лице областной власти взяло на себя выбор конкретного регионального оператора, то оно же должно изыскать средства на его финансирование. В качестве альтернатив-



ного решения было предложено, чтобы государство выдавало гражданам ваучеры на их долю участия в строительстве полигонов.

На этом этапе атмосфера заседания стала накаляться. Нарастающее напряжение, вызванное обсуждением проблемы выбора регионального оператора по обращению с отходами, немного снизила Е. Юнисова, предложив участникам съезда ознакомиться с опытом московских ТСЖ по снижению расходов на дальнейшую переработку отходов путем внедрения раздельного сбора отходов (подробнее см. на стр. 16-18).

В завершении пленарного заседания состоялось торжественное принятие в члены Ассоциации ТСЖ Иркутской области новых жилищных объединений: ТСЖ «Аврора»,

ТСЖ «Президент» и ТСЖ «Очаг». По устоявшейся традиции председатели ТСЖ, присоединившихся к Ассоциации, получили свидетельства о членстве в Ассоциации ТСЖ Иркутской области.

После завершения мероприятия большая часть участников поспешила за детьми и внуками для совместного обучения на турбазе «Тогот Плюс» на Байкале. До турбазы добрались уже к ночи, по пути посетив Главный кафедральный собор Иркутской и Ангарской епархии и памятник адмиралу Колчаку.

Священное море сибирских племён, встретило нас приветливо. Байкал во все дни нашего пребывания на турбазе был нежен, ласков и тих.

ДЕНЬ ТРЕТИЙ

Все участники летней школы были размещены по коттеджам. Вместе с иркутянами наша группа составила 80 человек и полностью заняла всю турбазу «Тогот Плюс». Меня поселили в самом большом «штабном» коттедже, разделенном на 3 части: две спальни по 4-5 человек и центральная гостиная — столовая, служившая нам и учебным классом.

Несмотря на суету предыдущего дня и поздний «отбой», проснулись мы рано. Свежий горно-байкальский воздух, проникнув за ночь в каждую частичку тела, привнес в него бодрость, а в души — умиротворение. Несмотря на утреннюю прохладу мы с Любовью Шубиной — директором АНО «В поддержку собственников жилья г. Ялта» поспешили к Байкалу.

Возвратившись с утреннего омовения в водах Байкала, в столовой застали хлопотавших по хозяйству председателей иркутских жилищных объединений: Любовь Шерстову (ЖСК № 49) и Игоря Крюченкова (ТСЖ «Объединение»).



Овсяная каша, приготовленная Любовью Шерстовой, в сочетании с душистой земляникой стала для нас лучшим завтраком. Весть о чудо-каше быстро распространилась по всем коттеджам. Игнорируя завтрак в ресторане, в наш коттедж потянулись коллеги. Каши и земляники хватило на всех желающих. Но на долгое застолье времени не было — в конференц-зале соседней турбазы было назначено первое занятие.

Исполнительный директор Иркутской Ассоциации ТСЖ Валерия Кошечкина

предложила каждому представиться и коротко рассказать о самых горячих проблемах и о том, что каждый участник ждет от летней школы на Байкале. Все вопросы, сформулированные в ходе этого знакомства, так же, как и высказанные пожелания, модераторы семинара записывали на доске, что позволило:

- экспертам — сориентироваться в насущных интересах аудитории;
- слушателям — определиться со специализацией экспертов для последующих частных консультаций;
- каждому участнику семинара — установить круг «коллег по проблемам» и на досуге сообща найти выход из сложной ситуации.

Сначала казалось, что почти все поднятые вопросы в той или иной мере знакомы. Но в каждом из них выявлялись неожиданные нюансы, открывалось новое видение давно изученных проблем. Так, я узнала, что красный треугольник, прикрепленный к двери должника психологически не менее эффективен, чем очередное письмен-





ное напоминание о величине задолженности. Подумалось, а ведь верно: письменное предупреждение получает сам должник, а красный треугольник на двери видят по крайней мере все соседи по лестничной клетке.

А еще особо запомнилось выступление доктора политических наук Елены Шоминой — о защите жилищных прав в других странах и о развитии жилищного движения в России. С удивлением узнавая о том, что с 1994 по 2004 гг. при Мосгордуме существовал общественный совет по жилищной политике, на заседания которого не могли не прийти приглашенные чиновники из различных государственных структур. Работа общественного совета строилась так: заинтересованные люди заранее задавали вопросы, чиновники готовили на них ответы, которые потом озвучивали в ходе заседаний. Еженедельные заседания общественного совета тщательно готовились и проходили в Большом зале Мосгордумы. По внутреннему телеканалу велась

трансляция каждого заседания. В состав общественного совета входили лидеры всех крупных общественных жилищных организаций. Увы, но это осталось в прошлом, нынешние общественные советы с таким проявлением демократии не знакомы...

После обеда эксперты приступили к разъяснениям по проблемам, зафиксированным на утреннем заседании. Наш первый учебный день на Байкале продлился до самого ужина. А оставшуюся часть светового дня мы, не выпуская из рук телефоны, ходили по окрестностям турбазы и фотографировали живописные байкальские пейзажи.

Не могу здесь не упомянуть об увиденном в перерыве.

Дети и внуки председателей ТСЖ/ЖСК, приехавшие в Школу, не только организовались для различных командных игр, но и листали журнал «Председатель ТСЖ»! Проходя мимо беседки, я увидела, как участники «Детской школы ЖКХ на Байкале-

2015» рассказывали новичкам о прошлых событиях и сопровождали свои рассказы картинками из № 8 за 2015 год, где был опубликован аналогичный репортаж, искали фото своих родителей на обложках журнала.

ДЕНЬ ЧЕТВЕРТЫЙ

На четвертый день участники Школы разделились по интересам. Организаторы предложили участникам на свой выбор присоединиться к одной из трех секций:

- семинар по техническим вопросам обеспечения безопасности МКД на основе современных ИТ-технологий и проблемам с ГИС ЖКХ вел руководитель Ассоциации ТСЖ Республики Марий Эл Роман Михайлов;
- консультации по вопросам работы с должниками давал председатель исполкома Псковского регионального отделения Ассоциации юристов России Дмитрий Гусаков;
- семинаром для бухгалтеров ТСЖ/ЖСК в нашем «штабном» коттедже руководила исполнительный директор Ассоциации ТСЖ и ЖСК Евгения Юнисова.

Разумеется, я смогла присутствовать только на одном из семинаров.

В ходе работы этой секции присутствующие бухгалтеры задавали много вопросов по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ/ЖСК, отражающие особенности МКД каждого участника. По окончании ра-



боты семинара, ответив на вопросы, Евгения Исааковна пообещала разослать слушателям, дорабатываемые ею (с учетом последних изменений в Жилищном и Налоговом кодексах), примерные положения о финансовой и учетной политике ТСЖ/ЖСК.

При этом было отмечено, что эти положения — «типовые», т. е. их можно использовать напрямую, но лучше адаптировать с учетом особенностей своего МКД, ежегодно дорабатывая при необходимости, и каждый год утверждать приказом руководителя. При этом Е. Юнисова обратила внимание присутствующих на важность различных внутренних регламентов в деятельности жилищных объединений, которые необходимо утверждать решением общего собрания собственников или решением общего собрания членов ТСЖ/ЖСК. Ведущая семинара специально остановилась на особенностях в порядке утверждения различных видов документов. Так, внутренние регламенты, касающиеся использования общего имущества, следует утверждать решением общего собрания собственников МКД, а регламенты, касающиеся вопросов управления жилищным объединением, утверждаются общим собранием членов ТСЖ/ЖСК.

Евгения Юнисова также сообщила, что каждому ТСЖ/ЖСК необходимо получить дополнительный код статистики, связанный с содержанием общего имущества (код 81.1). Эта необходимость возникла в связи с тем, что в 2018 г. произошли изменения в системе кодов статистики Росстата. После этого налоговые органы присвоили всем ТСЖ/ЖСК только код 68.32 — «Управление недвижимым имуществом». Для получения кода № 81 необходимо написать за-

явление в территориальное отделение Росстата. Предоставляются коды статистики бесплатно. Также эту услугу можно получить на сайте Кодыросстата.рф в онлайн-режиме.



Закончив учебный день, мы с удовольствием предались пляжному отдыху, а ближе к ночи все гости нашей и соседней турбазы собрались в ресторане: по телевидению транслировался чемпионат мира по футболу.

ДЕНЬ ПЯТЫЙ

С раннего утра, успев собрать на горных склонах байкальского чабреца, я поспешила на семинар «Особенности использования социальных сетей для защиты интересов жилищных объединений». Тему эту организаторам Школы предложила я сама и, соответственно, мне и предстояло выступить куратором этого семинара.

До сих пор мне с трудом удавалось найти единомышленников для работы в социальных сетях. Реальность такова, что возраст большинства преданных своему делу председателей ТСЖ/ЖСК зашкаливает за 50 лет. Все они — семейные люди, и, конечно, загружены текущей работой и непрерывным изучением продукции «бешеного принтера» — новелл законодательства в области ЖКХ. На работу в социальных сетях времени совсем не остается. Понимая это, я постаралась в ходе семинара объяснить участникам те возможности,

которые открывают социальные сети в нашей работе, в продвижении идеологии ТСЖ в управлении МКД. Надеюсь, что мне удалось донести до слушателей Школы необходимость такой работы и они освоили основные принципы совместных действий в сетях.

До обеда участники Школы успели обсудить еще одну тему: основные принципы раздельного сбора отходов. Здесь стоит отметить, что после первого установочного семинара, когда участники представлялись и рассказывали о своих приоритетах, часть иркутян не поняла, что Эмилия Хохлова — не только эксперт в этой сфере, но и такой же действующий председатель ТСЖ, как и они. Выяснив этот факт, председатели ТСЖ/ЖСК с куда большим вниманием слушали эмоциональное повествование Эмилии о негативном воздействии на природу отходов жизнедеятельности, о результатах применения раздельного сбора в ТСЖ «В Раменках» и основах законодательства в этой сфере.

Подводя итоги данного тематического семинара, Евгения Юнисова подчеркнула, что если инициативы по раздельному сбору отходов примут массовый характер, то государство будет вынуждено корректировать законодательство в связи с реально сложившимися общественными отношениями.

Послеобеденное время было полностью посвящено детям. Но и взрослые (это же совместная школа!) с удовольствием смотрели мультфильм «Под одной крышей» (производство творческого объединения «Экран» 1978 г.).

Елена Шомина, идеолог добрососедских отношений — нашла лучший



способ наглядно продемонстрировать для детей ценность взаимоотношения друг к другу и плачевный результат небрежного отношения к общему имуществу. Преподаватель общественных дисциплин, профессор Е. Шомина своими комментариями и вопросами, заданными детям после просмотра мультфильма, акцентировала их внимание на связи увиденного с современным МКД. А после они наперебой рассказывали друг другу, какие методы выстраивания добрососедских отношений применяют их родители в своем МКД.

Далее детям было предложено назвать конструктивные элементы МКД и их предназначение. Взрослые комментировали и уточняли каждое выступление. Выяснив детали, дети отправились изображать изученное на бумаге. Пока юное поколение было занято изобразительным искусством, Елена Шомина ознакомила нас с подборкой социальной рекламы по жилищно-коммунальной тематике на основе мультипликационных фильмов на белорусском сайте коммунальной грамотности www.gkx.by

В завершении Детской школы ЖКХ на Байкале наши юные коллеги получили в подарок от Ассоциации ТСЖ Иркутской области книги и наборы цветных карандашей.

ДЕНЬ ШЕСТОЙ

Продолжением учебной программы стала экскурсия на самый крупный единственный обитаемый из островов Байкала — остров Ольхон, с которым связана масса древних легенд и преданий, которые без устали рассказывала влюбленная в свои края Валерия Кошечкина. Природа острова восхитила нас своим величием и разнообразием: высокие скалы, хвойный лес, песчаные пляжи, степные просторы.

Ольхон в два раза больше, чем остров Мальта, постоянно проживают на нем около 1700 человек. Ольхон — особо охраняемая природная территория. На острове запрещено строительство не только предприятий, но даже очистных сооружений — все отходы вывозятся для утилизации на материк. Электроэнергия на остров поступает по кабелю с материка.

Местные энтузиасты не равнодушны к судьбе острова. На одной из туристических баз под руководством старшего научного сотрудника Института теплофизики СО РАН и президента ассоциации по экологическому домостроению Игоря Огородникова обустроен действующий компостирующий, безводный биотуалет. Обогрев и вентиляция биотуалета обеспечиваются за счет автономного энергоснабжения от параболического зеркала для сбора солнечной энергии.

Сооружение малобюджетное и в дальнейшем предполагает лишь регламентное обслуживание. Инициативная группа во главе с Огородниковым ведет подготовку строительства экспериментального экодима, в котором будут комплексно воплощены все достижения мировой науки в этой области. Конечная цель экологов-практиков — сделать Ольхон безотходным, энергонезависимым и самообеспеченным.

Игорь Огородников готов был часами рассказывать нам о преимуществах экологического домостроения, переработке и утилизации бытовых отходов и стоков в режиме замкнутых циклов, о применении возобновляемых источников энергии, природоподобных агротехнологиях для производства экологически чистых продуктов питания, но наша экскурсионная программа не ограничивалась туристической усадьбой: мы спешили к символу Байкала — окутанной легендами скале Шаманка.

Для местных жителей — это святое место. Здесь для медитаций собираются шаманы. Напротив скалы расположены 13 ритуальных коновязей — сэргэ. Как поведала нам Валерия, у этих сэргэ ритуалы проводят женщины-шаманы. А мужчины-шаманы спускаются вниз к самой скале Шаманке, к которой женщинам и детям приближаться запрещено.



Посетили мы еще одну достопримечательность Ольхона — Бурятскую деревню. Это своеобразный музей под открытым небом, в котором можно познакомиться с традициями и бытом местных жителей. Здесь нас встречали гостеприимные хозяева в национальных костюмах с чашей молока. Послушав протяжные бурятские песни в исполнении хозяев, мы научились танцевать ёхор — традиционный бурятский хоровод.

И в завершении экскурсии нас ожидало экстремальное путешествие на уазиках-«буханках» через песчаные дюны на другую часть острова..

Пока водители-экскурсоводы готовили уху, желающие могли побродить по лесу с вековыми соснами или, спустившись со скалы, позагорать на пляже. При желании можно было даже, задержав дыхание, окунуться в Байкал. Здесь в отличие от Мухорского залива, на берегу которого расположена турбаза «Тогот Плюс», вода была очень холодной, несмотря на разгар летнего сезона.

Возвратились мы на турбазу ближе к вечеру. Это было невероятно интересное и насыщенное путешествие, вместившее в себя массу впечатлений, красивых видов и интересных моментов.

ДЕНЬ СЕДЬМОЙ

Настал день отъезда. Дни на Байкале пролетели неожиданно быстро. Но Валерия Кошечкина успокоила нас тем, что существует поверье о том, что кто единожды увидел Байкал возвращается к нему не менее 7 раз. Выехав с турбазы рано утром, мы успели побывать на противоположной части Байкала у истоков Ангары в поселке Листвянка, получившего свое название из-за обилия растущих тут ли-



ственниц. Именно на сваях из сибирских лиственниц построена, как утверждают местные жители, вся Венеция.

Самая известная легенда Байкала — шаман-камень, который разгневанный Байкал бросил в след убежавшей к Енисею Ангаре, находится именно здесь. К нему я приезжала уже третий раз. Значит 4 визита у меня еще впереди.



**АССОЦИАЦИЯ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО СОДЕЙСТВИЮ РАЗВИТИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ**
(Ассоциация ТСЖ и ЖСК)

129055, г. Москва, Новолесной пер., д. 5 офис VII
web: tsg-rf.ru, тел.: 8 (495) 650-18-67, e-mail: info@tsg-rf.ru

ЛЕТНЯЯ ШКОЛА ЖКХ 2018 **ВЫЕЗДНЫЕ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ КОНФЕРЕНЦИИ И СЕМИНАРЫ**

11–23 сентября 2018 года
«Крымский десант-5»

города Ялта, Севастополь, Судак, Новый Свет

В ПРОГРАММЕ ЛЕТНЕЙ ШКОЛЫ:

семинары и конференции, обмен опытом, экскурсионная программа, активный отдых, специальная программа для детей.

Поездка с детьми и родственниками приветствуется.

Дополнительную информацию по вопросам участия в поездках можно уточнить
по электронной почте: info@tsg-rf.ru, по телефонам: 8 (495) 650–18–67; 798–49–20;

Подробнее на сайте: tsg-rf.ru/

БУДЕТ И НА ВАШЕЙ УЛИЦЕ ПРАЗДНИК!



В ноябре 2016 г. стартовал приоритетный федеральный проект «Формирование комфортной городской среды». В проекте участвуют 1653 муниципальных образования с общей численностью населения свыше 85,9 миллиона человек. В Московской области в 2018 году по этой программе будет благоустроено 1400 дворов.

*Татьяна Склярова,
председатель ТСЖ
«Новая Жизнь»,
Председатель НП
«Содружество жи-
лищных управляющих
организаций Люберец-
кого района»*

Наш двор по ул. Урицкого, д. 5 вышел победителем в ходе 10-дневного интернет-голосования, которое завершилось 27 октября 2017 года. Областной бюджет оплачивает три вида обязательных работ по госпрограмме: ремонт подъездов, асфальтирование и установка двух новых площадок — детской и спортивной. Очень важно, что благоустройство двора проведено с участием собственников. Софинансирование по разным видам работ составило от 5 до 50%.

Субсидирование региональной программы губернатора Подмосковья А. Ю. Воробьева выстроено так, что 90% расходов по установке детской игровой и спортивной площадок оплачено из бюджета городского округа Люберцы, а 10 % (это около 0,4 млн руб.) оплатило ТСЖ. После торжественного открытия построенные объекты переданы на баланс ТСЖ. Капитализация общего имущества собственников дома № 5 по ул. Урицкого за счет привлеченных средств из бюджетов Московской области и городского округа увеличилась на 10,7 млн руб. Это означает, что в отличие от других люберецких домов, рыночная стоимость каждой квартиры в нашем доме не уменьшается, а растёт.



С особой благодарностью хочется отметить работу ООО «ТСК САРМАД» по договору с нашим ТСЖ «Новая Жизнь», третья сторона договора — управление благоустройства администрации городского округа Люберцы. Новая детская площадка оборудована травмобезопасным покрытием из резиновой крошки. Каждая малая архитектурная форма (МАФ) установлена с учетом безопасности детской игровой зоны и в соответствии с нормами СанПиН.

На празднике долгожданного открытия новой детской площадки в нашем дворе собрались, кажется, все люберецкие малыши. Глава муниципалитета Владимир Ружичкий первым делом обратился к детям: «Сегодня я вижу много детских лиц — и это правильно: сейчас каникулы!»





Я искренне желаю люберчанам, чтобы такая площадка была в каждом дворе! Просторная, яркая, с множеством игровых и спортивных элементов. Всего в этом году по программе губернатора Московской области Андрея Воробьева мы обустроим в округе 67 дворовых территорий. На них появятся 61 детская и 57 спортивных площадок».

Потом слово взял депутат городского Совета Дмитрий Крестинин, который напомнил, что осенью наш двор получил больше всего голосов в Люберцах во время интернет-голосования, а когда перечень работ был утвержден городскими властями, правление ТСЖ четко контролировало весь ход работ. Каждая МАФ, горки и качели, турники и тренажеры — все было своевременно согласовано с собственниками. Это позволило провести работы в самые короткие сроки — всего за два месяца!

И еще важно, что благоустройство нашего двора, как и многих других территорий городского округа, является комплексным. Помимо установки детской (площадью 300 кв.м) и тренажерной площадок (площадью 170 кв.м) дом получил серьезную бюджетную поддержку по ремонту шести подъездов и обновлению асфальтового покрытия всех проездов и парковочных площадок.



В заключение хочется от души поблагодарить нашего губернатора Андрея Юрьевича Воробьева. Отдадим ему должное — региональная программа благоустройства в Московской области, принятая через год после президентского поручения, затронула практически каждый МКД Подмосковья. Возможность сформировать современную и комфортную среду в своем дворе была предоставлена каждой инициативной группе жителей.

И сегодня в нашем дворе мы видим только начало этой грандиозной программы. И поскольку я возглавляю, кроме своего ТСЖ, еще и некоммерческое партнерство по управлению МКД в Люберецком районе, я хочу обратиться к Советам домов нашего города — не упускайте возможность активно участвовать в общественных обсуждениях губернаторской программы, которая продлится до 2021 года

Судьба одного самарского дома

В 2009 г. жители этого дома открыли глаза на страшную действительность — подвал был по всему периметру затоплен водой. Слесарь в подвале ничего не делал, но каждый месяц приносил к кому-то из жильцов на подпись Акт выполненных работ. Подъезд тоже выглядел ужасающе, лифт ломался каждый день, отмостка вся провалилась. При всём этом УК не пускала собственников в подвал. И вот в один из визитов в дом ГЖИ совместно с телевидением подвал был взят собственниками штурмом. После этого, чтобы получить ключи от подвала, они обращались в суд, который вынес решение в отношении УК о предоставлении собственникам ключей.

До 2011 г., пока ЖК РФ не был дополнен ст. 161.1 «Совет многоквартирного дома», инициативная группа не имела официального статуса и воспринималась УК по принципу: «Вы никто и звать вас никак».

СОЗДАНИЕ СОВЕТА МКД

В том же году Совет МКД жителями был создан, хотя желающих в него войти и потрудиться на общее благо особо не было. Но и дальше терпеть разруху, полагая, что явится некий старик Хоттабыч и чудесным образом преобразит обшарпанный МКД в сияющий дворец, — никаких оснований не было.

Но всё-таки чудеса происходят. Правда, если присмотреться, делаются они не с помощью волшебных палочек или волосков из бороды, не сверхсильными атлантами, а вполне конкретными людьми, никакими особыми качествами не отмеченными. Разве что — особым внутренним настроем, пониманием того, о чем в «Алых парусах» говорил Александр Грин: «Чудеса нужно делать своими руками».

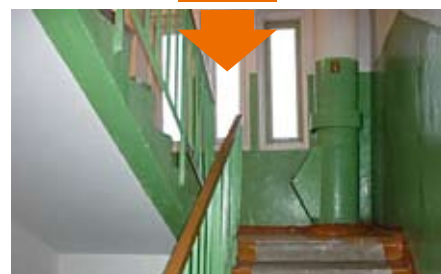
Так при весьма инертном отношении собственников председателем Совета дома стала Марина N, осветившая эту историю в социальных сетях под ником «Merryys». Merryys, можно сказать, сама возложила на себя обязанности, вписав в протокол общего собрания ещё две фамилии собственников в качестве членов Совета МКД. Но они, согласившись, тут же её предупредили, что у них нет возможности заниматься домом.

«Вот на этих условиях я собрала под Протокол общего собрания подписи и начала работу по возрождению своего дома из «мёртвых», не получая при этом за свою работу ни копейки, — рассказывает Merryys, — Да и в то время никто не воспринимал эту работу работой, считая, что я должна быть жильцом, совершенно благодарна только за то, что они мне оказали «высокое доверие».

БЫЛО



СТАЛО



Первое, что пришлось сделать, это добиться обустройства бетонной отмостки по всему периметру дома. Ранее, ежегодно после зимы, то, что называлось отмосткой, проваливалось в подвал, создавая в нём нечто похожее на щебёночный карьер. В подвале дома был проведен капремонт холодного розлива с заменой транзитного трубопровода $d=290$ мм за счет средств городского бюджета, после чего прекратилось затопление подвала.

Восстановили бордюры у газонов, завезли землю, посеяли траву и посадили цветы. Департамент благоустройства помог посадить каштаны, липы и берёзы

за счет бюджетных средств. Администрация района за счет тех же бюджетных средств установила металлические ограждения в газоны.

В мае 2015 г. из бюджета города дому было выделено 2 млн руб. на замену старого лифта, а в августе 2015-го ещё 2 млн руб. на ремонт подъезда. После проведения ремонта подъезд было не узнать. Посторонние люди, попадая к нам в дом, так и спрашивали: «У вас ТСЖ?»

КАК ЛЮДИ ВОСПРИНИМАЮТ ДОБРЫЕ ПОСТУПКИ

Жителям нравилось, что дом преобразился, а больше всего им нравилась безотказность и бесплатность председателя Совета МКД в решении всех вопросов. У Merrys была база телефонных номеров всех собственников и в случае чего проблема решалась оперативно. Люди настолько привыкли к комфорту, что всё больше и больше просили Merrys сделать что-то: дать номер телефона, позвонить в ЖЭУ или слесарю и ускорить замену общих стояков или радиаторов в их квартире, посодействовать в установке ИПУ или в уборке мусора в подъезде, сделать заявку электрику, написать письмо в УК, проконсультировать по тем или иным вопросам и много-много других обращений.

За работу Merrys никто не платил. Правда, иногда кто-то из сознательных жильцов «кидал» ей небольшие деньги на телефон.

Вскоре Merrys стали поступать предложения о создании в доме ТСЖ. Но объективно оценив обстановку (львиная доля всех расходов на проведенные работы приходилась на городской бюджет, 100 квартир в доме сдается в аренду, и это создает большие сложности в решении всех вопросов по дому), она отказалась от этих предложений.

О ВОЗНАГРАЖДЕНИИ

В июне 2016 г. в ЖК РФ было введено положение о выплате вознаграждения председателю совета МКД. На общем собрании за выплату вознаграждения отдали свои голоса 2/3 собственников. Казалось бы, кворум имеется и можно было смело отдавать Протокол в УК для исполнения, но Merrys остановила 1/3 собственников, не отдавших свои голоса за выплату ей вознаграждения.

Был момент, когда во время ремонта подъезда Merrys, вся измазанная побелкой и краской (ежедневно следила за качеством работы подрядчика), попросила у одного из собственников деньги на телефон. А тот задал ей вопрос: «А вы можете мне объяснить, что вы делаете для дома?», — повернулся и ушел...

Чтобы не обострять отношения с этой частью жильцов и не вбивать дополнительную строчку в квитанции, Merrys решила «вознаграждение» заменить на «добровольное пожертвование». Имелось ввиду, что на её банковскую карту жильцы могли ежемесячно добровольно перечислять сумму от 50 до 100 руб. в зависимости от достатка. В итоге из 170 квартир в доме перечисляли деньги всего лишь 20, что составляло около двух тыс. руб., но каждый считал, что председатель обогатилась, получая пожертвование в полном объеме со всех 170 квартир.

От этих мифических денег жизнь Merrys стала медленно превращаться в ад. Жители стали высказывать недовольство по разному поводу, заставляли работать даже ночью, особенно, когда происходили аварии в их квартирах. Приезжала аварийная служба без ключей от подвала и председателя будили, чтобы открыла ночью подвал. Просьбы стали перерастать в требования, в команды, как к человеку, получающему большую зарплату. Потом началось вредительство по-крупному: кто-то раздавил все цветы в газоне, за которыми ухаживала Merrys. Потом кто-то сломал новую дверь в её коридор. Потом кто-то раздавил новый почтовый ящик и пришлось менять всю секцию. Но вот, когда в замок квартирной двери вставили зубочистку, которую извлекли с огромным трудом, она сказала себе: «Всё! Хватит!»

В начале 2017 г. Merrys собрала очное общее собрание и объявила о досрочном сложении своих полномочий и предложила выбрать другую кандидатуру, но желающих занять это «золотое» место не оказалось ни тогда, ни сейчас.

У РАЗБИТОГО КОРЫТА

За тот период, что в доме нет председателя совета МКД, подъезд постепенно начал приобретать затрапезный вид. «Всё, что произошло в нашем доме, — говорит бывший председатель Совета, — мне напоминает сказку «О рыбаке и рыбке». Ну, а теперь давайте вспомним, чем закончилась сказка? Правильно, старуха вернулась в исходную позицию, к разбитому корыту, как и многие жильцы дома, у которых была масса претензий, им постоянно что-то не нравилось и хотелось, не прикладывая своих рук, получить всё больше и больше!



Как оформить вознаграждение председателю Совета МКД

Совет дома в нашем 70-квартирном 5-этажном доме сформировался в 2015 году, когда МУП, обслуживающий наш дом, предложил нам подписать договор управления. Оплату за содержание и текущий ремонт требовали в размере 16,88 рублей с квадратного метра. Причем в договоре, предложенном собственникам, МУП взял на себя далеко не все необходимые обязанности и прописал максимальную ответственность собственников.

При обсуждении этого договора и выявились наиболее активные собственники, которые в дальнейшем вошли в Совет дома. Внимательно изучив договор и прилагавшуюся к нему смету, мы произвели свои расчеты и в результате снизили предлагаемую ставку до 12,68 рублей с квадратного метра. Согласование и подписание нашего варианта договора заняло почти 4 месяца. Это был самый сложный этап в наших взаимоотношениях с управляющей организацией. Но управляющая организация поняла, что Совет дома реально будет контролировать все выполненные работы и отчетные документы по договору управления.

Исторически сложилось так, что снятие показаний с общедомового прибора учета теплоэнергии (теплосчетчик был установлен еще при украинском правительстве), его обслуживание и передачу данных в ресурсоснабжающую организацию производил житель нашего дома. Эту функцию мы сохранили за нашим соседом и вскладчину оплачивали его работу.

Все технические помещения: бойлерную, электрощитовую, вход в подвалы и на чердак мы закрыли. Ключи от них были распределены между членами Совета дома. Таким образом, мы стали полностью контролировать доступ кого бы то ни было в технологические помещения дома.

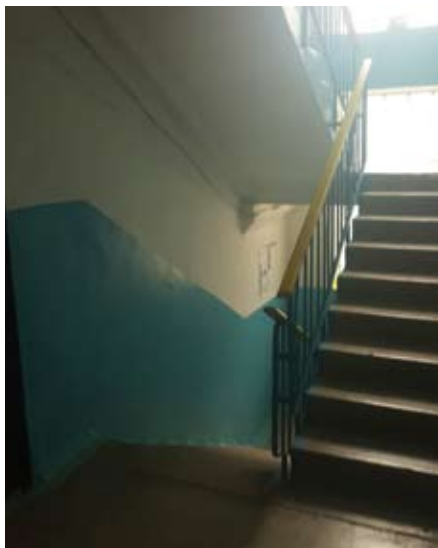
Для устранения размывания почвы под колёсами автомашин провели субботник, на котором засыпали гравием парковку на прилегающей территории дома.

За 2015-2017 годы силами управляющей организации под жестким контролем Совета дома были выполнены все работы, предусмотренные договором:

- косметический ремонт подъездов;
- частичный ремонт мягкой кровли.

Контроль был настолько тщательный, что в случае отсутствия, например, уборки подъездов и придомовой территории я составлял соответствующий акт и мы добивались перерасчета квартплаты.

Позже МУП из-за отсутствия сотрудников отказался от уборки подъездов. Этот вопрос решается собственниками самостоятельно. Но и ставка по строке «содержание и текущий ремонт» была снижена до 12,21 рубля с квадратного метра. Считаю, что при доходах наших жильцов самостоятельная уборка подъездов разумное решение. А итоги такого решения я сфотографировал для наглядности при подготовке статьи.



*Дмитрий Козубов,
председатель Совета дома № 38
ул. Гагарина, г. Симферополь*

Помимо контроля за деятельностью управляющей организации, Совет дома взял на себя взаимодействие с территориальными исполнительными органами власти. Провели инвентаризацию уборочной площади, добились ремонта дорожного покрытия вокруг дома, перекрыли транзитный проезд автомобилей через наш двор и легализовали установленные для этого столбики-ограничители. Парковочные площади перед домом также были благоустроены. Все сухие и аварийные деревья — спилены, а кустарники на прилегающей к дому территории облагорожены.

Оформлены и сданы в городскую администрацию документы на участие в федеральной программе «Комфортная городская среда». В этом году планируется установка детской площадки во дворе дома.

Поэтому в 2018 году вопрос об оплате работы председателя Совета дома не вызвал негативной реакции у подавляющего большинства собственников. Стандартную форму протокола общего собрания я тщательно доработал. В частности, подробно прописал порядок выплаты вознаграждения и обязанности председателя Совета дома. Повестка собрания выглядела следующим образом:

1. Избрание Председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение состава счетной комиссии в количестве трех человек.
3. Установление вознаграждения за работу Председателя совета Дома и сроков выплат.
4. Поручение исполнения функций начисления, сбора и выплаты вознаграждения Председателя совета

Дома управляющей компании «_____» (далее — УК).

5. Утверждение условий, порядка, периодичности выплаты вознаграждения Председателю совета Дома за осуществление своих обязанностей.
6. Определение места хранения протокола общего собрания и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосовании.



Ключевые вопросы повестки дня (вопросы 3, 4 и 5) были сформулированы в следующем виде:

По третьему вопросу повестки дня:

На основании п.8.1 ст. 161.1 ЖК РФ выплачивать вознаграждение Председателю совета Дома (ФИО, кв. № _____) в порядке, размере и на условиях, описанных в данном Протоколе. Установить размер вознаграждения за услуги Председателя совета Дома за период _____ 2018 — 31.12.2018 г. в размере _____ руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц. В случае непринятия собственниками отдельного решения по изменению указанного размера вознаграждения до 31.12.2018 г. период выплаты в установленном размере автоматически продлевается на следующий аналогичный период.

По четвертому вопросу повестки дня:

Собственники жилых помещений дома поручают УК «_____» за счет целевого взноса от их имени и за их счёт осуществлять выплаты Председателю Совета дома (ФИО, кв. № _____) в порядке, размере и на условиях, установленных решением общего собрания Собственников, отраженных в данном Протоколе.

По пятому вопросу повестки дня:

Выплаты вознаграждения Председателю Совета дома осуществлять ежемесячно на банковскую карточку Председателю Совета дома (ФИО, кв. № _____), с общей суммы фактически оплаченных платежей Собственников за отчетный месяц. Установленный размер вознаграждения должен быть включен в общую сумму обязательств собственников жилых помещений дома перед УК и включаться в одну квитанцию. За вознаграждение Председатель Совета дома обязан удовлетворительно выполнять следующие обязанности:

- организация всестороннего взаимодействия с УК по вопросам, касающимся качественного и своевременного исполнения договорных обязательств УК перед собственниками жилых помещений Дома;
- взаимодействие с собственниками по жилищно-коммунальным вопросам;
- взаимодействие с органами исполнительной власти г. _____ и другими государственными структурами, в том числе правоохранительными по вопросам жизни дома, решению проблемных вопросов дома и собственников;
- Предоставление отчёта о проделанной работе ежегодно по требованию собственников.

Начало периода выплаты вознаграждения — с _____ 2018 г. и до отдельного письменного легитимного решения общего собрания собственников, оформленного отдельным протоколом;

В случае сложения полномочий или переизбрания Председателя Совета дома выплаты вознаграждения приостанавливаются со второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором собственниками принято соответствующее решение. Вновь избранному Председателю Совета дома производить выплаты вознаграждения только по истечении 12-ти месяцев с момента избрания и только по результатам деятельности за этот период, что оформлять отдельным Протоколом собрания собственников.

Контроль за исполнением требований п.8 данного Протокола возложить на членов Совета дома и, при крайней необходимости, на отдельно созданную инициативную группу в составе не менее 5 (пяти) собственников жилых помещений, не имеющих просроченных задолженностей перед МУП. Результаты контролирующей деятельности принимать к рассмотрению только при оформлении таковых письменно, и в обязательном порядке подкреплять объективной доказательной базой. Обязать УК предоставлять отчет собственникам дома о начисленных, собранных и перечисленных Председателю Совета дома средствах, ежегодно до 20-го числа второго месяца, следующего за отчетным периодом (ст.1008 ГК РФ)».

На общем собрании было принято решение о назначении вознаграждения в размере 1,3 рубля с квадратного метра. Это немного больше, чем средняя ставка вознаграждения председателю Совета дома в Симферополе, но часть из них я выплачиваю члену Совета дома, ответственному за теплосчетчик. Ранее нам приходилось собирать эти средства с собственников и оформлять отдельным протоколом. Теперь оплата жителей дома в МУП составляет 12,21 + 1,3 = 13,51 рубля с квадратного метра.

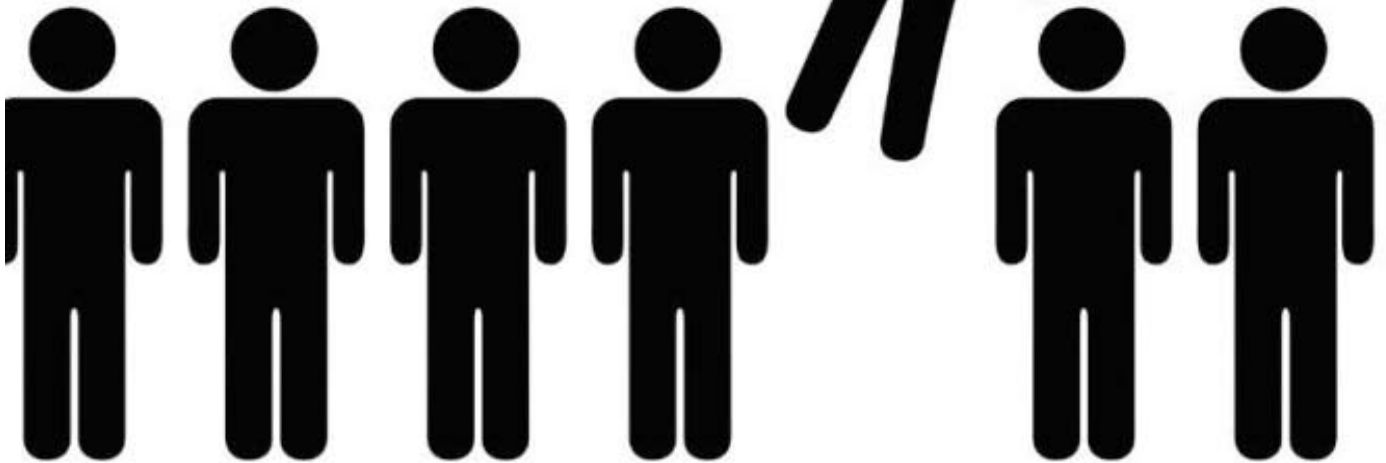
Алгоритм действий для оформления вознаграждения председателю совета дома следующий:

1. Провести общее собрание собственников МКД и принять решение о способе и размере выплаты вознаграждения председателю Совета МКД.
2. Сопроводительным письмом направить протокол ОСС в УК (МУП).
3. УК (МУП) на основании протокола ОСС создает внутренний приказ.
4. Председатель Совета МКД оформляет у главного бухгалтера УК (МУП) заявление о перечислении денежных средств на действующую карту банка и прикладывает выписку банка с реквизитами карты.
5. УК (МУП) перечисляет вознаграждение.
6. Из полученных средств председатель СМД должен самостоятельно уплатить 13% НДФЛ.

ПРЕСТУПЛЕНИЕ И НАКАЗАНИЕ

Может быть, хватит председателям ТСЖ/ЖСК выступать исключительно в роли потерпевших от незаконных действий чиновников?

Не пора ли дать адекватный ответ?



Кто из наших читателей не сталкивался с явно несправедливыми решениями сотрудников надзорных органов в отношении себя и своего коллектива!? И если бы за этим стояла некомпетентность, невнимательность или какая-то другая составляющая «человеческого фактора»... Увы! Порой неадекватные действия должностных лиц носят систематический характер, и за ними легко проглядывается неумное желание: «прищучить» чересчур «самостоятельного» субъекта, не «заморачиваясь» поисками законных оснований. Обиднее всего, когда невооружённым глазом видно, что обвинитель потратил на свой «поклёп» совсем немного времени (как правило — рабочего времени, очень неплохо оплачиваемого за счёт бюджетных средств), а оправдываться человеку приходится потом годами, в ущерб другим своим занятиям.

В Мурманской области груз подобных обид превысил «критическую массу», терпение у людей кончилось. Один из лидеров Мурманской Ассоциации ТСЖ/ЖСК/ТСН/ЖК/СД — председатель ТСЖ «Карла Маркса 61» Вячеслав Мастеренко собрал статистику, наглядно свидетельствующую, что в практике работы местных ТСЖ, ЖСК, ЖК успешный судебный протест на решение надзорных органов стал, скорее, правилом, чем исключением. И предложил коллегам перейти к ответным действиям, распространив в качестве примера шаблон обращения в прокуратуру. Смысл и назначение этого обращения, думаю, понятны без долгих пояснений.

К этому можно добавить, что кроме ст. 19.6.1, можно воспользоваться и другой статьёй КоАП РФ — ст.19.1 «Самоуправство», а если незаконное постановление причинило вам существенный вред — и аналогичной уголовной статьёй — ст. 330 УК РФ (см. «Председатель ТСЖ» №4 за 2018 г. «Докажи, что ты не верблюд»). В этом случае у вас

есть основания обращаться не только в прокуратуру, но и вообще в любой правоохранительный орган (например, в суд, МЧС и т.д.). Который — согласно совместному Приказу Генпрокуратуры России № 39, МВД России № 1070, МЧС России № 1021, Минюста России № 253, ФСБ России № 780, Минэкономразвития России № 353, ФСКН России № 399 от 29.12.2005 «О едином учете преступлений» (зарегистрирован в Минюсте 30 декабря 2005 г. за № 7339) — обязан принять сообщение о возможном преступлении, выдать заявителю под роспись талон-уведомление, после чего передать информацию в органы дознания, следствия и т.д. (см. п. 12 Приложения 1 к совместному Приказу). Пусть разбираются. Даже если до наказания дело не дойдёт, всё равно будет польза.



УТРАТА ДОВЕРИЯ
выглядит примерно так

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

_____ 2018 года Арбитражным судом Мурманской области вынесено Решение по делу № А42-_____, которым Постановление Административной комиссии _____ округа г. Мурманска № ____ от _____ 2017 о привлечении ТСЖ/ТСН/ЖСК «_____» к административной ответственности отменено как **незаконное**. Установив обоснованность жалобы, суд своим решением признал обжалованный данный акт власти (постановление муниципального органа) **незаконным**, что в свою очередь влечёт ответственность органа, её муниципальных служащих или должностного лица органа местного самоуправления за действия и решения, направленные на нарушения прав и свобод граждан, интересы которых представляет ТСЖ/ТСН/ЖСК «_____».

Должностные лица органов местного самоуправления, издавая любые акты власти, должны действовать в соответствии со своими служебными обязанностями. В соответствии со статьей 2.4. КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением **либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей**. Под должностным лицом согласно КоАП РФ следует понимать лицо, осуществляющее функции представителя власти, то есть наделенное в установленном законом порядке распорядительными полномочиями в отношении лиц, не находящихся в служебной зависимости от него, а равно лицо, выполняющее организационно-распорядительные функции в органах местного самоуправления, государственных и муниципальных организациях.

Суд своим решением по делу № А42-_____ установил, что Постановление № ____ от _____ 2017 **незаконно**, чем засвидетельствовал ненадлежащее исполнение Административной комиссией, состоящей из конкретных муниципальных служащих, своих служебных обязанностей (...здесь указываем должности и перечисляем ФИО должностных лиц муниципального органа, которые участвовали в фабрикации отменённого судом постановления, признанного незаконным).

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 15.02.2016) «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в ст. 17.1. ч. 2 установлено: «К отношениям, связанным с осуществлением муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Не требует доказательств то, что при проведении проверки контрольно-надзорный орган должен действовать строго в пределах рамок и полномочий, предоставленных ему Федеральным законом. Муниципальный контрольно-надзорный орган в своём Постановлении № ____ от _____ 2017 указал, что проверяемая территория МКД управляется ТСЖ/ЖСК «_____», соответственно предметом проверки является территория подконтрольная юридическому лицу. Тем не менее при выполнении проверки территории не муниципального жилого фонда, отнесенной самим же органом в юрисдикцию и зону ответственности юридического лица ТСЖ/ЖСК «_____», органом были грубо нарушены требования ст. 20. Жилищного Кодекса РФ и Федерального закона «О защите прав юридических лиц при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в части п.5. п/п 2 ст.20 ЖК РФ, в части статьи 18 ФЗ-294 п. 4), п. 5, п. 6), п. 12), п. 1 статьи 21 Закона №294-ФЗ, п. 2 ст. 15 Закона № 294-ФЗ. **Факт нарушения регламента проверки** проистекает из Акта проверки № ____ от _____ 2017, который стал основанием для протокола и (признанного судом незаконным) постановления, из Акта проверки следует: **проверка территории юридического лица ТСЖ/ЖСК «_____» осуществлена в отсутствие представителей юридического лица и собственников МКД, что автоматически повлекло все перечисленные грубые нарушения надзорным органом Закона №294-ФЗ и ст. 20 ЖК РФ.**

Согласно КоАП РФ Статья 19.6.1. Несоблюдение должностными лицами органов государственного контроля (надзора), органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, осуществляющих контрольные функции, требований законодательства о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле влечет наложение административного штрафа на должностных лиц либо (при повторяющихся и грубом нарушении требований законодательства о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле) дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года.

В соответствии с общими целями административного наказания (ст. 3.1 КоАП РФ) целью административного наказания при совершении правонарушения органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами является предупреждение совершения новых правонарушений как самим правонарушителем, так и другими лицами. Особенности данного признака для рассматриваемых субъектов связаны с наличием у них властных полномочий и, как следствие, возможности причинения большего вреда. Исходя из этого, государство должно предусматривать соответствующие меры административного наказания.

Согласно с тем, что только прокурор имеет право возбуждать дела об административных правонарушениях по ст. 19.6.1. КоАП РФ, исходя из п. 3 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ следует, что поводом к вынесению прокурором постановления о возбуждении дела об административном правонарушении является заявление физических или юридических лиц. Часть 1 ст. 45 Конституции Российской Федерации гарантирует каждому человеку и гражданину государственную защиту его прав и свобод.

На основании изложенного, просим Вашего прокурорского реагирования привлечения к административной ответственности членов Административной комиссии _____ округа г. Мурманска (муниципальных служащих) или должностного лица органа местного самоуправления по факту халатного ненадлежащего исполнения своих служебных обязанностей при их осуществлении, допустивших предъявление незаконных требований к ТСЖ/ЖСК «_____».

В случае нужды предоставления дополнительных документов в адрес прокуратуры просим Вас согласовать по телефону: +7921... с председателем правления ТСЖ/ЖСК «_____».

Приложения:

1. Копии вступивших в силу судебных актов по делу № А42-_____.
2. Копия акта проверки в отсутствие ТСЖ и собственников.
3. Копия незаконного постановления Административной комиссии.

Председатель правления ТСЖ/ЖСК «_____» ФИО подпись дата

НЕУМЕСТНАЯ ПРОСТОТА

ТСЖ проиграло суд ПАО МТС. С требованием выделить деньги на капремонт крыши — согласно договору аренды. А могло и не проиграть. Или вообще обойтись без суда.

КТО ХОДИТ НАПРЯМИК, ТОТ ДОМА НЕ НОЧУЕТ

В 2010 г. между одним из ТСЖ и ПАО МТС был заключён договор, по которому ПАО арендовало часть общего имущества дома — с тем, чтобы на крыше, парапете и надстройке МКД разместить базовую связную станцию и несколько антенн. Обязавшись взамен ежемесячно вносить на расчётный счёт ТСЖ арендную плату — вначале 30, затем 40 тыс. руб. (п. 1.2, 2.3 договора), «выделять один раз в пять лет средства на капитальный ремонт кровельного покрытия» (п.4.4.9 дословно), а в случае, если при эксплуатации связного оборудования по вине провайдера арендуемое имущество дома получит ущерб — произвести за свой счёт его ремонт (п.4.4.7).

СПОР ОБЩЕГО И ЧАСТНОГО

Судья исходил из того, что отношения сторон по спорному вопросу регулирует диспозитивная норма ст.616 ГК РФ: если договором не предусмотрено иное, капремонт должен делать арендодатель (т.е. ТСЖ) на свои средства. В рассматриваемом случае договор как раз и предусматривает ИНОЕ. Но, как выяснилось в ходе судебного разбирательства, это ИНОЕ стороны понимают по-разному.

ТСЖ считает, что ПАО обязано безо всяких условий и обоснований выделять столько денег, сколько от него потребует товарищество, а ПАО платить не отказывается, но требует решения собрания, реквизиты спецсчёта, обоснования требуемой суммы и т.д. Кстати, в ходе суда ПАО предложило мировое соглашение на сумму 220 тыс. руб., от чего правление ТСЖ гордо отказалось. И продолжало настаивать на удвоенной сумме первоначального иска — 780 тыс. руб.

ГК РФ. Статья 616. Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества

1. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды... Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору:

- произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;
- потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
- потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

2. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды...



Читатель, надеюсь, уже понял, что решение этого спора во многом упирается в дилемму: есть смета, убедительно обосновывающая потребность кровли в ремонте — можно надеяться, что суд примет сторону ТСЖ, нет — значит, нет. Поэтому вопрос: фигурировала ли в суде «убойной силы» смета, — в данном случае ключевой. По словам председателя ТСЖ, он представлял в суд смету, но... Это была старая смета — на ремонт 2011 г., проиндексированная с учётом инфляции. Видимо, судья — как доказательство основательности претензий ТСЖ — её не воспринял. Хотя к делу приобщил. Но в решении суда эта бумага отражения не нашла, как будто её и не было.



«ИЗ ТЕКСТА ДОГОВОРА НЕ СЛЕДУЕТ...»

Из решения арбитражного суда:

«...суд приходит к выводу, что из текста договора не следует обязанность ПАО «МТС» производить капитальный ремонт кровельного покрытия за свой счет в полном объеме; договором не установлена ни сумма, подлежащая перечислению на цели проведения капитального ремонта, ни порядок её определения, ни конкретные сроки внесения. Обязанность Общества по внесению денежных средств на капитальный ремонт кровельного покрытия ничем не обусловлена... При этом стоимость капитального ремонта определена Товариществом самостоятельно, без привлечения квалифицированных специалистов...»

Рассуждения юристов ПАО МТС по поводу собрания и спецсчёта судья «вынес за скобки»: эти вопросы — компетенция не провайдера сотовой связи, а жилищнадзора и прокуратуры. К тому же в 2010 г., когда заключался договор, о спецсчёте речи не было. А вот то, что в договоре не указан ни размер взноса, ни то, как он определяется, ни сроки внесения денег — это уже серьёзное обстоятельство, оно лишает п.4.4.9 правовой силы. Грубо говоря, как убедиться, что цифра не взята с потолка, и деньги пойдут именно на капремонт кровли, а не куда-то ещё?

Вывод суда: в данном случае частное условие договора, заданное п.4.4.9, нельзя считать согласованным сторонами, а значит, должна действовать общая норма ст.616 ГК РФ.

Результат — отказ в иске. Вот к чему привела простенькая формулировка обязательства ПАО: «выделять один раз в пять лет средства на капитальный ремонт кровельного покрытия».

НЕ ВСЁ ТАК ПЛОХО

Рискнём предположить, что если бы эта фраза была продолжена (например, так: «... согласно представленной смете, утверждённой в установленном законом порядке», т.е., как минимум, решением общего собрания собственников), а дальше было бы указано, когда и куда перечисляются деньги — результат был бы иным.

Ещё один вариант — просто включить нужные суммы в ежемесячный арендный платёж. С ежегодной индексацией. В судебной практике сегодня уже прочно утвердилось мнение, что обязанность провайдера оплачивать использование общего имущества МКД — пусть даже для предоставления услуг его жителям — под сомнение ставиться не должна. Судьбой общего имущества распоряжается собрание — и только собрание. Или лицо, уполномоченное решением собрания. Об этом подробнее смотрите на сайте журнала «Председатель ТСЖ» (раздел Судебная практика) в подборке определений Верховного Суда РФ «Взаимодействие с операторами средств связи или О формулировках в решении общего собрания».

Из ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

от 8 июня 2018 г. № 306-ЭС18-448 по делу № А55-26064/2016

«...между тем заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом, являющимся собственником помещения в МКД, вопреки выводам судов, не может выступать самостоятельным правовым основанием для пользования ответчиком общим имуществом МКД и освобождать его от внесения платы за такое пользование.

Указанные договоры заключены в интересах конкретного собственника помещения МКД, тогда как при выполнении обязательств по этим договорам и предоставлении соответствующих услуг ответчик использует общее имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в доме.

В этой связи в силу статей 307 и 308 Гражданского кодекса Российской Федерации договор регулирует отношения исключительно этого абонента и оператора связи, при этом абонент, являющийся собственником помещения, не может единолично в отсутствие решения общего собрания решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования общим имуществом МКД.

Исходя из изложенных выше норм, размещение технического оборудования с использованием общего имущества МКД (то есть использование такого общего имущества) может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением пользователем соразмерной компенсации за такое использование.

Решение Арбитражного суда Самарской области от 11.04.2017 по делу № А55-26064/2016, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.07.2017 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.10.2017 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области».

Чи може голова правління ОСББ водночас бути бухгалтером?*

***Может ли председатель правления ТСЖ одновременно быть бухгалтером?**

Иногда полезно почитать полезные посты на мове: в переводе с украинского ключевым словом является «голова». Впрочем, и переводя на русский аббревиатуру «ОСББ», надо помнить, что это не товарищество собственников приватизированных квартир, а «Об'єднання співвласників багато квартирних будинків», и второе ключевое слово в вопросе о совмещении должностей — «совладельцы». Почему важно отметить эти лингвистические тонкости? А потому, что украинский ответ на поставленный вопрос начинается с фразы «...все совладельцы многоквартирных домов заинтересованы в оптимизации расходов».

И в России, и в/на Украине руководитель жилищного объединения просто обязан быть «головой», т.е. — постоянно думать и искать пути оптимизации управленческих затрат. Ведь даже строки отдельной «управление» в ЕПД нету, равно как и нет строки «бухгалтерское сопровождение». Есть только туманное понятие «содержание и текущий ремонт», из которого, собственно, и берутся все зарплаты в ТСЖ и ЖК. Строка «управленческие расходы» появляется в годовой смете, и она всегда находится под пристальным вниманием собственников.

ЖК РФ гласит: (ст. 137, пп.2 и 3): «Товарищество собственников жилья вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели».

В реальности большинство российских ТСЖ (как, вероятно, и украинских ОСББ) — на своих общих собраниях очень редко голосуют за «специальные взносы», ограничиваясь утверждением общегородского тарифа. А муниципальная ставка квартплаты за 1 кв. м и в Москве, и в регионах (от 40 руб. и ниже) — это и есть та самая «экономная экономика», оставшаяся нам в наследство от СССР. И если уж избранное Правление стремится оптимизировать свой ФОТ, то первое, что приходит в вышеупомянутую голову, — избрать председателем человека («людыну»), компетентного в вопросах ведения бухгалтерского учета, с последующим поручением ему соответствующих обязанностей. Насколько это законно и какие возможны последствия подобного совмещения?

И в Незалежной, и у нас выполнение председателем правления функций бухгалтера НЕ противоречит действующему законодательству. Так, согласно ч. 4 ст. 8 Закона Украины «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности в

Украине» от 16.07.1999 г. № 996-XIV (далее — Закон № 996), одной из форм организации бухгалтерского учета на предприятии является самостоятельное ведение бухгалтерского учета и составление отчетности непосредственно собственником или руководителем предприятия. Ведь правление ОСББ является органом, который избирается для руководства текущей деятельностью объединения (согласно ч. 17 ст. 10 Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 29.11.2001 г. № 2866-III, далее — Закон № 2866), а следовательно — председателя правления вполне можно считать руководителем.

В России ФЗ-402 «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 позволяет руководителю экономического субъекта принять ведение бухгалтерского учета на себя, но только в случае, если это руководитель субъекта малого или среднего предпринимательства, а также руководитель некоммерческой организации, имеющей право применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая составление упрощенной бухгалтерской (финансовой) отчетности (п. 3 ст. 7). Поправки, касающиеся НКО, были внесены в этот закон Федеральным законом от 28.12.2013 № 425-ФЗ и вступили в силу с 30.12.2013. Согласно пп. 2 п. 1 ст. 6 Федерального закона № 402-ФЗ (в редакции от 03.11.2013) упрощенные способы ведения бухучета вправе применять некоммерческие организации, за исключением организаций, поступления денежных средств и иного имущества которых за предшествующий отчетный год превысили 3 млн руб., а также жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Таким образом, начиная с 2014 года председатель правления товарищества, поступления которого за 2013 год не превысили 3 млн руб. (имеется в виду фактическое поступление денежных средств в кассу, на расчетный счет, иного имущества от третьих лиц), вправе принять ведение бухучета на себя. Для этого традиционно издается приказ от имени председателя правления. Никаких санкций за нарушение этих правил не предусмотрено.

Но бывает так, что общее собрание членов ТСЖ настаивает на освобождении председателя правления ТСЖ от должности, на необходимости принятия на работу бухгалтера и т.д. Если в доме конфликт, или председатель — молод и неопытен... Среди членов товарищества всегда найдутся весьма вездельные буквоеды, ведь п. 2, 3 ст. 147 ЖК РФ прямо указывает, что председатель правления ТСЖ избирается из состава членов правления. В свою очередь, член правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в ТСЖ по трудовому договору.

Как же правильно оформить возложение на председателя правления обязанностей бухгалтера? Прежде всего следует исходить из того, на каких основаниях он исполняет свои обязанности — общественных или по трудовому договору.

Украинское законодательство не позволяет заключить гражданско-правовой договор с председателем ОСББ. Единственным юридически значимым документом является устав ОСББ, в котором надо закрепить решение «співвласників» о том, что председатель их «багато квартирного будинку» будет исполнять обязанности бухгалтера. Для российского трудового законодательства также будет нелишним принять подобное решение правлением ТСЖ (п. 7 ст. 148 ЖК РФ). Никакие органы власти не осуществляют контроль за соблюдением названных норм права, законодательство РФ не предусматривает ответственности организации и должностных лиц за их нарушение. Повлиять на ситуацию может только высший орган управления ТСЖ — общее собрание его членов, а крайняя мера — досрочное прекращение полномочий членов правления (пп. 3 п. 2 ст. 145 ЖК РФ). Также возможно обжалование одним или группой членов ТСЖ решения правления о возложении полномочий по ведению бухучета на председателя правления.

Между тем, полноценное совместительство для председателя ТСЖ, по мнению большинства экспертов, возможно только при заключении настоящего трудового договора. В частности, п. 3.1. ст. 147 ЖК РФ не содержит запрета на

заключение с избранным председателем правления ТСЖ трудового договора и, как следствие, на приобретение им соответствующих прав и гарантий, предусмотренных Трудовым кодексом РФ.

Если же трудовые отношения не закреплены документально, возможны очень неприятные эксцессы. Так, бывший председатель правления ТСЖ, после конфликта и увольнения, — обратился в суд с иском о взыскании компенсации за неиспользованный отпуск и причиненный моральный вред. Истец обосновывал требования нормами Трудового кодекса РФ, исходил из того, что между ним и ТСЖ сложились трудовые отношения. Позиция же ответчика (ТСЖ) сводилась к тому, что трудовые отношения с истцом не возникли, данные отношения следует расценивать как фактически сложившиеся гражданско-правовые, а значит, неприменимы нормы ТК РФ и право на отпуск у истца не могло возникнуть.

Одна из важных обязанностей бухгалтера — составление и предоставление налоговой отчетности. Традиционно такая отчетность скрепляется одновременно двумя подписями — руководителя и бухгалтера, причем эта чисто советская привычка сохранилась, кажется, на всем пространстве СНГ. Вместе с тем, Налоговый кодекс Украины предусмотрел ведение бухгалтерского учета и предоставления налоговой декларации непосредственно руководителем.

Налоговая отчетность в России ощутимо жестче, поэтому наши председатели не рискуют и берут на себя полную ответственность перед налоговой службой. Однако, если главный бухгалтер ТСЖ при оформлении трудового договора с ТСЖ согласен вписать в текст контракта обязанность лично подавать в ФНС не позднее 31 марта годовую декларацию по «упрощенке», то можно только порадоваться за такой тандем. Ведь это залог того, что бухучет и управление не приведут председателя к раздвоению личности при финансировании насущных проблем дома.

Ведь и на мове, и по-русски каждому понятно, что «...одна голова добре, а дві — краще!»



Нематериальные требования



Елена ЛАЗАРЕНКО, председатель ТСЖ «Толстовцы», президент Приморской Ассоциации собственников жилья

ХАЛАТНОСТЬ ПОДРЯДЧИКА

При проведении капитального ремонта фасада подрядная организация некачественно выполнила работы на отдельных фрагментах фасада. Недостатки выявились в процессе дальнейшей эксплуатации МКД. Договором был предусмотрен 5-летний гарантийный срок на выполненные работы. В рамках этого срока подрядчику было предложено:

- восстановить герметичность отдельных оконных откосов;
- восстановить влаго- и ветроизоляцию отдельных элементов вентилируемого наружного фасада;
- восстановить плитку, упавшую после штормового ветра;
- восстановить отдельные элементы угловых примыканий балконов.

Подрядчик не выполнил эти работы.

В 2016 году ТСЖ «Толстовцы» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с исковыми требованиями об обязанности ответчика безвозмездно устранить недостатки работ, выполненных по договорам подряда. В 2017 году решение Арбитражного суда Приморского края было поддержано апелляционной инстанцией. Исковые требования удовлетворены в полном объеме. Суд обязал ответчика безвозмездно устранить выявленные недостатки.

При этом судом установлен срок выполнения работ — 14 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу. Но и судебное решение не возымело действия на подрядчика.

Долго мы добивались от подрядчика устранения недостатков, оставленных после проведения капремонта фасада. Судились с ним. Но обязанности, возложенные судебным актом на ответчика, не были исполнены.

Мы не опустили руки. Теперь за каждый день неисполнения судебного решения, обязывающего подрядчика устранить недостатки, подрядчик должен выплачивать нам по 2 тысячи рублей.



В марте 2017 года исполнительный лист был направлен в Отдел судебных приставов и возбуждено исполнительное производство. До марта 2018 года обязанности, возложенные судебным актом на ответчика, не были исполнены.

НЕ ПАДАТЬ ДУХОМ

Действующее законодательство предоставляет стороне, в пользу которой принят судебный акт по существу спора, в случае его неисполнения в установленный судом срок, право требовать взыскания неустойки с целью побуждения ответчика к исполнению решения суда.

В апреле 2018 года в соответствии с разъяснениям, содержащимся в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», ТСЖ «Толстовцы» подало в суд заявление

о присуждении судебной неустойки за неисполнение решения Арбитражного суда Приморского края от 22.12.2016 года, вынесенного по делу А51-15247/2016. Наш иск был основан на следующих нормах закона:

- согласно ч. 1 ст. 16 АПК РФ, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными и подлежат исполнению на всей территории РФ.
- в силу п. 1 ст. 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре.
- суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (п. 1 ст. 330 ГК РФ) на случай неисполнения судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение, т.к. уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (п. 2 ст. 308.3 ГК РФ).

ТСЖ «Толстовцы» заявило размер судебной неустойки с момента вступления в силу решения суда об обязанности ответчика безвозмездно устранить недостатки работ.

РЕШЕНИЕ ПО СУДЕБНОЙ НЕУСТОЙКЕ

Рассмотрев заявление, суд (Определение Арбитражного суда Приморского края от 19 июня 2018 по делу № А51-15247/2016) частично удовлетворил требования ТСЖ «Толстовцы» в силу следующего:

1. В судебном заседании ответчик пояснил, что неисполнение судебного акта была связано с его финансовым положением, пояснил, что на момент проведения настоящего судебного заседания приступил к выполнению работ по безвозмездному устранению недостатков.
2. Если требование о взыскании судебной неустойки заявлено истцом и удовлетворяется судом одновременно с требованием о понуждении к исполнению обязательства в натуре, началом для начисления судебной неустойки является первый день, следующий за последним днем, установленным решением суда для исполнения обязательства в натуре.
3. В случае подачи истцом заявления о взыскании судебной неустойки через какое-то время после вынесения решения об исполнении обязательства в натуре взыскание судебной неустойки за период, предшествующий моменту рассмотрения судом вопроса о ее взыскании, не допустимо, поскольку ретроспективное взыскание судебной неустойки не соответствует той цели, на которую она в первую очередь направлена — стимулирование должника к совершению определенных действий или воздержанию от них.

То есть суд сделал вывод, что судебная неустойка не может быть взыскана за неисполнение судебного акта до момента ее присуждения.

Такой трактовке Арбитражного суда Приморского края способствовала правовая позиция изложенная, в совсем свежем определении Верховного Суда РФ от 15.03.2018 по делу № 305-ЭС1717260. ТСЖ «Толстовцы» в момент подачи иска о судебной неустойке не имело возможности ознакомиться с указанным определением ВС РФ.

Исходя из вышеизложенного, суд пришел к выводу, что судебная неустойка за неисполнение судебного акта с общества в пользу товарищества подлежит взысканию с даты ее присуждения судом, то есть не ранее чем с 14.06.2018 (дата принятия решения судом) и по день фактического исполнения судебного акта, из расчета 2 тыс. руб. за каждый день неисполнения.

Таким образом ТСЖ «Толстовцы» понудило подрядчика к реальному выполнению работ по безвозмездному устранению недостатков.

НЕ ОСТАНАВЛИВАТЬСЯ НА ДОСТИГНУТОМ

ТСЖ «Толстовцы» будет обжаловать принятое решение Арбитражного суда Приморского края от 19 июня 2018 по делу № А51-15247/2016. В апелляционной жалобе мы будем исходить из следующего:

- в деле отсутствуют доказательства того обстоятельства, что у ответчика тяжелое финансовое положение;
- разъяснения Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» имеют позицию противоположную Определению Верховного Суда РФ от 15.03.2018 по делу № 305-ЭС1717260, что ведет к отсутствию единообразия применения закона;
- суд должен был назначить судебную неустойку со дня подачи заявления о судебной неустойке, т. е. с апреля 2018 года.

ВЫВОД

В исковом заявлении о любом нематериальном требовании к ответчику необходимо включать требование о судебной неустойке за каждый день невыполнения решения суда. Судебная практика по данному вопросу наработана. Но в деталях противоречива.



РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ: ПО-СОСЕДСКИ, ПО-ЧЕЛОВЕЧЕСКИ, ПО ЗАКОНУ

Для добровольного объединения собственников «работа с должниками», т.е. целенаправленное вышибание долгов из ближайших соседей, — не может быть рутинной фискальной функцией. Это ДЕЗ или частная УО может позволить себе жесткую политику, вплоть до отключения электроснабжения квартиры неплательщика, как частенько делают «управляшки» в новостройках. В самых крепких и успешных ТСЖ «закоренелых неплательщиков» просто не бывает потому, что ...никак нельзя не платить. Ведь квитанцию тебе начислил не абстрактный ЕИРЦ, — а глубоко тобою уважаемый председатель Правления или главбух, с которым тебе потом здороваться...



Достичь такого авторитета — очень непросто, на это уходят годы и годы. А что делать, если долги перед ресурсниками растут с каждым месяцем, а должники ничего не боятся... И возникает серьезная дилемма: что же такое ТСЖ — «артель 20 лет без урожая», или — это все-таки настоящая управляющая организация, которая берет на себя ответственность за дом и всех его жителей!

Дилемма, скажем прямо, — непростая. Председатель ТСЖ — это ведь не гендиректор ООО. Начиная свою «войну» коммунальными должниками, он сам должен быть безукоризненно точен и справедлив. В этом деле очень важна продуманная методика.

ПАРАГРАФ № 1. СВОЕВРЕМЕННОСТЬ И ТОЧНОСТЬ

Итак — до десятого числа последующего месяца, в соответствии со ст. 155 ЖК РФ, собственник должен внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Это налагает обязанность и на Правление ТСЖ: не позднее 5 числа все платежи в ТСЖ рассчитаны и аккуратно донесены до каждой квартиры. В разных регионах это делается по-разному: через почтовые ящики или через «личный кабинет» в электронной системе, но важно, чтобы заплатить было легко и удобно. На обратной стороне платежа полезно указать разные способы самой доступной оплаты, чтоб недалеко, без очереди и, разумеется, без процента. Там, где Правление не поленилось составить такой перечень, число первичных, «одномесечных» задолжников резко уменьшается.

ПАРАГРАФ № 2. ПЕНИ — ЭТО ТРЕБОВАНИЕ ЗАКОНА

В соответствии с ч. 14 и ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ, ТСЖ может требовать уплаты пеней с лиц, в чьи обязанности входит внесение платы за жилое помещение, коммунальные услуги и иные платежи, одобренные собственниками помещений (ч. 2 ст. 153 ЖК РФ и ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ). Процесс начисления пени начинают после окончания установленного срока оплаты, сразу же на следующий день. Подробно о начислении пеней в статье «ТСЖ считает пени» (№ 11 (109) 2016, <https://bit.ly/2LT1Ovr>)

ПАРАГРАФ № 3. ПЛАТЯТ ВСЕ, КТО ЖИВЕТ В КВАРТИРЕ

За последние годы сложилась судебная практика предъявления требования не к одному только собственнику, который, возможно, а) потерял работу, б) состарился и/или заболел. Солидарную ответственность за непогашенный

вовремя долг несут все дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему помещении (ст. 210, 292 ГК РФ, ст. 30, 31 ЖК РФ). Официальное напоминание об этом помогает родственникам быстро решить проблему внутри семьи.

ПАРАГРАФ № 4. ГОСУДАРСТВО РАСШИРЯЕТ ПЕРЕЧЕНЬ МЕР ВОЗДЕЙСТВИЯ НА КОММУНАЛЬНОГО ДОЛЖНИКА ПО РЕШЕНИЮ СУДА

- возможно ограничение предоставляемых коммунальных услуг (п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354);
- мировой судья рассматривает заявление управляющей организации о взыскании долга за жилищно-коммунальные услуги в упрощенном порядке в течение 5 дней (ст. 121 ГПК РФ)
- с должника, помимо долга и пеней за просрочку оплаты, будут взысканы расходы управляющей организации на оплату государственной пошлины, расходы ТСЖ по представительству в суде юриста и иные судебные издержки.
- на сумму задолженности суд может арестовать имущество должника и/или списать с банковской карты.
- за неисполнение судебного решения законодательство предусматривает ограничение выезда должника за пределы Российской Федерации (ст. 67 ФЗ-229 от 02.10.2007 г.) и временное лишение должника прав на вождение автомобиля (ст. 67.1 там же).
- с 01.06.2018 г. при выпуске постановления службы судебных приставов о возбуждении исполнительного производства с должника взыскивается 7% со всей суммы долга и расходов по совершению исполнительных действий (Ст. 112. Исполнительский сбор, ФЗ-229 от 02.10.2007 «Об исполнительном производстве» (в ред. от 23.04.2018 г.);

— при использовании злостным неплательщиком общего имущества МКД (бесплатная парковка, охрана, видеонаблюдение и т.п.) ТСЖ может подать иск на возбуждение уголовного дела по ст. 165 ч. 1 УК РФ («Злоупотребление доверием без признаков хищения») или по ст. 1102. ГК РФ «Обязанность возвратить неосновательное обогащение».

Своевременное предупреждение со стороны Правления лишний раз подчеркнет тот факт, что все эти неприятности — не козни ТСЖ, а государственные санкции.

Летишь в отпуск за рубеж по «горячей путевке»? Оставляя за спиной даже 10-тысячный долг по квартплате — рискуешь, что тебя завернут в аэропорту — пропадет не только отпуск, но и деньги за путевку. Отправляешься в авто-тур на Черное море? Если суд приостановит действие твоих водительских прав — жди беды от каждой встречи с ГИБДД...

ПАРАГРАФ № 5. ИСКОРЕНИТЬ ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ НЕПЛАТЕЖЕЙ

Главное правило — Правлению ТСЖ нельзя допускать необязательности и небрежности в исполнении решений ОСС, ведь с этим связаны объективные мотивы недовольства собственников и, как следствие, ответная необязательность в коммунальных платежах. Если не проводится плановый ремонт общего имущества, недостаточно оперативно ликвидируются аварийные ситуации, если холодно в квартире, а уборка в подъезде не соответствует требованиям жильцов, если температура горячей воды не соответствует нормативу и т.п. — невозможно требовать от жителей дома выполнения их обязанности вовремя вносить квартплату.

Есть разумеется, и другие, субъективные «обстоятельства», приводящие к скрытому или явному протесту и снижению платежной дисциплины: якобы высокие тарифы на обслуживание («в других домах тарифы ниже!»), некорректное начисление («обман в бухгалтерии»), работы и материалы по текущему стоят намного дешевле! — и иные «глобальные» мотивы. Но при открытой и прозрачной работе Правления — эти доводы должника не получают поддержки у большинства добросовестных собственников.

ПАРАГРАФ № 6. СОХРАНИМ ПОГОДУ В ДОМЕ

Если во дворе — праздник, если ТСЖ устраивает для жителей дома приятные дополнительные «бонусы» — ни для кого не может быть сделано исключения. Простые человеческие отношения даже с самым безнадежным

должником — залог позитивного развития товарищества. Всеми средствами следует подчеркивать готовность пойти навстречу, договориться о графике погашения долга, о возможном снятии штрафных санкций. Да мало ли о чем могут договориться между собой добрые соседи, при условии, что ТСЖ четко и справедливо считает твои деньги! Доверие — лучшая валюта в мире, она может конвертировать в прибыль даже мизерные средства.

ПАРАГРАФ № 7. НЕОТВРАТИМОСТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ ДОЛГОВ

Если же в целом говорить о досудебной работе с должниками, то ничто так не убеждает, как приход в дом судебных приставов. Ни порицание соседей, ни угроза запрета на выезд из страны никого не пугают, если хотя бы об одном единственном судебном протоколе по долгу собственника перед ТСЖ не станет известно каждому жителю вашего МКД.

Можно смело перефразировать старую истину про вежливость: ничто не дается нам так дешево и не ценится (для бюджета ТСЖ!) так дорого, как простое оповещение и том, что по таким-то и таким-то квартирам с долгами за ЖКУ началось исполнительное производство. И чем громче будет об этом сказано, тем меньше будет потрачено денег из статьи «эксплуатация и текущий ремонт» на юридические услуги.

ПАРАГРАФ № 8. ИНФОРМАЦИОННАЯ ИЗБЫТОЧНОСТЬ

Ежедневно и ежечасно напоминайте своим соседям о том, что ТСЖ не имеет права предоставлять льготы, влиять на тарифы и устанавливать правила их расчета.

При принятии решений о текущем и капитальном ремонте, а также утверждении сметы на общем собрании — удваивайте интенсивность информационной работы. Из всего арсенала «соседских санкций» самую высокую эффективность имеют внутридомовые печатные издания и видеоролики, трансляция которых проводится по свободной домофонной линии.

Об информационных технологиях в МКД — читайте на сайте TSG.SU, «Рассылок много не бывает» (<http://bit.ly/2vjtdFp>)

Приводим здесь образцы заявлений в суд о приказном порядке взыскания задолженности и в отдел судебных приставов. Председатель ТСЖ — уникальный статус для руководителя. Какими бы ни были «меры воздействия», председатель не может ни словом, ни поведением своим равняться на госчиновников. Важно вовремя переспросить, поощрить того, кто сдержал слово — и заплатил хотя бы часть долга.

Образец такой предупреждающей листовки можно скачать на сайте журнала. Приводим эскиз возможного варианта.

При печати следует внести номера квартир должников, а также — указать контактный телефон и время приема председателя правления для того, чтобы у должника была возможность обсудить график и условия погашения долга. Главное, чтобы закоренелый неплательщик понял, что данное предупреждение адресовано именно ему, и что Правление не оставит его в покое.



Не заплатил вовремя коммунальные долги - ХОДИ ПЕШКОМ!

Уважаемые собственники квартир!
Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 23.04.2018) "Об исполнительном производстве" (ст. 67.1.) позволяет судебному приставу приостановить действие водительских прав для закоренелого коммунального должника.
Уже есть случаи, когда ограниченный в своих водительских правах должник попадался инспекторам ГИБДД, и тогда уже он по-настоящему лишился прав за нарушение решения суда.
Для заключения соглашения о погашении долга - обращайтесь в Правление.
Контактный телефон. Часы приема в Правлении:

В качестве примера приводим такую последовательность мероприятий:

Первичное, доброжелательное уведомление должника о необходимости погасить образовавшуюся задолженность:

Уведомление о задолженности
Уважаемый(ая) _____, Правление доводит до Вашего сведения, что Вы попадаете в разряд неплательщиков. Ваша задолженность на _____ составляет: _____ руб.

Начиная с завтрашнего дня, в соответствии с ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ, Правление ТСЖ будет вынуждено начислять вам пени. Приглашаем Вас «__» _____ 20__ г. в _____ часов в помещение правления по адресу: _____ для выяснения причины неуплаты. Убедительно просим Вас погасить задолженность.

Председатель правления _____
Бухгалтер _____ М.П.

Вторичное (более жесткое) уведомление:

Наименование управляющей организации (ТСЖ, ЖК, ЖСК)

Адрес: _____, Тел. _____

Уважаемый(ая) _____, доводим до Вашего сведения, что Ваша задолженность по оплате за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги (ЖКУ) по состоянию на _____ (дата) составляет _____ (сумма прописью)

Ранее в Ваш адрес было направлено уведомление о необходимости погашения образовавшейся задолженности, а также приглашение на личный прием к ответственному лицу для выяснения причин образования задолженности по оплате ЖКУ и заключения соглашения о погашении задолженности.

Образование долга со стороны собственников приводит к нехватке денежных средств ТСЖ для оплаты работ и услуг в отношении многоквартирного дома в целом, предъявлению штрафных санкций и убыткам.

В случае непогашения Вами задолженности в кратчайшие сроки ТСЖ вынуждено будет произвести одни из следующих предусмотренных законодательством действий:

- ввести ограничение предоставления неоплачиваемых Вами коммунальных услуг (п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Прави-

Судебный участок №XXXX мирового судьи XXXXXXXXXX
судебного района Московской области
Взыскатель: ТСЖ «XXXXXXX», ОГРН XXXXXXXXXX
Почтовый адрес: 14XXXX, МО, г. XXXXXXXX, ул. XXXXXXXX, д. X
Юридический адрес: 14XXXX, МО, г. XXXXXXXX, ул. XXXXXXXX, д. X
Представитель: Имярек И.И. Тел.: 8 9XX XXX-XX-XX, e-mail: @ya.ru

Должник: XXXXXXXX Татьяна Ивановна, XX.XX.1970 г.р., паспорт XX XX XXXXXX,
Выдан XXXXXXXX о/м XX.XX.2001г.
XXXXXX Валентина Александровна, XX.XX.1950 г.р., паспорт XX XX XXXXXX
выдан XXXXXXXX о/м, XX.XX.2003г.,
XXXXXX Петр Александрович, XX.XX.1965 г.р., паспорт XX XX XXXXXX,
выдан ОУФМС России по Московской области в XXXXXXXX районе XX.XX.2010г.

Жилое помещение в собственности:
Московская обл., г. XXXXXXXX, ул. XXXXXXXX, д. X, кв. XX
Цена иска: 34 829 руб. 53 коп.
Госпошлина: 622 руб.

ЗАЯВЛЕНИЕ

о вынесении судебного приказа на взыскание задолженности по оплате коммунальных и жилищных услуг

По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. XXXXXXXX, ул. XXXXXXXX, д. X, проведенного в форме заочного голосования была выбрана форма правления ТСЖ, управление домом осуществляет ТСЖ «XXXXXXX» на основании протокола № 1 от «XX» ноября 20XX года, тарифы утверждены Протоколом №1 Общего собрания членов товарищества собственников жилья «XXXXXXX» от XX.XX.2016г.

Согласно ст.121 ГПК РФ п.2 «Судебный приказ является одновременно исполнительным документом и приводится в исполнение в порядке, установленном для исполнения судебных постановлений».

Согласно ст.29 ГПК РФ п.1 «Иск к ответчику, место жительства которого неизвестно или который не имеет места жительства в Российской Федерации, может быть предъявлен в суд по месту нахождения его имущества или по его последнему известному месту жительства в Российской Федерации».

С момента начала обслуживания ТСЖ «XXXXXXX» должным образом выполнялись возложенные на него обязательства. Однако Должники XXXXXXXX Татьяна Ивановна, являющаяся собственником квартиры № XX, расположенной по адресу: Московская область, г. XXXXXXXX, ул. XXXXXXXX, д. X, XXXXXXXX Валентина Александровна, XXXXXXXX Петр Александрович, являющиеся пользователями указанной квартиры, не вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электро-снабжение, газоснабжение, отопление).

Должникам были неоднократно направлены претензии и уведомления об оплате задолженности за оказанные услуги, с требованием оплатить сумму задолженности.

В соответствии с требованиями ст. 153, 154 ЖК РФ, собственник жилого помещения обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента возникновения права собственности на жилое помещение; плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и его содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, взнос за капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электро-снабжение, газоснабжение, отопление).

тельства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354);

- обратиться в судебные инстанции с исковым заявлением о взыскании задолженности по оплате ЖКУ.

По решению суда, с Вас, помимо долга, будут взысканы расходы ТСЖ (наименование) на оплату государственной пошлины, расходы по представительству в суде юриста и иные судебные издержки.

На сумму имеющейся задолженности, судом может быть арестовано Ваше имущество. Служба судебных приставов вправе будет ограничить выезд за пределы РФ.

Убедительно просим погасить задолженность в срок до _____

Председатель правления _____
Главный бухгалтер _____

М.П.

В соответствии с требованиями ст. 157 ЖК РФ, 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения.

Согласно п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ, - лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Следовательно, собственник нежилого помещения, расположенного в здании, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги. В этой связи содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, предоставленного в индивидуальное пользование и не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не освобождает собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

С 1 января 2016 года вступили в силу изменения в Жилищный кодекс:

В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты энергоресурсов и услуг по их транспортировке потребитель обязан уплатить поставщику пени в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ, собственник обязан своевременно и полностью оплачивать коммунальные и иные услуги.

По состоянию на «21» мая 2018 г. задолженность перед ТСЖ «XXXXXXXX» не погашена.

На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 210, 395 Гражданского кодекса РФ, ст. 35, 131, 132 Гражданского процессуального кодекса РФ и ст. 39, 153, 155 Жилищного кодекса РФ.

Прошу вынести судебный приказ на:

Взыскание с Должников XXXXXXXXXX Татьяны Ивановны, являющейся собственником квартиры № XX, расположенной по адресу: Московская область, г. XXXXXXXXXX, ул. XXXXXXXXXX, д.Х, XXXXXXXXXX Валентины Александровны, XXXXXXXXXX Петра Александровича, являющихся пользователями указанной квартиры, в пользу ТСЖ «XXXXXXXX» задолженности по коммунальным и жилищным услугам в размере 34 829 руб. 53 коп. за период с 01.12.2017 по 31.03.2018 года;

Взыскание с Должников XXXXXXXXXX Татьяны Ивановны, XXXXXXXXXX Валентины Александровны, XXXXXXXXXX Петра Александровича расходов по оплате государственной пошлины в размере 622 руб. 00 коп.

Приложения:

Заявление с приложениями в 2 экз. – 2 л.;

Доверенность оригинал – 1 л.;

Платежное поручение об оплате гос. пошлины – 1 л.;

Выписка из Домовой Книги – 1 л.;

Справка о состоянии Л/С № 0005010140 – 1 л.;

Копия выписки из ЕГРН – 3 л.;

Протокол № 1 от 01.11.2007 (создание ТСЖ);

Протокол № 1 от 05.05.2016 (тарифы на 2016 год, избрание состава членов Правления ТСЖ);

Копия свидетельства о гос. регистрации юридического лица – 3 л.;

Представитель по доверенности Имярек И.И.

21.05.2018г.

Начальнику отдела судебных приставов

по XXXXXXXXXX городскому округу

улица XXXXXXXXXX, XX

XXXXXXXXXX, Московская область, Россия, (индекс)

от Товарищества Собственников Жилья

«XXXXXXXX»

Представитель по доверенности Имярек И.И.

Т. +7 XXX XXX-XX-XX

ЗАЯВЛЕНИЕ

о возбуждении исполнительного производства

Прошу принять к исполнению судебный приказ мирового судьи судебного участка № XXX города XXXXXXXXXX Московской области от XX.XX.2018 по Делу № X-XXX/2018 о взыскании с XXXXXXXXXX Екатерины Павловны в пользу Товарищества Собственников Жилья «Новая жизнь» денежных средств в размере XX XXX руб. XX коп.

На основании указанного исполнительного документа прошу возбудить исполнительное производство, взысканные денежные средства перечислять по следующим реквизитам:

ТСЖ «XXXXXXXXXX»

ИНН XXXXXXXXXX, КПП XXXXXXXXXX

р/с XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ПАО Сбербанк г. Москва

БИК XXXXXXXXXX

к/с XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Приложение:

Судебный приказ мирового судьи судебного участка №XXX города XXXXXXXXXX Московской области от XX.XX.2018 по Делу № X-XXX/2018.

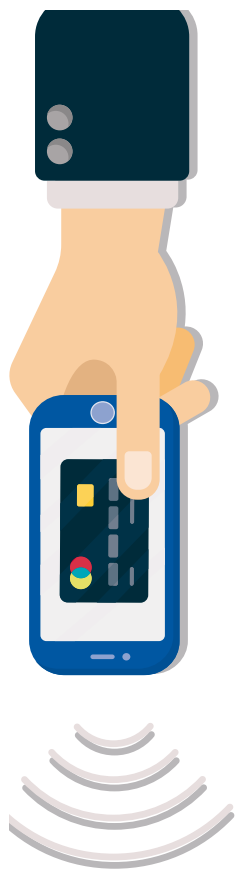
Общезвестный перечень всех мероприятий, проводимых Правлением ТСЖ по каждому должнику перед тем, как подать такое заявление — это также важная информационная задача. У государства с должником разговор короткий и обезличенный, а вот товарищество может на Общем собрании вынести на обсуждение и утвердить своеобразную «Декларацию добросовестного собственника» — внутренний кодекс исполнения Правлением, бухгалтерией и каждым жителем дома четкого распорядка действий в тех случаях, когда квартплата не внесена в соответствии с выставленным ЕПД.

ПО СООБЩЕНИЯМ ТАСС:

МОСКВА, 23 июля. /ТАСС/. Подмосковные судебные приставы за первое полугодие взыскали долги за услуги ЖКХ на 900 млн руб. Плановые рейды к должникам совместно с представителями администраций и управляющих компаний проводятся во всех районах Московской области.

«Жесткие санкции, согласно действующему законодательству, применяются только к злостным неплательщикам, ставшим проблемой не только государства, но и зачастую для своих добросовестных соседей», — отметили в УФССП.

Рейды по квартирам должников за коммунальные услуги — крайняя мера, поскольку неплательщику предоставляется возможность добровольно исполнить свои обязательства. Сначала его предупреждают по телефону, что в случае неоплаты ему отключат свет, воду, газ и т. д., но если убеждения не подействовали, то присылают досудебную претензию, в которой указывают сумму и срок оплаты. Только после этого приставы могут применить к неплательщикам санкции. Им может грозить административная и уголовная ответственность, взыскание исполнительского сбора (7% от суммы долга) и расходы по совершению исполнительных действий, приставы вправе наложить арест и на банковские счета должника, его имущество или обратиться взыскание на зарплату или пенсию должника.



ТСЖ И ОНЛАЙН-КАССА

**При поступлении денег в оплату коммунальных услуг
потребуется использование онлайн-касс**

В соответствии с последней редакцией Федерального закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» (далее — Закон 54), не использовать контрольно-кассовую технику (ККТ) могут только некоторые продавцы при ведении определенных видов деятельности, перечисленных в п. 2 ст. 2 Закона 54, а также при ведении работ в труднодоступных районах.

Деятельность ТСЖ и ЖСК по приему взносов на содержание общего имущества и коммунальных платежей в ст. 2 не указана, и это может дать основание контролирующим органам считать, что ТСЖ и ЖСК должны на общих основаниях использовать контрольно-кассовую технику (ККТ).



*Илья ФЕЛЬДМАН,
председатель Экспертного
совета по методологии
бухгалтерского учета
в некоммерческих
организациях Института
профессиональных бухгалтеров
и аудиторов России*

Покажем, однако, что это применимо только к деятельности ТСЖ (ЖСК) по приему денежных средств за коммунальные услуги.

В статье 1.2 Закона 54 зафиксировано следующее положение:

«1. Контрольно-кассовая техника применяется на территории Российской Федерации в обязательном порядке всеми организациями и индивидуальными предпринимателями **при осуществлении ими расчетов**, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом» (выделено автором). Здесь нами выделен фрагмент, указывающий, что ККТ применяется только при осуществлении **расчетов**.

Федеральный закон от 03.07.2018 № 192-ФЗ внес изменения в определение понятия «расчеты» для целей Закона 54. Теперь это определение выглядит так: «расчеты — прием (получение) и выплата денежных средств наличными деньгами и (или) в безналичном порядке за товары, работы, услуги, прием ставок, интерактивных ставок и выплата денежных средств в виде выигрыша при осуществлении деятельности по организации и проведению азартных игр, а также прием денежных средств при реализации лотерейных билетов, электронных лотерейных билетов, приеме лотерейных ставок и выплата денежных средств в виде выигрыша при осуществлении деятельности по организации и проведению лотерей. В целях настоящего Федерального закона под расчетами понимаются также прием (получение) и вы-

плата денежных средств в виде предварительной оплаты и (или) авансов, зачет и возврат предварительной оплаты и (или) авансов, предоставление и погашение займов **для оплаты товаров, работ, услуг** (включая осуществление ломбардами кредитования граждан под залог принадлежащих гражданам вещей и деятельности по хранению вещей) либо предоставление или получение иного встречного предоставления **за товары, работы, услуги**» (выделено автором).

Из данного определения следует, что ККТ применяется только в тех случаях, когда имеет место оплата товаров, работ, услуг.

Рассмотрим два вида поступлений денежных средств на расчетные счета ТСЖ (ЖСК).

1. Взносы на содержание и ремонт общего имущества

Здесь приобретает особое значение доказательство того, что в рамках своей основной уставной деятельности по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ и ЖСК не выполняют для собственников помещений никаких работ и не оказывают им никаких услуг. Ход доказательства следующий.

Работы и услуги связаны с реализацией. Согласно п. 4 ст. 38 НК РФ работой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организаций и (или) физических лиц. Согласно п. 5 ст. 38 НК РФ услугой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой не имеют материального вы-

ражения, реализуются и потребляются в процессе этой деятельности. В обоих определениях необходимым атрибутом выступает реализация, т.е. процедура продажи. Следовательно, если нет реализации, то для целей налогообложения нет ни работ, ни услуг.

Что такое реализация. Ответ находим в ст. 39 НК РФ. Согласно п.1 этой статьи реализацией признается передача на возмездной основе права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу.

Здесь ключевой элемент — наличие двух лиц. Одно из них является заказчиком (покупателем), а другое — исполнителем (продавцом). Реализация осуществляется на основе договора между ними (см. также статьи 454, 702, 779 ГК РФ).

Во взаимоотношениях между ТСЖ (ЖСК) и собственниками помещений отсутствуют продажи. Дело в том, что отдельный собственник не может выступать заказчиком на содержание и ремонт его доли общего имущества, так как он не вправе выделить в натуре свою долю (ст. 290 ГК РФ; п. 4 ст. 37 ЖК РФ). Поэтому, если, например, ремонтируется или обслуживается какая-то часть общего имущества (лифт, сантехника и

т.п.), то невозможно ответить на вопрос, для какого конкретно собственника («другого лица») это делается: эти работы выполняются для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Договор ТСЖ с отдельным собственником на содержание его доли в общем имуществе, в сущности, представляет собой беспредметный документ. Акты исполнения таких договоров, заключенных с каждым отдельным собственником, либо вообще не будут составляться, что недопустимо, либо остается их штамповать «под копирку», что бессмысленно и противозаконно. Договор может быть заключен только на все общее имущество в многоквартирном доме. То есть другим лицом в договоре может выступать представитель всех собственников. Но таким представителем согласно Жилищному кодексу (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ) является само ТСЖ (или, по аналогии — ЖСК). Получается, что ТСЖ (ЖСК) является заказчиком и оно же является исполнителем, т.е. другое лицо, а следовательно, и признаки реализации, соответствующие п. 1 ст. 39 НК РФ, отсутствуют.

Вывод. Поскольку между собственниками помещений и ТСЖ (ЖСК) отсутствуют отношения продаж (реализации), то это означает, что в полном соответствии с определениями ст. 38 НК РФ основная уставная деятель-

ность ТСЖ (ЖСК) не связаны с выполнением работ и с оказанием услуг для целей налогообложения.

Следовательно, в целях Закона 54 отсутствуют расчеты за выполняемые работы и оказываемые услуги, и применение ККТ не требуется.

Таким образом, доказательство отсутствия процедур реализации в деятельности ТСЖ и ЖСК по содержанию и ремонту общего имущества важно не только для демонстрации отсутствия объекта налогообложения, но и как аргумент для неприменения ККТ.

2. Поступление денежных средств в оплату коммунальных услуг

Эти поступления имеют место только у тех ТСЖ и ЖСК, где собственники помещений не приняли решения о переходе на прямые договоры с РСО.

В полном соответствии с новым определением понятия «расчеты» в Законе 54 прием денежных средств за коммунальные услуги требует использовать ККТ. При этом не имеет значения тот факт, что ТСЖ (ЖСК) сами коммунальные услуги не оказывают, а только аккумулируют на своих счетах денежные средства в оплату коммунальных услуг для перечисления РСО (осуществляют функции агента).

Имеющаяся судебная практика подтверждает, что применение ККТ и прежде было обязательно для любого агента, принимающего плату за реализованные товары, работы, услуги независимо от того, действует ли агент от своего имени или от имени принципала (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.12.2006 № 9803/06 по делу № А40-62687/05-121-587, Постановление ФАС Московского округа от 06.08.2007 № КА-А40/7661-07 по делу № А40-23602/07-144-99, Письмо УФНС России по г. Москве от 31.01.2007 № 09-10/008098).

Переход на прямые договоры с РСО освобождает ТСЖ и ЖСК от необходимости применения онлайн-касс.

В соответствии с п. 4 ст. 4 Федерального закона от 03.07.2018 № 192-ФЗ применение ККТ для ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций отложено до 1 июля 2019 года.



Современные системы контроля и безопасности вашего дома



Александр Балахнин,
сопредседатель Ленинградской областной
общественной инспекции по ЖКХ,
инженер

Все мы знаем, как страдает наше общее имущество от различных вандалов, которые зачастую беспрепятственно попадают в подвалы, на чердаки и на крыши МКД. Результатом может быть как банальное воровство инвентаря, так и создание условий для техногенной катастрофы. В нашем доме однажды произошел случай, результатом которого стало затопление всех квартир с девятого до первого этажа и вывод из строя всей электропроводки в одном из подъездов. А причиной этой катастрофы стала пластиковая бутылка из-под пива, которую забили в водосточную трубу молодые люди, которые по вечерам любили «отдыхать» на крыше. Так как крыша нашего дома выполнена в виде корыта, а водосточные системы устроены точно посередине, то в результате этой диверсии, а по-другому это не назовешь, образовалась огромная лужа, уже напоминающая озеро. Потом вся эта масса воды прорвалась рядом со стоком, где трапик был давно выломан, и в подъезде появился искусственный водопад. Конечно, все это можно было предотвратить, если бы управляющая компания задумывалась о безопасности общего имущества. А теперь сама жизнь заста-

Развитие телекоммуникационных систем идет семимильными шагами и открывает все новые возможности для пользователей. При помощи современных технологий стало возможным не только дистанционное снятие показаний, но и управление различными объектами.

А главное, теперь можно максимально обезопасить МКД от вторжения «непрошенных гостей».

вила жителей следить за ситуацией в собственном подъезде. Только такая «слежка» не привела к должному результату, так как постоянного контроля все равно нет, и повешенные замки и на дверях чердака все равно оказывались сорванными.

Полную безопасность любого жилища от налета «темных сил» оказалось возможным обеспечить при помощи телекоммуникационных систем, которые сейчас предлагаются в интернете в большом количестве. Сегодня я расскажу о схемотехнике таких систем и ее комплектующих. Сразу отмечу, что в конце любой системы безопасности все равно стоит человек, который и должен принимать какое-то решение. Поэтому для обеспечения безопасности в доме должен найтись хотя бы один ответственный человек, который бы взял на себя эту обузу. Но такая задача, как правило, возникает только при управлении домом УК. В ТСЖ этой проблемы нет.

Рассмотрим систему безопасности на примере комплекта одного из российских производителей, который я успешно реализовал в загородном доме моего товарища. Вообще-то сама система позиционируется как охранно-пожарная сигнализация стационарных объектов и дистанционного управления элементами бытовой автоматики с использованием проводных и радиоканальных устройств (рис. 1).



Рис. 1. Сигнализация охранно-пожарная

Устройство работает с проводным охранным оборудованием, датчиками и извещателями различного назначения, а также с радиоканальным оборудованием, работающим на частотах 433 и 868 МГц. Система может контролировать 10 беспроводных зон (до 10-ти датчиков на зону), 6 проводных шлейфов (до 10-ти датчиков в шлейфе), 6 проводных управляемых выходов, нарушение (изменение) режима охраны, срабатывание датчиков и извещателей, пропадание и восстановление напряжения питания (сети) охраняемого объекта, изменение (отклонение от заданной) температуры, режим работы и исправность подключенного оборудования, состояние подключенных электрических приборов. А теперь разберемся в деталях.

КАК РАБОТАЕТ СИСТЕМА

Во-первых, функциональность системы позволяет поставить под контроль все двери и помещения, куда вход по-

сторонним лицам запрещен. В случае несанкционированного проникновения система извещает пользователя при помощи звонка на телефон, либо СМС-кой. Количество пользователей прописывается при программировании устройства и может достигать пяти. Оповещение происходит последовательно в порядке, прописанном в списке. Кроме этого, оповещение может производиться и на компьютере в виде послания на электронную почту. Таким образом, при срабатывании сигнализации (если кто-то проник в подвал или на чердак) у вас идет звонок или СМС, и голос сообщает о проникновении в такую-то зону. А дальше надо принимать командирское решение. То же самое происходит, если сработает датчик контроля воды (если подвал затопило) или пожарный извещатель (не дай Бог). Газовый извещатель также можно подключить к системе, как и электронный термометр. Одновременно со срабатыванием датчика может включаться сигнальная сирена, которая очень эффективно срабатывает как отпугивающая сигнализация. Обычно сигнал сирены обращает в бегство непрошенных гостей.

Во-вторых, система может дистанционно управлять различными объектами, будь то котел, насос, шлагбаум, прожектор, нагреватель и т.п., по системе GSM. То есть вы можете включать любые электрические приборы из любой точки земного шара и контролировать их работу. В комплекте с системой видеонаблюдения, которая также может работать через облачную систему интернета, вы можете поставить все уязвимые места под тотальный контроль. Тогда вряд ли кто осмелится проникать на чердак, если будет знать, что его лицо завтра может появиться в интернете. Правда,

иногда случаются и курьезные случаи, когда юные вандалы продолжали выдирать светильники в лифте, несмотря на то, что на них смотрела видеокамера (рис. 2).

Система работает очень надежно еще и благодаря тому, что в ней предусмотрено подключение резервного питания на случай отключения электроэнергии. Аккумулятор напряжением 12 вольт и емкостью 7 ампер часов вполне справляется с возложенной на него задачей. Слот для сим-карты находится внутри контроллера. На лицевой панели все четко прописано, что и куда подключать (рис. 3).

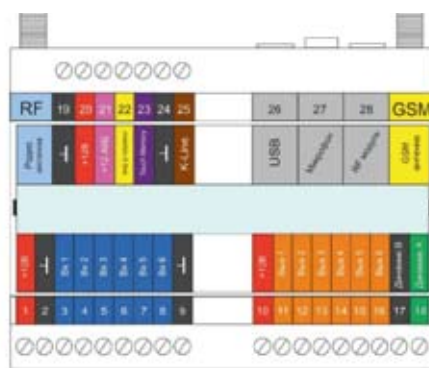


Рис. 3. Лицевая панель сигнализации

Очень удобны в монтаже и эксплуатации оказались беспроводные датчики. Автономного питания хватает, как правило, до года. Но если есть возможность подключения стационарного блока питания, то необходимость замены батареек отпадает. Датчики объема работают в пределах 100 метров по прямой видимости и стоят порядка 450 рублей, но есть и более мощные до 500 метров, но чуть дороже (рис. 4). Датчики открывания дверей монтируются буквально за одну минуту, потому что приклеиваются на двухсторонний скотч (рис. 5).



Рис. 2. Вандалы крушат освещение лифта.

Рис. 4. Беспроводный датчик движения.



Рис. 5. Беспроводный датчик открывания дверей.

Стоимость такого контроллера составляет около 6500 рублей. Остальное все зависит от ваших желаний. Но цены все находятся в разумных пределах. Еще более «разумные» цены можно найти на нескольких интернет-сайтах иностранных производителей. Да и ассортимент там намного шире.

Для монтажа системы потребуется определенный навык и знания, поэтому, если их нет, то надо пригласить человека, сведущего в этих вопросах. Постановка сигнализации в рабочий режим и отключение может производиться как с мобильного телефона, так и с брелка, количество которых определяется количеством пользователей. Также можно использовать электронные ключи Touchmemory, которые используются в домофонной технике (рис. 6).



Рис. 6. Электронный ключ Touchmemory

Во всяком случае, информация о каждом включении любым из пользователей будет приходить ко всем.

И тогда вы ощутите себя намного увереннее и спокойнее за ваше общедомовое имущество.



Чюльский гром и волейбольное вдохновение



Ясным воскресным утром 15 июля в Первом микрорайоне Хабаровска на спортивной площадке при ТСЖ «Благо» (улица Калараша, 13) стартовал городской турнир по летнему волейболу. Открытое состязание для всех любителей увлекательной красивой игры устраивается председателем этого ТСЖ Виталием Сичкарем каждое лето — с 2014 года. Если в первом турнире соревновалось четыре команды, то на этот раз со всех районов Хабаровска съехалось уже одиннадцать коллективов. В их числе — «Локомотив», «Хоровод», «Легион», «Содружество», «Рандом», «Гибрид», «Старики», «Огни города», «Олимп», «Почта», «Салютник».

Столпотворение из равнодушных к волейболу хабаровчан — на вид от шестнадцати до сорока пяти лет — в этот день гудело веселым азартным ульем. Подтянутые спортивные юноши и стройные симпатичные девушки, не отягощенные пивными животами мужественные отцы и моложавые красивые мамы — с нетерпением ждали своего выхода на площадку. Приветствуя участников волейбольных баталий, креативный Виталий Сичкар и от Хабаровского содружества русских общин «Хоровод», как одного из организаторов турнира, Сергей Суровцев пожелали всем почаще встречаться, соревноваться, общаться, вовлекать живым личным примером в спортивный досуг своих родных, друзей, соседей, товарищей по работе, учебе и совместному отдыху. Ведь чем больше нас на городских спортивных площадках, тем меньше в больничных палатах из-за ожирения, алкоголя и табака.

Первыми у игровой сетки сошлись «Легион» с «Хороводом», вторыми «Старики» и «Рандом». За ними по очереди все остальные, в составе трех отборочных групп. За победу боролись без поддавков — с острыми подачами, пушечными ударами, высокими блоками, молниеносными комбинациями,

самостоятельными падениями при отбоях. Поначалу не все получалось на должном спортивном уровне, поскольку многим командам не больше года, некоторые и вовсе организовались за неделю-другую до состязания и у них это первое публичное выступление. Но все как один с энтузиазмом воспользовались гостеприимством ТСЖ «Благо», чтобы проверить себя в игре. По словам моих собеседников из состава команд, — желающих приобщиться к волейболу в Хабаровске хоть отбавляй. Почтовики и водители, механики и юристы, военные и строители, студенты и школьники, и даже один переводчик с французского, — кто только не признавался мне в перерывах между жаркими схватками в своей симпатии к этому виду спорта, не благодарил организаторов этих соревнований и не говорил о том, проводить их нужно почаще. Особенно в летнее время. Заодно сетовали, что в городе мало оборудованных общедоступных площадок, где можно соревноваться, и отмечали что ТСЖ «Благо» собирает всех у себя бескорыстно. Если же проводить

турнир на чьей-то оборудованной площадке, то за это нередко просят такую цену, что далеко не каждому любителю по карману.



«Много ли в городе волейбольных летних площадок?» — интересуюсь у члена президиума краевой федерации волейбола Сергея Гапоненко. «В городском управлении спортом мне как-то раз с гордостью сообщили, что в Хабаровске более полутора сотен спортивных площадок. Но что я вижу: летом, когда все отдыхают и когда, казалось бы, бери да играй, городских площадок на жилмассивах, где регулярно играют в волейбол, футбол, баскетбол — раз, два и обчелся, — вносит ясность Сергей Викторович. — У нас как общественной организации есть свои энтузиасты в районах и мы, где успеваем, регулярно проводим соревнования. Но весь Хабаровск самостоятельно мы не охватим. Нужна планомерная работа в этом направлении со стороны городского управления спортом, у которого во всех жилмассивах должны быть свои спортивные организаторы. Однако живой спортивной работы в летнее время там почти не видать. Площадок действительно море, причем с отличным покрытием. Возле Ленина за Детским миром отличная площадка. Но без стоек, без сетки и на ней ни разу не видел ни одного игрока. На Блюхера четыре отличных площадки и тоже все тихо. Такая же картина на Кубика. И так, за редкими исключениями, по всему городу. Были бы такие покрытия во времена моего детства, мы бы гоняли с утра до вечера, а сейчас детвора и молодежь сидит с гаджетами. Если их не увлечь, не организовать, летний игровой спорт останется в основном на бумаге».

Воскресенье, между тем, близилось к вечеру, однако до завершения соревнований на Калараша, 13, было еще далеко. И хотя команды настроились биться за призовые места хоть до полуночи, на небесах решили иначе, видимо, с учетом предстоящего рабочего понедельника. В подтверждение грозного прогноза от МЧС небесный купол внезапно затянуло тяжелыми тучами и под одобрительный громовой грохот на Первый микрорайон обрушился ливень. Последнюю игру под непрестанно усиливающимся дождем в лужах по самую щиколотку самоотверженно довели до конца «Старики» и «Олимп». После чего финальную часть турнира перенесли на следующее воскресенье.

По результатам финальных игр 22 июля первое место занял Олимп (капитан — Валерий Румянцев), второе в упорной борьбе добыл «Легион» и третье — «Огни города». Победитель получил кубок и медали от ТСЖ «Благо», небольшую денежную премию из добровольного сбора от всех участников. Памятными медалями были также отмечены все

игроки из занявших второе и третье место команд. Приятным сюрпризом стало вручение директором ювелирной творческой мастерской «Сварожич» Константином Свиридовым 12 памятных медальонов с волейбольной символикой самым запомнившимся ему игрокам и 24 сертификата на льготное обслуживание в «Сварожиче» всем призерам прошедших соревнований.

Расставанье выдалось теплым, сердечным, с приправой доброго юмора, когда Виталий Сичкарь забыл в своем кабинете денежный приз. Приз через минуту был вручен победителю с присказкой, что главное — не призы, а участие.

Хотя с призами все-таки лучше!

*Виктор
Марьясин*





Дорогие друзья!

**1 сентября начинается подписка на журнал
«Председатель ТСЖ» на 2019-й год.**

**Редакция благодарит вас за верность нашему изданию.
Чтобы своевременно получать очередные номера,
всегда быть в курсе происходящего в сфере ЖКХ,
не забудьте своевременно оформить подписку.**

Порекомендуйте журнал своим коллегам!

Счет для оплаты подписки через редакцию можно скачать на нашем сайте:

www.pr-tsjs.ru

