



**НАУКА
СОДРУЖЕСТВО
ПРОГРЕСС**

**Специальное приложение
к еженедельнику
Объединенного института
ядерных исследований**

Многих читателей нашей газеты заинтересовали материалы начальника юридического отдела ОИЯИ Людмилы Борискиной «ЖКХ: если не мы, то кто же?», опубликованные в 45 – 47-м номерах нашей газеты. Сегодня по просьбам читателей в специальном приложении к еженедельнику мы публикуем очередную консультацию юриста по проблеме, волнующей многих.

Письмо из редакции

Уважаемые читатели! В этот последний месяц уходящего года сообщаем вам, что намерены выходить в новом году без программы ТВ, как и все еженедельники региональных научных центров и другие качественные издания. Тем самым мы расширяем информационное пространство газеты за счет специальных выпусков и приложений, в которых будут освещаться проблемы инновационной и образовательной деятельности

ОИЯИ, публикуются отчеты с заседаний круглых столов на актуальные темы развития Института, дайджесты по материалам научных сайтов, газет и журналов, новости ОЭЗ «Дубна», комментарии юристов Института, которые ответят на интересующие вас вопросы. Постараемся наладить более тесные контакты с научными центрами стран-участниц ОИЯИ, чтобы их праздники и будни были нашим общим достоянием.

А пока готовим очередной номер и планируем два последних (18 и 25 декабря – новогодний!), – предлагаем вам поздравить со страниц газеты или на нашем электронном сайте ваших друзей и коллег в Дубне и других научных центрах, где нас активно читают, поделиться вашими удачами в 2009-м и планами на 2010-й.

**Пишите на dnsp@dubna.ru
с пометкой «Новый Год».**

Мы выбираем. Нас выбирают

«Мало кому нравятся советы, но меньше всех их любят те, кто больше всего в них нуждается».
Честерфилд

Выбирать – не просто

Как уже говорилось в предыдущей публикации, жители многоквартирных домов нашего города стоят перед нелегкой задачей выбора: во-первых, способа управления многоквартирным домом, во-вторых, достойной управляющей компании, в-третьих, договора управления многоквартирным домом, условия которого максимально отвечали бы интересам жильцов. К сожалению, пока что затея с выбором управления домами напоминает кампанию сплошной добровольно-принудительной коллективизации 30-х годов прошлого века.

Цель проводимой реформы ЖКХ видится на сегодняшний день следующим образом – реформаторы стремятся переложить ответственность с государства и местных властей за доведенный до разрухи жилой фонд и его управление на граждан. А уж дальше сами разбирайтесь в вопросах тепло-газо-электро-водоснабжения, копайтесь в жилищно-коммунальной канализации и бытовых отходах, контролируйте, ревизуйте, ремонтируйте инженерные коммуникации и другое коммунально-домовое хозяйство, повышайте свой образовательный уровень в этой области, собирайте собрания, рассылайте письма, убеждайте, воспитывайте, беспрекословно оплачивайте все запросы «управленцев», судитесь под страхом выселения за неуплату...

Не лишним будет обратить внимание на тот факт, что реформа ЖКХ коснется бедняков, но никоим образом не затронет тех, кто живет в частном жилом секторе, особенно на Рублевке.

Способ управления?

Известно, что дом вести – не бородой трясти. Поэтому первостепенное значение необходимо уделить вы-

бору способа управления многоквартирным домом, а может быть, взвесив все «за» и «против», добиваться того, чтобы оставить все как есть.

Основное умение управлять домом в существующих условиях состоит в том, чтобы платить ровно столько, сколько готовы платить собственники помещений, исходя из своих доходов сверх минимально законодательно установленного уровня, а содержание общего имущества дома и коммунальные услуги оказывались по оплаченным счетам максимально возможного качества.

Те, кто ратует за создание ТСЖ, основанного на членстве, должны отчетливо сознавать, что ТСЖ могут быть созданы только на добровольной основе, потому как добровольно-принудительное членство в кондоминиумах, по мнению Конституционного суда Российской Федерации (Постановление КС РФ от 03.04.1998 г.), нарушает права домовладельцев – собственников помещений.

ТСЖ – коллективное сообщество собственников жилых помещений многоквартирного дома с правами юридического лица.

Нужно помнить, что, создавая ТСЖ, необходимо будет заняться практически круглосуточной, без праздников и выходных, профессиональной деятельностью, связанной со знанием жилищного, гражданского, налогового, административного, трудового и иных связанных с деятельностью ТСЖ областей законодательства, вести налоговый, а также бухгалтерский учет и отчетность. Помимо председателя ТСЖ и членов правления, которые должны знать домоустроительное дело, необходимо будет за счет жильцов дома содержать штат профессиональных работников.

Какой дом или группа домов располагает профессионалами в этом деле? Можно, конечно, нанять для этого дела работников со стороны, но где гарантии их профессионализма, порядочности, честности? Здесь же следует упомянуть, что ТСЖ в своей деятельности будет высту-

пять и посредником, и налогоплательщиком, и работодателем, и заказчиком, и подрядчиком, и исполнителем работ. Нельзя обойти вниманием и такой немаловажный вопрос, как платежеспособность жильцов многоквартирного дома для содержания ТСЖ, особенно если в доме 50 и более процентов хозяев квартир – пенсионеры. В настоящее время, как и несколько лет назад, все та же значительная часть граждан не может полностью оплачивать жилищно-коммунальные услуги и поэтому получает субсидии, которых явно не хватает, чтобы оплачивать содержание ТСЖ, услуг управляющей компании, услуг и работ иных посредников. Кроме того, для работы ТСЖ необходимо помещение, потребуются современная оргтехника, компьютерные программы налогового и пенсионного законодательства, бухгалтерского учета, юридических нормативных актов. Все это также ляжет дополнительными расходами на членов ТСЖ, то есть жильцов дома, собственников жилых помещений.

Практически те же задачи, что и перед ТСЖ, будут стоять при выборе такого способа управления, как решение в пользу управляющей компании.

Начните с малого...

Представляется, что все же в существующих условиях целесообразно начать с малой ячейки общественной самоорганизации граждан – с выборов домового комитета из числа инициативных, активных жителей дома. Работа домового комитета основана на конституционных принципах самоуправления и самоорганизации граждан.

Очень хороший дополнительный материал о создании домового комитета, его правовой обоснованности, целях, задачах и возможностях можно найти на сайте доктора технических наук К. И. Курбакова «Как нам управлять многоквартирным домом» (вып. 2, подготовленный Ассоциацией территориальных общин и объединений Москвы (<http://www.kzpg.ru/prensa/Education2.htm>)), а также «Совет жителей дома» (назначение, структура и задачи, вып. 3).

При проведении собрания по выборам домового комитета очень важно соблюсти все требования процедурного характера и документального оформления, предъявляемые в нормативно-правовых актах города и российского законодательства. Домовый комитет может стать переходной ступенью к созданию ТСЖ, а может так и остаться домовым комитетом и успешно справляться со своими задачами. Именно домовый комитет станет связующим звеном между жильцами дома, возможной управляющей компанией, и/или производителями и снабжающими коммунально-бытовыми услугами предприятиями и организациями.

Домовый комитет без образования юридического лица и без материальной ответственности вправе установить жесткий контроль за деятельностью управляющих компаний от имени собственников. Контроль может быть реальным и эффективным как за качеством управления домом в целом путем подписания двухстороннего ежемесячного акта о выполненных работах, так и за сроками исполнения работ и за финансами в части возможного ограничения подрядчиков в использовании финансовыми ресурсами.

Возможна также, в соответствии со ст. 164 ЖК РФ, форма непосредственного управления многоквартирным домом. В этом случае собственники каждой квартиры должны заключить прямые (без посредников) договоры на обслуживание их жилой площади. Речь идет об обеспечении 1) холодного и горячего водоснабжения, 2) водоотведения, 3) электроснабжения, 4) газоснабжения, 5) отопления.

Однако при таком выборе способа управления из

договорных отношений «выпадают» общие помещения (общее имущество) дома и территории. Для решения этой задачи общее собрание собственников квартир вправе избрать уполномоченное лицо, которое под контролем общего собрания собственников жилья на основании выданной доверенности сможет заключать соответствующие договоры на обслуживание общего имущества дома и придомовой территории, открыть счет, сдавать в аренду имущество. А можно опять-таки избрать домовый комитет с теми же функциями.

А что с ЖКУ и ЖЭКами?

На сегодня у нас остается открытым вопрос о правовом положении МУП «ЖКУ» и ЖЭКов, с которыми у большинства горожан заключены договоры на жилищно-коммунальное обслуживание жилых помещений и домов. Кто, где, когда, по какому поводу всенародно письменно известил горожан о том, что муниципальные жилищно-коммунальные предприятия, как говорится, приказали долго жить и заключенные с ними и действующие по сей день договоры закончили свое действие? Пока каждый из тех горожан, кто состоит в договорных отношениях с муниципальными жилищно-коммунальными предприятиями (стороной по договору) не получит заблаговременно официальное письменное сообщение о прекращении деятельности данного предприятия и прекращении договорных отношений с указанием причин и с опубликованием об этом событии в городских СМИ, нет оснований для волнений и переживаний. Есть еще время спокойно, не торопясь, обдумать свои действия, чтобы принять правильное решение в свете вышесказанного.

О выборе достойной управляющей компании можно сказать только одно: это как повезет. Тут даже государство не дает гражданам никаких гарантий, открывая рынок заселенного жилья (точнее сказать, открывая доступ к живым деньгам и недвижимости) любому субъекту предпринимательства. Конкурсный отбор управляющей компании – тоже не гарантия удачного выбора лучшей управляющей компании.

Некоторые россияне уже оказались в затруднительном положении по вине управляющих компаний, исправно собиравших деньги за жилищно-коммунальные услуги и не расплачивавшихся с поставщиками (производителями) этих услуг. А затем и вовсе исчезнувших в неизвестном направлении. Таким образом, люди оказались в положении должников за фактически потребленные и уже однажды оплаченные жилищно-коммунальные услуги. Не напоминает ли вам, уважаемые читатели, эта ситуация относительно недавнюю историю, произошедшую с вкладчиками АОТ «Рейнвест», действовавшего на основании выданной в установленном законом порядке лицензии?

«Не верьте золотом покрытым...»

Можно сказать только одно: управляющие компании только тогда смогут рассчитывать на доверие жителей, когда город выступит гарантом их надежности. А пока прислушайтесь к часто повторяемому на радио России призыву: «Не верьте золотом покрытым пластмассовым словам».

Не следует забывать еще об одном немаловажном моменте: в федеральном законодательстве отсутствуют положения, определяющие требования к управляющим организациям со всеми вытекающими отсюда последствиями. До сих пор законодательно не прописаны отношения между жильцами, управляющими компаниями и коммунальщиками. Все сводится к договору управления многоквартирным жилым домом.

При неисполнении собственниками помещений обязанности выбрать способ управления многоквартирным

жилым домом управление должно осуществляться управляющей организацией, избранной на основе конкурса, проводимого по решению органа местного самоуправления.

О выборе жильцами договора управления многоквартирным домом, максимально отвечающего интересам собственников жилья, да и не только собственников, но и нанимателей жилых помещений, жильцам можно только напомнить: что написано пером, не вырубишь топором. Это тема для обсуждения особая, потому как в соответствии со ст. 431 Гражданского кодекса РФ «при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений».

Дополнения к примерному договору

В качестве официального документа Совета депутатов города Дубны в газете «Вести Дубны» №17 от 12 ноября 2009 г. и в газете «Площадь Мира» №46 (1767) от 18 ноября 2009 г. опубликован Примерный договор управления многоквартирным домом, рекомендованный для использования в работе управляющих компаний. Это не худший вариант договора, но и не лучший для жителей, имеющих собственное жилье в многоквартирных домах. Он нуждается в доработке, поскольку отсутствуют условия, без которых данный договор не может быть заключен. Для сравнения и практического использования можно ознакомиться с другими текстами аналогичных договоров на сайтах <http://ikd.ru/node/186>, <http://www.torama.ru/sps>, <http://jilische.tomsk.ru>, <http://www.our-houme.ru>, <http://domovodstvo.ru>, <http://jkh-novgorod.ru/?p=26> (возможно, в интернет-адреса может закрасться ошибка).

Нельзя не откликнуться на предложение Совета депутатов города высказать свои предложения по опубликованному в городских СМИ договору управления многоквартирным домом. Каждый многоквартирный дом имеет свои особенности, поэтому нет и не может быть одного единственного договора с общими для всех домов условиями.

Было бы неплохо внести в текст договора раздел «Термины, используемые в договоре», чтобы раскрыть понятия «услуга управления; собственник; законно проживающие в жилом помещении граждане; законные пользователи помещений дома; общее имущество дома и его состав; доля в праве собственности на общее имущество дома; общая площадь жилого помещения; коммунальные услуги; содержание общего имущества дома; текущий ремонт общего имущества дома; доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире; доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме».

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

В техническое обслуживание дома, вне зависимости от способа управления, необходимо включать:

- график технических осмотров и обходов здания (подвалов, чердаков, лестничных клеток, бойлеров, приборов учета, вентиляционных каналов);
- подготовку к осенне-зимнему и весенне-летнему сезонам;
- работу с заявлениями жителей, содержание аварийно-диспетчерской службы (желательно, круглосуточной);
- озеленение территории и уход за зелеными насаждениями;

- промывку и опрессовку системы теплоснабжения;
- смену электролампочек на лестничных клетках, технических этажах и подвалах;
- утепление и укрепление входных подъездных и чердачных дверей;
- прочистку внутренней канализации;

...и многое другое в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (на сегодняшний день такие Правила как бы отсутствуют).

В обязательном порядке договор должен содержать расчет и размер доли собственника помещения в многоквартирном доме, которая напрямую связана с несением расходов по содержанию общего имущества в данном многоквартирном доме.

В договоре необходимо предусмотреть, что деньги, взимаемые с граждан по договору, отражаются на отдельном субсчете данного конкретного дома.

В договоре должны быть указаны построчно все действующие на день заключения договора тарифы (в том числе их составляющие – «за что» и «сколько»), в том числе инвестиционная составляющая, размер платы собственно за управление многоквартирным домом, другие платежи, которые должен будет осуществлять собственник помещения. В договоре должно быть зафиксировано, что плата за коммунальные услуги составляет 100 процентов.

К договору должен быть приобщен образец платежной квитанции, содержащей полную достоверную информацию о взимаемых платежах.

Газетный формат не позволяет дать подробные замечания к предложенному проекту управления многоквартирным жилым домом. Одно можно сказать: договор нужно не только читать, но и детально в течение одного дня изучать с карандашом и калькулятором в руках, обложившись кипой нормативного и консультационного материала, ознакомившись с судебной практикой по этому вопросу. В таком ответственном деле гражданам без помощи юристов и специалистов в строительном деле не обойтись. Как говорится, ищите и обращайтесь таких специалистов в кругу своих знакомых, соседей, родных.

Как получить информацию?

Как жители города могут получить интересующую их информацию в связи с предполагаемым участием в выборе способа управления многоквартирным домом, управляющей компании и заключением договора управления многоквартирным жилым домом?

В соответствии со ст. 33 Конституции РФ граждане РФ имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления, особенно в отношении тех или иных действий, а также нормативных правовых актов, затрагивающих права, свободы и обязанности человека и гражданина.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из вышеперечисленных способов управления многоквартирным домом. Следовательно, собственники имеют конституционное право обратиться за любой информацией, связанной с выбором управления многоквартирным домом и заключением договора с управляющей компанией, в государственные органы и органы местного самоуправления. Обращаться лучше всего письменно. Запрос отправлять заказным письмом с уведомлением о вручении. Запрос оформляется по установленному стандарту: кому, куда, от кого, суть запроса на который необходимо получить ответ, указать приложения, если они есть, подпись, дата запроса. Максимальный срок для ответа на пись-

менные обращения граждан – 30 дней.

Согласно ч. 2 ст. 24 Конституции РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления, их должностные лица обязаны обеспечить каждому возможность ознакомления с документами и материалами, непосредственно затрагивающими его права, если иное не предусмотрено законом. В соответствии со ст. 18 Конституции РФ права граждан определяют смысл, содержание и применение законов.

Какая информация может интересовать собственника помещения в многоквартирном доме и должна быть доступной? Это полные сведения о составе лиц, обладающих долями в праве на общее имущество в данном доме и о размерах указанных долей. Эта информация может предоставляться, если в многоквартирном доме до вступления в силу Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не установлено иное распределение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, чем пропорциональное общей площади помещений.

Как провести собрание?

Чтобы провести собрание собственников помещений, лицам, иницирующим проведение собрания, необходимы сведения об адресатах, указанных в ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, чтобы каждому собственнику направить заказным письмом с уведомлением о вручении сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Информация о состоянии многоквартирного дома (включая так называемый паспорт дома), о составе и состоянии общего имущества дома, о границах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и другая информация, вытекающая из ч. 2 ст. 44, ст. 156, ст. 162, ч. 2 ст. 165 ЖК РФ, также должна быть доступна гражданам, проживающим в многоквартирных домах.

Как сказал Сергей Миронов, председатель Совета Федерации Федерального собрания РФ, «реформу ЖКХ надо было бы начинать с реформы доходов населения» (опубликовано в Российской газете - Федеральный выпуск – №3525 от 13 июля 2004 г.). Он же подтвердил, что рост тарифов ЖКХ в 2003 году превышал в 2-3 раза рост инфляции. Интернет-сайт «Информационный центр реформ ЖКХ» в публикации «Кто в доме хозяин» от 08.06.2009 г. отметил, что «управляющие компании, пользуясь доверчивостью граждан, собирают хороший урожай»,

что «коммунальная бухгалтерия настолько непроста, что совершенно очевидно: за что-то люди переплачивают, но сколько и за что – разобраться не могут», и сообщил, что «по оценкам специалистов, в среднем каждая квартира переплачивает около 10 тысяч рублей».

«Исключительно на добровольной основе»

Весьма своевременно подсуетились в городе управляющие компании по заключению договоров – до очередного ощутимого повышения тарифов на услуги ЖКХ с января 2010 года. Все продумано, все под контролем. И предлог, якобы, веский: не выберем управляющую компанию или не создадим ТСЖ – не получим бюджетные средства на долевое финансирование многоквартирных домов, как это предусмотрено Федеральным законом №323-ФЗ 30 декабря 2008 года «О порядке определения минимального объема долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов в 2009 году и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Только вот как-то положения этого закона никак не согласовываются с решением Конституционного суда РФ о создании ТСЖ исключительно на добровольной основе. Налицо дискриминация граждан России, проживающих в ветхих домах и лишенных права без образования ТСЖ капитально отремонтировать дом за счет бюджетных средств, одна из основных составляющих которых – налоги этих самых граждан. И депутаты почему-то молчат.

Ситуация с реформой ЖКХ с правовой точки зрения, прямо скажем, запутана, туманна, загадочна, не известна большинству населения России и непосильна для граждан по расходам. Может быть, действительно, лучше оставить все как есть и устанавливать нормальные современные договорные отношения с давно работающими в городе жилищно-коммунальными структурами?

Опыт двух с лишним десятилетий нашей российской жизни, когда мы являемся не только очевидцами, но в какой-то мере жертвами планомерного разрушения привычного уклада, научает только одному: не верь, не бойся, не проси.

Людмила БОРИСКИНА,
начальник юридического отдела ОИЯИ.

О социальных льготах и выплатах

В 2010 году для жителей Подмосковья из числа федеральных и региональных льготников, пенсионеров и других категорий граждан сохраняется право бесплатного проезда на пассажирском транспорте общего пользования Московской области. Также сохраняется бесплатный проезд региональным льготникам и на железнодорожном транспорте пригородного сообщения. Для федеральных льготников, не отказавшихся от части набора социальных услуг по бесплатному проезду на железнодорожном транспорте пригородного сообщения, проезд на данном виде транспорта остается, как и прежде, бесплатным.

Для проезда по территории других субъектов Российской Федерации региональным льготникам производится ежемесячная денежная выплата, а в случае их отказа полностью или частично от мер

социальной поддержки по бесплатному проезду размер ее увеличивается на соответствующую сумму в зависимости от льготной категории.

У федеральных льготников средства для проезда по территории других субъектов Российской Федерации, в том числе по Москве, уже учтены в размере получаемой ими ежемесячной денежной выплаты.

Министерство социальной защиты населения Московской области сообщает о проведении еженедельно по понедельникам и четвергам с 14.00 до 16.00 «прямой линии». На ваши вопросы ответят министр социальной защиты населения правительства Московской области Валентина Ивановна Лагункина, заместители министра и начальники управлений министерства.

Разъяснения Минсоцзащиты Московской области