

Теперь и для Советов МКД

Председатель ТСЖ

№ 7(161)/2021

Андрей ШИРОКОВ:

**Обсуждаем ключевые положения
нового жилищного регулирования**





Абхазия – страна моря, гор, души...

Абхазское название республики — Апсны — «страна души». Действительно, душевное место. Край, покоряющую душу раз и навсегда своей красотой, добротой, любовью. Величественные горы, бурные, пенистые водопады, мягкое солнце, прогревающее насквозь море с чистой водой, хрустальный воздух, вековые деревья, растения и цветы невиданной красоты, — вся эта божественная роскошь ожидает путешественников в этом райском уголке. «Подобно Абхазии ничего Создатель не сотворил» — гласит старая абхазская пословица. И кто здесь был, конечно, с этим согласится.

Бархатный сезон

Особенно хороша Абхазия в бархатный сезон. С наступлением первых дней сентября мало что говорит о том, что на дворе осень. Здесь она вовсе не торопится вступать в свои права.

Лучшее место для проведения бархатного сезона, конечно, Новый Афон и Сухум. Погода в это время по-летнему тёплая. Солнце нежное, море ласковое. А вот толпы отдыхающих, переполнявшие местные пляжи летом, начи-



нают постепенно рассеиваться. Теперь у моря довольно просторно и немногочлюдно. Спокойно, уютно и легко. К тому же, к сентябрю поспевает множество фруктов.

Можно загорать, можно купаться. Средняя температура воздуха в начале сентября +25 °С, температура воды +21 °С. Купальный сезон продолжается почти до конца октября.

Горный воздух — одно из главных сокровищ Абхазии. Он богат отрицательно заряженными ионами, морским йодом и кислородом. Не зря его считают лечебным. Такой состав оказывает оздоровительное воздействие на организм.

Бархатный сезон в Новом Афоне и Сухуме — лучшее решение для тех, кто запланировал отдых в сентябре. Солнце, воздух и вода станут лучшими вашими друзьями. Кроме этой прекрасной и, безусловно, полезной дружбы, вас ожидают приятные и интересные экскурсионные программы.



Гостевой дом, г. Сухум

«Жемчужина у моря»

Трехместное размещение.

Стоимость от 1500 руб./сутки за номер



Гостевой дом, г. Новый Афон

«На улице Эшба»

Двух, трех и четырехместное размещение.

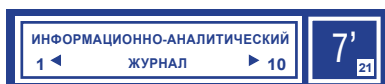
Стоимость от 1500 руб./сутки за номер



**БОЛЬШЕ
ОТЕЛЕЙ**

Подобрать и забронировать отель
со скидкой вы можете на сайте

tur.tsg.su



**Председатель ТСЖ
#7(161)/2021**

**Информационно-аналитический
журнал издается с 2007 года**

Учредитель:

ООО РИД «Качум-пресс»,

Издатель:

ООО РИД «Качум-пресс»

Президент РИД «Качум-пресс»:

Павленко А. А.

Тел.: +7 916 673-7777

E-mail: pavlenkoaleksandr@yandex.ru

Председатель редакционного совета:

Сауле Беркимбаева

Тел/факс: +7 499 204-3404

E-mail: eluas@yandex.ru

Редакционный совет:

Елена Грищенко

E-mail: al1@alena1.ru

Юрий Павленков

industry-survey@ya.ru

Юрий Полонский

E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Людмила Субботина

E-mail: lusubbotina@mail.ru

Андрей Широков

avshirokov@list.ru

Реклама и маркетинг:

Тел.: +7 926 925-7525

E-mail: sd41133@gmail.com

Отдел распространения:

Тел.: +7 977 440-0430

Отдел дизайна:

creadesign@alena1.ru

Telegram: @Alena1rumos

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 типографии

ООО «Фирма Юлис» г. Тамбов

Тираж 3000 экз.

«Долог путь наставлений, краток и убедителен путь примеров».
Сенека

АКТУАЛЬНО

Юрий ПАВЛЕНКОВ

ЖУРНАЛ «ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ» МЕНЯЕТСЯ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ
Обновление состава Редакционного совета и редакционной политики журнала. Проводим конкурс на новую редакционную политику и актуальную повестку.

4

Андрей ШИРОКОВ, Александр ВЕРБИЦКИЙ

ТУПИК ИЛИ РАЗВИЛКА ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ?

В сложившейся системе жилищного регулирования необходимые на практике изменения фактически невозможны. Это обстоятельство обуславливает назревшее требование ускоренной разработки, обсуждения, принятия и апробации новых норм жилищного законодательства. Объем необходимых изменений огромен. В данной статье предлагаются к обсуждению три ключевые темы по изменению норм жилищного законодательства.

6

Александр ТОЛМАЧЕВ

ИСТОРИЯ ПРАВОВОГО РАЗВИТИЯ САМОУПРАВЛЕНИЯ
В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ РОССИИ

Историю формирования правовой системы под новые рыночно-капиталистические политические условия в 1990-е годы и начале нулевых годов XXI в. автор излагает через историю ТСЖ.

9

КАПРЕМОНТ

Александр МУЛЛИН, Олег ЭЛЬ-РЕГИСТАН

ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ ПО ПРОИЗВОДСТВУ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Ранее опубликованные, но не утратившие актуальность материалы по подготовке к капитальному ремонту. Действия собственников по подготовке к капремонту изложены в виде 8 последовательных шагов.

14

Александр МУЛЛИН, Александр ШИЯНОВ

ШАГ ЗА ШАГОМ, НИЧЕГО НЕ УПУСКАЯ

О выборе подрядчика при капремонте. Из опубликованного ранее.

32

БУХГАЛТЕРУ НА ЗАМЕТКУ

Дарья БЫКОВА

С «ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕМ» НА «ТЫ». ЧАСТЬ 9

О программе начисления коммунальных платежей.

34

ТСЖизнь**НАДЕЖДА МЕЛЬНИКОВА****УПРАЖНЕНИЯ В ЭПИСТОЛЯРНОМ ЖАНРЕ**

Какие обстоятельства вынуждают председателя братья за перо.

Ирина ВАСИЛЬЕВА**ДОБРОСЕДСКИЕ ОТНОШЕНИЯ**

Председатель ТСЖ рассказывает о своих соседях.

Юрий ПОЛОНСКИЙ**ЧЕРДАК ПРЕТКНОВЕНИЯ**

Очередную атаку на общедомовое имущество ТСЖ отбило, но... Доколе?

ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА**Наталья СОЛОВЬЕВА****ИСТОРИЯ УСПЕХА**

Как ТСЖ удалось добиться расчетов за мусор «по факту».

Маргарита ЧУКАНОВА**РЕЗУЛЬТАТЫ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Практические рекомендации по осуществлению контроля.

Сергей СТЕПИН**СЛЕДИТЕ ЗА РУКАМИ**

ВС РФ: оборудовать и содержать контейнерную площадку должна управляющая организация.

ВИКТОРИЯ КЛИМШИНА**В КАКОМ СЛУЧАЕ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ МКД
НЕ ОПЛАЧИВАЮТ УБОРКУ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

Судебная практика.

РЕКЛАМА ИЛИ ВЫВЕСКА НА ФАСАДЕ МКД?

Письмо ФАС о рекламных конструкциях.

РОМАН КУЗЬМАК**ВОПРОС-ОТВЕТ**

Ответы юриста по работе с должниками.

ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ**ВЫБИРАЕМ ДВЕРЬ В ПОДЪЕЗД**

Рекомендации специалистов и потребителей.

36

38

40

42

44

48

50

52

53

54



Рубрика «Листая старые страницы» редко, но все же появлялась на страницах журнала за последние 3 года. А, тем временем, за истекшие 14 лет издания журнала скопилось много полезных материалов, не утративших актуальность и по сей день. Поскольку тема капремонта с каждым днем притягивает к себе внимание все большего числа собственников помещений в МКД, и все большее количество владельцев спецсчетов на капремонт приступают к использованию накопленных средств — в этом выпуске мы повторили публикации 2015-2016 гг. по подготовке к капремонту и поиску генподрядчика.

В следующем выпуске в рубрике «Листая старые страницы» планируется подборка свежих и ранее опубликованных материалов по капитальному ремонту лифтов. Сборник материалов по капремонту внутренних инженерных коммуникаций будет опубликован в ноябре 2021 г.

А какие еще подборки материалов будут интересны нашим читателям в последующих выпусках?

Ждем ваших писем на почту:

eluas@yandex.ru



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, предусмотренная 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

Юрий ПАВЛЕНКОВ

Журнал «Председатель ТСЖ» меняется в ногу со временем

Проводим конкурс на новую редакционную политику и актуальную повестку

ОБНОВЛЕНИЕ СОСТАВА РЕДАКЦИОННОГО СОВЕТА И РЕДАКЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ЖУРНАЛА

В августе 2021 года журналу «Председатель ТСЖ» исполнилось 14 лет.

14 лет, то есть 168 месяцев, усилиями фактически одного человека — создателя, идейного вдохновителя, добросовестного и ответственного исполнителя издания — Сауле Беркимбаевой на свет появляется специализированный информационный вестник в области жилищной самоорганизации и жилищного самоуправления собственников-совладельцев жилья в России.

Федеральная политика в области жилищных отношений за истекшие годы неоднократно, а порой и кардинально менялась. Федеральный патернализм не обошел стороной и жилищную самоорганизацию граждан. От информационной и организационно-методической поддержки создания и развития института жилищных объединений собственников жилья федеральная повестка трансформировалась до полного охлаждения некогда романтических отношений. А в отдельные периоды неустойчивая связь и вовсе стала заводить в кризис (федеральные структуры начали выстраивать административные барьеры в создании новых ТСЖ, ТСН, ЖСК) и функционировании существующих. И часто при молчаливом согласии

администраций РСО осуществляет банкротство жилищных объединений. (См. публикацию О. Перминовой «Риск банкротства юрлица для руководителей управляющих организаций» в предыдущем номере журнала)

Журнал же, вопреки изменчивости настроений и непредсказуемости поведения «старшего партнера», продолжает жить и развиваться, охватывая новые регионы, вовлекая новых участников жилищных отношений, жилищных активистов, авторов и специалистов. Как и во все времена, специализированный печатный орган становится не только коллективным просветителем и агитатором, но и коллективным организатором.

Не избежал этой роли и «Председатель ТСЖ». В самые сложные времена журнал для жилищных активистов и объединений стал идеологическим путеводителем, опорой и местом сборки, профессиональным помощником и организатором.

Однако время не стоит на месте. Новые вызовы в жилищной сфере России требуют серьезных преобразований. Обоснование, внедрение и сопровождение которых нуждается в совершенствовании информационных и методических подходов, средств и инструментов. Новые

ПОДПИШИСЬ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 года ЖУРНАЛА «Председатель ТСЖ»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА ДЛЯ ОПЛАТЫ ПОДПИСКИ
ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ МОГУТ СКАЧАТЬ СЧЕТ
НА САЙТЕ WWW.PR-TSJ.RU**

**ООО «Рекламно-издательский дом
«Качум-пресс» (ООО РИД «Качум-пресс»)**

Юридический адрес: 127006, Москва,
Старопименовский пер, дом № 13, стр.4
ИНН 7715564294/КПП 771501001
р/с № 40702810638050106954

В ПАО «Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225 БИК 44525225

Копию платежного поручения отправьте
в отдел подписки:

Тел./факс: +7 495 699-0692

e-mail: pavlenkoaleksandr@yandex.ru

Образец заполнения квитанции для индивидуальных подписчиков:

Извещение	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс» <small>(наименование получателя платежа)</small> 7715564294 / 771501001 40702810638050106954 <small>(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа)</small> ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225 <small>(наименование банка получателя платежа)</small> Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225 Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» 1/2 г. 2021 (5 номеров) <small>(наименование платежа)</small>
	Ф.И.О. плательщика: _____ Адрес плательщика: _____ Сумма платежа: 3000 руб. 00 коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп. Итого 3000 руб. 00 коп. " " " " 20 г. С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика
Кассир	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс» <small>(наименование получателя платежа)</small> 7715564294 / 771501001 40702810638050106954 <small>(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа)</small> ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225 <small>(наименование банка получателя платежа)</small> Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225 Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» 1/2 г. 2021 (5 номеров) <small>(наименование платежа)</small>
Квитанция	Ф.И.О. плательщика: _____ Адрес плательщика: _____ Сумма платежа: 3000 руб. 00 коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп. Итого 3000 руб. 00 коп. " " " " 20 г. С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика
Кассир	

информационно-коммуникационные и просветительские методы должны основываться на современных технологиях, увеличивающих скорость обмена сведениями с жилищным активом. В то же время, такие средства не должны искажать суть, снижать качество материалов или использоваться как механизм манипулирования и подмены смыслов. Но главное — современные средства коммуникации должны обеспечивать более гибкую и оперативную связь между принимающими законы и теми, кто на практике — в «поле» — вынужден их воплощать в жизнь.

У редакции, авторов и читателей журнала такой опыт накоплен.

В августе текущего года обновлен состав Редакционного совета журнала «Председатель ТСЖ». Главным редактором редакционного совета единодушно выбрана кандидатура Сауле Беркимбаевой.

Но журнал нуждается не только в обновлении информационно-технологической платформы, но и концепции редакционной политики. Журнал мог бы нацелить часть своих публикаций, кроме собственно членов правлений жилищных объединений и профессиональных управляющих жильем, на просвещение собственников жилья как самостоятельного, очевидно состоявшегося в России имущественного класса. Таковых, с учетом долей совместной собственности, в России насчитывается свыше 70 млн человек. Они имеют свои интересы, множество

забалтываемых и не решаемых проблем, нарушаемые права и размытые обязанности.

Стало уже невозможно не замечать, что тиражируемые длительное время проблемы в управлении и эксплуатации многоквартирных домов практически полностью перетекли в область малоэтажного индивидуального жилья. Только вот федеральный законодатель слеп и глух по отношению и к этой тематике.

Серьезнейшим вопросом в сфере владения и управления жильем является проблема конфликтов внутри домовладений (в МКД и ИЖС), так и с внешними участниками отношений. В данную растущую проблему либо преднамеренно подливают горячего официозные СМИ, либо ее забалтывают придворные квазиобщественные структуры. Между тем, в общественно-экспертной среде уже давно предлагаются институты медиации конфликтов, досудебного урегулирования споров, третейский жилищный суд.



ТРЕТЕЙСКИЙ СУД

КОНКУРС ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ СТРАНЫ И ОБНОВЛЕНИЮ РЕДАКЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ЖУРНАЛА

Редакционный совет журнала «Председатель ТСЖ» обращается к заинтересованному жилищному активу с предложением обсудить до конца 2021 года общие вопросы назревших изменений в жилищном регулировании страны и редакционной политике журнала «Председатель ТСЖ».

Одно из принятых организационных решений связано с разработкой современной электронной версии журнала, что позволит расширить круг читателей, специалистов, авторов материалов и партнеров — производителей товаров, работ и услуг в сфере ЖКХ.

Новый персональный состав Редакционного совета журнала «Председатель ТСЖ» будет опубликован в октябрьском номере журнала и на партнерских сайтах.

Конкурс состоится с 1 сентября по 5 декабря 2021 г: участникам обсуждения — авторам лучших предложений — будут вручены призы.

Победителю предложений по обновлению жилищной политики страны — включение в состав Редакционного совета журнала «Председатель ТСЖ».

Победителю предложений по обновлению редакционной политики журнала «Председатель ТСЖ» одобрена бесплатная годовая подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2022 год.

Результаты будут рассмотрены и утверждены комиссией в период с 15 по 25 декабря 2021 г.

Тупик или развилка законодательного регулирования в жилищной сфере?



Александр ВЕРБИЦКИЙ, к.т.н.
руководитель Экспертного совета
Комитета ТПП РФ по предпринимательству
в сфере жилищного и коммунального хозяйства



Андрей ШИРОКОВ,
член Совета ТПП РФ,
председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в
сфере жилищного и коммунального хозяйства

В сложившейся системе жилищного регулирования необходимые на практике изменения фактически невозможны. Это обстоятельство обуславливает назревшее требование ускоренной разработки, обсуждения, принятия и апробации новых норм жилищного законодательства.

Противоречивые шаги Государственной Думы РФ и Правительства РФ в области жилищного регулирования на протяжении многих лет не улучшают экономическую ситуацию и качество управления многоквартирными домами (МКД), техническое состояние и энергоэффективность жилья остаются крайне низкими, не снижается поток жалоб собственников жилья. Жилищные объединения (ТСЖ/ТСН) и отраслевые предприниматели (управляющие и эксплуатирующие организации) в силу отсутствия эффективных регуляторных и стабильных экономических условий¹ (объективная неравномерность платежей собственников, наличие задолженностей, несоответствие размера платы стоимости услуг и работ и пр.) функционируют с огромными издержками, несут приоритетную юридическую и финансовую ответственность не перед собственниками — заказчиками жилищных услуг, а перед поставщиками коммунальных ресурсов. В результате искаженного регулирования и односторонней правоприменительной практики возникла система массовых банкротств управляющих организаций и даже ТСЖ с преднамеренной передачей управления жильем структурам, во многих случаях связанным с заинтересованными региональными чиновниками и возложением субсидиарной ответственности на руководителей банкротящихся субъектов.

В сложившейся системе жилищного регулирования необходимые на практике изменения фактически невозможны. И именно это обстоятельство обуславливает назревшее требование ускоренной разработки, обсуждения, принятия и апробации необходимых изменений федерального законодательства (и сопутствующих НПА), способных принципиально повысить качество управления. Объем необходимых изменений огромен, поэтому в данной статье предлагаются к обсуждению три ключевые темы по изменению норм жилищного законодательства. Предлагаемые новации потребуют перераспределения расходов (в т.ч., по жилищным субсидиям) бюджетной системы. Для оценки эффективности предложений целесообразно реализовать их «пилотную» апробацию в отдельных субъектах РФ.

Одна из основных правовых проблем в жилищной сфере, связанная с определением статуса МКД как сложного земельно-имущественного комплекса жилой недвижимости, состоящего из земельного участка, отдельных помещений и общего имущества, возникла в 1991 г. в результате принятия Закона о приватизации жилищного фонда в РФ (ФЗ 1541-1). Правовой акт публично никогда не обсуждался².

Кроме того, за 30 лет в области жилищного регулирования принято бесчисленное количество законов и НПА. Однако, данные хаотичные и ошибочные

¹ Именно поэтому в зарубежных странах, как правило, не требуется ежемесячно передавать показания счетчиков количества коммунальных ресурсов их поставщикам для подготовки счетов — оплата производится по средним месячным показателям за прошлый год с периодической (например — раз в год, по окончании отопительного периода) корректировкой платежей по фактическим показаниям счетчиков.

² Р. И. Хасбулатов, автор Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», говорил: «Хочу напомнить, что закон о бесплатной приватизации жилья написал я сам лично...». Именно этот закон разрешил приватизацию отдельных квартир, что превратило многоквартирные дома в неизвестные в мире «человейники», надолго затруднило создание эффективных объединений собственников помещений в каждом МКД, а также стало препятствием для введения экономических основ управления МКД (<https://snob.ru/selected/entry/65994/>).

нагромождения не отвечают интересам граждан — собственников и нанимателей жилья, жилищных объединений и управляющих организаций. Не удовлетворяют они и органы публичной власти.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОСНОВ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Попытаемся сформулировать и предлагаем обсудить ключевые положения основ нового жилищного регулирования.

1. Многоквартирный дом. В действующей парадигме объектом государственного учета и регистрируемых прав собственности является квартира (или нежилое помещение) и соответствующая ей доля в праве общей собственности. МКД не является ни объектом государственного технического учета (БТИ как обязательный государственный институт с 2013 г. не действует), ни объектом имущественного учета (общее имущество МКД, за исключением земельного участка, объектом государственного кадастрового учета также не является).

То есть, МКД после принятия ЖК РФ, как объект жилой недвижимости в целом, в жилищном праве и юридической практике не существует. Пока не описан актуальный состав и параметры общего имущества — у него нет ни физических, ни технических характеристик, ни экономических параметров (строительной, амортизационной, восстановительной и даже кадастровой стоимости). А без определения целого нет и не может быть его части, а значит — учета и регистрации доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Эта фундаментальная коллизия жилищного регулирования порождает у собственников жилья объективное заблуждение в отношении их прав, обязанностей и ответственности в МКД, ограничивая квартирой. МКД в целом продолжает оставаться в зоне ответственности публичной власти.

Недовольны все, поэтому уже много лет ведется общественный дискурс по пересмотру ошибочных постулатов жилищного регулирования, в том числе отраженных в действующем Жилищном кодексе.

В настоящее время в Государственной думе ведется подготовка изменений³ в Гражданский кодекс РФ, которыми вводится понятие единого объекта недвижимости (ЕОН). При переходе к ЕОН подлежать обязательному государственному кадастровому учету будет не только земельный участок, но и общее имущество объекта жилой недвижимости (по аналогии с техническим учетом) и регистрация права на долю в общей собственности. Однако, изменение норм Гражданского кодекса требует согласованных изменений норм жилищного, земельного, градостроительного и иного смежного законодательства, но эта работа законодателем пока не ведется. Поэтому на экспертном уровне уже сейчас требуется подготовка концепции и общих принципов, определяющих права и обязанности собственников единых объектов жилой недвижимости и их объединений и корректирующих их отношения со всеми остальными участниками жилищной и коммунальной сфер. В отдельном рассмотрении нуждается вопрос по сохранению/восстановлению параметров технического состояния МКД и стоимостных показателей элементов, входящих в ЕОН на уровне регионов и местного самоуправления. Необходимо определять не только состав имеющегося в МКД общего имущества, но и имущества, которое не будет входить в этот состав, так как может являться собственностью юридических лиц, установивших его в МКД по договорам предоставления тех или иных услуг. Примером тому закон, установивший правовой статус для интеллектуальных систем учета электричества⁴. Эксперты считают, что и индивидуальные тепловые пункты, и новые лифты могут быть собственностью юридических лиц, установивших их и обеспечивающих качественную эксплуатацию в рамках региональных программ замены лифтов и/или института контрактов жизненного цикла, как одной из перспективных форм государственно-частного партнерства.

В случае, если управляющие организации получают полномочия владельцев ЕОН (переданных как часть общих полномочий собственников помещений в МКД), они смогут вести полноценный бухгалтерский учет, заключать договоры с поставщиками любых ресурсов и нести ответственность за их своевременную и пол-



³Поправки в ГК делают дом и землю единым объектом недвижимости (<https://rg.ru/2021/01/12/dom-i-zemlia-stanut-edinym-obektom-nedvizhimosti.html>)

⁴Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с развитием систем учета электрической энергии (мощности) в Российской Федерации» от 27.12.2018 № 522-ФЗ

ную оплату, смогут заключать договора страхования общего имущества. Может потребоваться и внесение изменений в Налоговый кодекс РФ, чтобы снизить темпы роста платы собственников в жилищной сфере.

2. Объединения собственников. МКД является сложным техническим и имущественным объектом, и все задачи эффективного управления здесь должны быть обеспечены решениями, согласованными всем составом собственников в МКД. Однако, членство в объединениях собственников (ТСН/ТСЖ), в отличие от законодательства многих стран, не является обязательным — членство здесь по нормам Жилищного кодекса остается добровольным, что подтверждено и решением Конституционного суда.

При этом, Гражданский кодекс РФ (ст.123.8) допускает объединение граждан в форме таких некоммерческих организаций как ассоциации, членство в которых является обязательным на основании только свидетельства о регистрации собственности на помещение в МКД. Ассоциации собственников недвижимости (АСН) могут создаваться для владения, пользования и распоряжения (в ограниченном законом объеме) единым объектом недвижимости (ЕОН) с целью защиты прав и общих имущественных интересов собственников помещений в МКД. Уставом АСН может предусматриваться как порядок и условия принятия новых членов в состав ассоциации, так и исключение из нее собственников, нарушающих установленные законом и Уставом АСН нормы проживания в МКД. АСН могли бы использовать институт специальных счетов не только для оплаты капитальных ремонтов, но и для оплаты текущих и аварийных ремонтов, а также для компенсации естественной неравномерности оплаты собственниками по договорам управления МКД и поставки коммунальных ресурсов. Высшим исполнительным органом АСН может являться как физическое, так и юридическое лицо, например, выбранная управляющая организация, что повысит эффективность управления и ответственность управляющей организации перед собственниками.

Создание и регулирование норм функционирования АСН потребует внесения в Жилищный кодекс дополнений и поправок, разработка которых возможна с участием специалистов, уже имеющих значительный опыт управления МКД.

3. Коммерческие управляющие жильем и их профессиональные объединения. Введенный в 2014 г. институт лицензирования деятельности по управлению МКД (ЖК РФ, ст. 192) не смог привести к радикальному повышению качества управления. Более того, органы жилищного надзора в регионах зачастую излишне заинтересованы в участии в частном

предпринимательстве, иногда являются инструментом удаления с рынка независимых управляющих организаций, никак не связанных с чиновниками органов публичной власти. При этом, ответственность управляющих организаций за результаты их деятельности регулируется штрафами за нарушение ими лицензионных требований (КоАП РФ, ст.14.1.3). Штрафы достигают 350 тыс. руб. и выплачиваются за счет поступившей управляющей организации платы собственников за содержание жилья, что неизбежно ведет к снижению объема и качества работ и услуг, которые по договору обязаны выполнять управляющие организации. Следует найти такие механизмы оплаты штрафов, которые не будут приводить к снижению качественного состояния МКД.

Управляющие организации практически не имеют оборотных средств, а их малый уставной капитал (как правило, 10 тыс. руб.) не может выступать гарантией для кредиторов по договорам с ресурсоснабжающими организациями. Уставные капиталы должны быть увеличены и устанавливаться в соответствии с объемом жилой недвижимости, взятого в управление той или иной управляющей организацией.

Плата за содержание жилья нередко устанавливается органом МСУ одинаковой для значительных групп МКД без учета фактического технического состояния отдельного здания. Фактическая необходимость увеличения такой платы зачастую игнорируется органами публичной власти, так как неизбежно ведет к росту затрат на выплаты жилищных субсидий.

Для повышения качества управления МКД потребуется пересмотр многих аспектов экономики деятельности управляющих организаций, в том числе с разделением счетов, на которые должна поступать плата за работы и услуги по управлению МКД, счетов, на которые поступает плата за предоставленные в помещениях МКД коммунальные услуги, а также счетов за техническое обслуживание и эксплуатацию общего имущества в МКД (эти работы управляющие организации могут передавать на аутсорсинг). Следует исключить практику выполнения работ в отдельных МКД за счет общего сбора платежей собственников жилья по всему парку МКД, если в этих МКД установленная плата по договору управления ниже требуемых фактических затрат.

Необходимо развивать институт страхования общего имущества в МКД, а также ответственность управляющих жильем по договорам управления за счет повышения требований к квалификации персонала управляющих организаций, которые должны быть членами отраслевых (профессиональных) региональных объединений, саморегулируемых организаций.

Страхование должно стать важнейшим институтом в жилищной сфере, так как для собственников жилья остаются незащищенными риски повреждения элементов общего имущества. И для этого также требуется внесение законодательных и нормативных изменений.

Наряду с установлением обязательного членства собственников жилья в жилищных объединениях объектов жилой недвижимости целесообразно рассмотреть вопрос обязательного членства жилищных объединений и коммерческих управляющих жильем в профессиональных региональных и/или общероссийских объединениях. Предпринимательским объединениям полезно использовать опыт торгово-промышленных палат и отраслевых саморегулируемых организаций с учетом их недостатков и достоинств.

4. Информационно-просветительское сопровождение жилищной реформы

Следует отметить, что в СМИ, особенно федерального уровня, на протяжении многих лет формируется практика публикаций негативной информации о деятельности управляющих организаций и ТСЖ. И совершенно исключено тиражирование положительного опыта и успешных достижений в жилищном управлении. Между тем, эффективных управленцев и их позитивных достижений в стране немало. Необходимо менять сложившуюся тенденцию на федераль-

ном уровне, опираться в регуляторной политике на положительные примеры и лучшие достижения.

Многие граждане страны и специалисты жилищной сферы считают, что результаты 20 лет проводимой реформы жилищного регулирования, в т.ч. в области владения и управления жилой недвижимостью, зашли в тупик. Для собственников жилья — потребителей ЖКУ основные изменения сводятся, в основном, к росту платы за содержание и капремонт жилья, за коммунальные услуги, необоснованно растет налог на жилое недвижимое имущество. Такое положение недопустимо, на это указывает и Президент России.

В этой связи следует определиться — реформа ЖКХ зашла в тупик, либо находится на очередной развилке? Часть ответа и определения дальнейшего пути зависит от выбора публичной власти — будет ли она и дальше пытаться победить болезнь борьбой с симптомами вместо устранения причин тяжелого состояния больного.

Однако, в большей степени дальнейшие преобразования в жилищной сфере зависят от зрелости и намерений совладельцев жилой недвижимости — как заказчиков жилищно-коммунальных услуг и работ, их объединений, а также отраслевых участников профессиональной и предпринимательской деятельности. Все вместе они определяют тенденции развития зрелых экономических отношений и институтов.

История правового развития самоуправления в жилищной сфере РФ

Историю формирования правовой системы под новые рыночно-капиталистические политические условия в 1990-е годы и начале нулевых годов XXI в. автор излагает через историю ТСЖ.

*Александр ТОЛМАЧЕВ, д.ю.н., профессор,
председатель Комитета Союза юристов Москвы, член комитета ТПП РФ
по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства*



ПЕРВЫЙ ЭТАП ОБРАЗОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ТСЖ (1991 — 1996 гг.)

Основы рыночной экономики и правовая база для нее в России начались с выходом «Основ гражданского законодательства в СССР» (1990 г.). Но полноценное современное российское законодательство родилось только 1 января 1995 г. с вступлением в силу ч. 1 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) —

первого и главного закона, регулирующего права собственности и иные имущественные права граждан и юридических лиц, а также регулирующего правоотношения, возникающие между субъектами в сферах использования жилья, жилищного строительства, жилищного управления и ЖКХ России. В

настоящее время законы и подзаконные нормативные акты, регулирующие жилищную сферу насчитывают более 10 тыс. документов, в которых довольно сложно разобраться.

С 1991 г. российским правительством было предпринято несколько попыток реформирования жилищной сферы и ЖКХ для их перевода на рыночные отношения. На внедрение рыночных механизмов были направлены: приватизация государственной собственности на жилые помещения, создание самоуправления в жилых домах через жилищные товарищества и кооперативы, создание конкуренции при формировании частных коммерческих управляющих компаний, введение лицензирования и саморегулирования при управлении жилищным фондом, проведение конкурсов, тендеров, аукционов на получение прав на строительство жилья и на обслуживание построенных жилых зданий, запущены процессы реформирования коммунальных предприятий и монополизации рынка ресурсоснабжающих организаций и т.п.

Реформы проводились медленно и непоследовательно, и тяжело сказались как на гражданах, так и на состоянии жилищной сферы и коммунального хозяй-

ства в целом. Сегодня чаще всего звучит критика на несовершенство российского жилищного законодательства, но нет глубоких исследований, почему же так несовершенно это законодательство, почему нет ясности ни для законодателей и ни для «потребителей законов», почему в XXI веке вносятся чуть ли не еженедельные поправки в жилищное законодательство РФ и почему до сих пор не понятно, что же хочет от людей российское государство и зачем?

Моя задача не критиковать жилищное законодательство, но обосновать пути реорганизации жилищной правовой системы в России, опираясь на самоорганизацию самих собственников и пользователей жилья, обосновать позиции возможности использования правовых концепций не в разжигании жилищно-коммунальных конфликтов, а в их примирении, в обнаружении механизмов возникновения, развития и угасания правовой напряженности в жилищной и коммунальной сферах, исправление ошибочных правовых решений, а также разработка предложений для внедрения исправленных правовых технологий в информационное поле общества в сфере жилищного и коммунального хозяйства для разрешения социальных конфликтов.

ПРАВОВЫЕ ИДЕИ РЕФОРМИРОВАНИЯ СФЕРЫ ЖКХ НАЧАЛА 90-Х

Теоретические правовые идеи в жилищной сфере, подводящие законодателя к мысли о необходимости ее реформирования, были предложены в 1990-е годы теоретиками прежде всего в области гражданского права. К ним относятся М. И. Брагинский, Е. А. Суханов, В. В. Витрянский, В. Н. Литовкин, Ю. К. Толстой, С. М. Корнеев. Чуть позже измененные идеи жилищного правового реформирования активно внедрял П. В. Крашенинников и др.

В их работах были сформулированы правовые идеи реформирования гражданских и жилищных правоотношений, но, к сожалению, не оценены социальные последствия и не разработаны способы социальной сбалансированности правовых реформ, не определено взаимодействие рынков жилья, рынков управления жильем и рынком жилищно-коммунальных услуг.

Именно этот пробел я и попробовал заполнить некоторыми собственными исследованиями.

Прежде, чем мы рассмотрим законодательство о жилищном самоуправлении, включая ТСЖ, хотелось бы отметить, что многие законы и иные нормативные акты, касающиеся ТСЖ, с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства. Сказанное относится и к Закону «Об основах федеральной жилищной поли-

тики» с изменениями и дополнениями, и к Закону «О приватизации жилищного фонда» с изменениями и дополнениями, и к Закону «О ТСЖ», и ко многим другим законам и подзаконным нормативным актам. Близость жилищного и гражданского законодательства нашла отражение и в том, что наем жилого помещения был специально урегулирован в ч. 2 ГК РФ (глава 35 ГК). Указанное обстоятельство следует учитывать, поскольку Конституция РФ относит гражданское законодательство к ведению РФ, а жилищное — к совместному ведению РФ и ее субъектов.

ГК РФ, отмечая такие виды товариществ, как полные (ст. 69-81) и на вере (коммандитные или смешанные) (ст. 82-86), указывает на то, что основной целью деятельности этих организаций является извлечение прибыли, что позволяет назвать их товариществами предпринимательского типа. В отличие от названных объединений существуют товарищества, созданные и функционирующие в первую очередь для удовлетворения потребностей своих членов, что дает возможность называть их товариществами некоммерческого типа. Организация и деятельность таких образований регулировались в начале 1990-х годов законом СССР «О кооперации в СССР» (например ст. 51), в части, не противоречащей ГК РСФСР (1964 г.), законом РФ «Об основах федеральной жилищной

политики», некоторыми положениями Жилищного Кодекса РСФСР (глава 5), ГК РФ (ст. 218), законом РФ «О некоммерческих организациях», законом РСФСР «О собственности в РСФСР».

Названные нормативные акты, говоря о праве собственников жилых помещений объединяться в товарищества и иные организации, о кооперативах по удовлетворению жилищно-бытовых потребностей, не давали четкого и однозначного определения правового статуса нежилых частей недвижимого имущества, являющихся неотъемлемой частью многоквартирного жилого дома и придомовых территорий. Более подробно рассматривало перечисленные выше вопросы Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента РФ от 23.12.1993. Однако, в силу ст. 291 ГК РФ (1995 г.) Временное положение о кондоминиуме должно было быть заменено специальным законом о ТСЖ, что и произошло в 1996 г., а Указ Президента РФ с 15.06.1996 утратил силу.

Впервые наиболее четко вопрос о товариществах и кондоминиумах был решен в Положении о товариществах собственников приватизированных жилых помещений в Свердловской области, утвержденном решением Президиума Свердловского областного Совета народных депутатов от 26 сентября 1991 г.

Кроме того в субъектах РФ после принятия Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (1992 г.) стали приниматься собственные региональ-

ные нормативные акты, где частично затрагивались вопросы, связанные с кондоминиумами и жилтовариществами. Примером может явиться Областной Закон «Об основах жилищной политики в Свердловской области» с изменениями и дополнениями.

В период до принятия Закона «О ТСЖ» (до 15.06.1996) в столице было принято Постановление правительства Москвы «Об основах образования и деятельности в г. Москве товариществ собственников жилых помещений» от 06.04.1993 № 300, которое сегодня утратило силу, а также Постановление правительства Москвы «О порядке управления жилыми домами, находящимися в коллективной собственности, и передаче домов в управление товариществам собственников помещений» от 24.08.93 г. № 813, которое сегодня частично также утратило силу. Хотя эти постановления были не совсем совершенны, но все-таки несколько десятков эффективно работающих ТСЖ за два года в Москве были по ним зарегистрированы (например, такие товарищества, как «Эйдетика», «Тверская застава», «Старт», «Триумфальный», «Мясковского, 36», «Цветной бульвар» и др.). Справедливости ради надо заметить, что за период 1993-1996 гг. ни одному из зарегистрированных ТСЖ не удалось взять в реальное управление (либо в трастовое управление, которое действовало в РФ вплоть до 01.01.1995), либо в доверительное управление) свой кондоминиум или хотя бы отдельно — дом и участок земли.

ЗАКОН «О ТСЖ» — ПРАВОВОЙ ФУНДАМЕНТ САМОУПРАВЛЕНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Закон РФ «О ТСЖ» от 15.06.1996 № 72-ФЗ явился основой для ревизии понятий «кондоминиум» и «товарищество собственников жилья», а также обязал все субъекты РФ привести свои нормативные акты в соответствие этому закону. ТСЖ в ст. 1 определялось как «некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом». В той же статье кондоминиум определен как «единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) — частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности,

а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности указанных лиц».

Но вместе с привычным пониманием того, что ТСЖ создается в существующем кондоминиуме (земельно-имущественном комплексе) для управления им, гл. 6 Закона «О ТСЖ» посвящена вопросам создания иной организации — ТСЖ во вновь создаваемом кондоминиуме (ТСЖВСК), задачей которой является создание самого кондоминиума через строительство или реконструкцию.



Закон «О ТСЖ» определил, что земельный участок в установленных границах является частью кондоминиума — единого комплекса недвижимого имущества (ст. 1 и ст. 5). Кроме того, земельный участок в установленных границах определен как элемент общего имущества в кондоминиуме (ст. 7); а общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме, поэтому земельный участок не может быть отчужден от кондоминиума, так как он — есть элемент кондоминиума (ст. 8).

Границы земельных участков в кондоминиуме устанавливались в соответствии ст.10 Закона «О ТСЖ».

Статья 11 Закона «О ТСЖ» требует особого внимания и цитирования.

«Ст. 11. Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме в существующей застройке.

1. В существующей застройке земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

2. Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума может быть приобретена в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями домовладельцами или товариществом. В случае отказа домовладельцев от приобретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной собственности и используются в соответствии с действующим законодательством...».

Закон «О ТСЖ» определил, что нежилые помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности являются частью кондоминиума — единого комплекса недвижимого имущества (ст. 1 и ст. 5). Кроме того нежилые помещения могут быть определены как элемент общего имущества в кондоминиуме (ст. 7), если они подпадают под определение ст. 7 Закона «О ТСЖ» (например крыши, технические этажи и подвалы и т.д.)

Интересно отметить, что согласно п. 3 ст. 22 Закона «О ТСЖ»: «В случае, когда в государственной и (или) муниципальной собственности находится более 30% площади помещений в кондоминиуме, собственник этих помещений или уполномоченный им орган может принять решение о перераспределении между остальными домовладельцами пропорционально доле их участия части принадлежащих ему на общем собрании голосов (свыше 30 процен-

тов голосов)». Таким образом, государственный или муниципальный собственник ограждал себя от расходов по содержанию кондоминиума всего тридцатью процентами.

При существующей тенденции государства отойти от ответственности за содержание и сохранность недвижимого имущества, все бремя этой ответственности ложится на жильцов-собственников или на грамотно функционирующее созданное ими ТСЖ.

Важно, что ст. 44 Закона РФ «О ТСЖ» определяет как страхуется имущество товариществом. А именно: «Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества». Другими словами, ТСЖ брало на себя риски по полной или частичной утрате общего имущества. А вот частные квартиры домовладельцы — собственники помещений в кондоминиуме должны были осуществлять страхование самостоятельно.



ТСЖ могло заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии со ст.41 Закона «О ТСЖ». В этой же статье было предусмотрено: управление недвижимым имуществом в кондоминиуме; сдача в аренду, внаем, продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности ТСЖ. Кроме того, согласно ст. 43 «домовладельцы и ТСЖ имели право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения».

В развитие и во исполнение Закона «О ТСЖ» в субъектах РФ стали выходить местные законы и подзаконные нормативные акты.

В Москве вышло Постановление правительства Москвы «О порядке применения Закона РФ «О товариществах собственников жилья» в г. Москве» от 14.01.1997 № 16, которое прописывало процедуру

регистрации юрлица — ТСЖ, регистрации здания (строения) и земельного участка, передаваемых в управление ТСЖ, а также регистрации кондоминиума (имущественного комплекса), находящегося в управлении ТСЖ. Процедура создания ТСЖ и регистрации кондоминиума значительно упростилась. Тогда же было подписано Распоряжение премьер-министра правительства Москвы «Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья для г. Москвы» от 05.01.1997 № 9-РП. Кроме того, городская дума Москвы приняла ряд актов, отражающих интересы и жителей-домовладельцев:

- Закон города Москвы «О правах товариществ собственников жилья по управлению и использованию объектов нежилого фонда в кондоминиуме» от 16.04.1997 № 8-28;
- Постановление МГД «Об утверждении и введении в действие Положения о порядке продажи объектов нежилого фонда на территории города Москвы» от 02.10.1996 № 85, где в ст. 27 для ТСЖ дается льгота по выкупной цене нежилого помещения в кондоминиуме.

В Законе г. Москвы от 16.04.1997 № 8-28 определено, что ТСЖ «вправе использовать объекты нежилого фонда в кондоминиуме, являющиеся собственностью города...», а также, что ТСЖ «имеет преимущественное право на аренду или приобретение в собственность на льготных условиях свободных от обязательств объектов нежилого фонда в кондоминиуме, являющихся собственностью города».

В ст. 2 того же московского Закона от 16.04.1997 № 8-28 вводился мораторий на три года на перепродажу выкупленных ТСЖ нежилых помещений у города. Статья 3 Закона Москвы от 16.04.1997 № 8-28 требует особого внимания и цитирования, так как говорит о передаче городского недвижимого имущества в кондоминиумах в доверительное управление ТСЖ в соответствии с требованиями гл. 53 ГК РФ.

«Ст. 3. Порядок передачи прав по доверительному управлению объектами нежилого фонда в кондоминиуме товариществу.

Оформление передачи прав по управлению городскими объектами нежилого фонда в кондоминиуме товариществу осуществляется путем заключения договора управления. Второй стороной договора является орган или организация, которой законодательными и нормативными актами Российской Федерации и города Москвы переданы права по осуществлению правомочий собственника городского имущества.

Принятие органом, осуществляющим правомочия собственника городского имущества, решения о передаче объектов нежилого фонда в управление

товариществу влечет безусловное прекращение права хозяйственного ведения (оперативного управления) объектами нежилого фонда.

Передача объектов нежилого фонда в управление не влечет перехода права собственности на них товариществу.

Договор передачи права управления объектами нежилого фонда товариществу заключается на срок, не превышающий пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия и при продолжении товариществом деятельности по управлению кондоминиумом договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При прекращении товариществом деятельности по управлению кондоминиумом другая сторона договора (собственник недвижимого имущества) вправе в месячный срок расторгнуть договор управления объектами нежилого фонда.

Размер и форма вознаграждения товарищества за исполнение функций управляющего указывается в договоре.

Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

После государственной регистрации договора товарищество осуществляет в качестве доверительного управляющего правомочия собственника в части переданных ему объектов в пределах, предусмотренных действующим законодательством и договором.

Передача объектов нежилого фонда в управление не является основанием для изменения или расторжения действующих договоров аренды объектов. Управляющий вступает в договор аренды на тех же условиях и на тот же срок».

В следующей статье этого же московского закона от 16.04.1997 № 8-28 установлено, что ТСЖ самостоятельно заключает договоры аренды объектов нежилого фонда, находящегося в управлении ТСЖ. Порядок принятия решения о сдаче в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в управлении, определяется уставом ТСЖ.

Для ускорения процесса создания ТСЖ и ТСЖВСК в разных городах региональные органы власти стали принимать правовые акты на уровне субъектов РФ о безвозмездной передаче объектов государственной собственности регионов в муниципальную собственность, с последующим созданием на местах доверительных управляющих и доверительных собственников в лице ТСЖ, как например, в Свердловской области, в Пензе и во многих других регионах.

Продолжение статьи «Развитие жилищного самоуправления в Москве (1996-2004 гг.)» будет опубликовано в следующем выпуске.

Виды ремонтов и их отличия



Александр МУЛЛИН,
инженер-строитель, эксперт

Существуют четыре основных вида работ по содержанию МКД:

- сезонный осмотр;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- отложенный ремонт.



Олег ЭЛЬ-РЕГИСТАН,
помощник председателя правления ЖСК «Нейтрон»

СЕЗОННЫЙ ОСМОТР И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Сезонный осмотр проводится два раза в год и заключается в визуальном осмотре основных инженерных систем и конструкций МКД.

Назначение текущего ремонта — поддержать установленные эксплуатационные свойства дома и общего имущества, устранить небольшие неисправности и повреждения. Такие ремонтные работы называются предупредительными. Название говорит само за себя: благодаря проведению очередных и внеочередных техосмотров инженерных систем дома выявляется спектр работ, которые необходимы для предотвращения износа общедомового оборудования. Объем работ при текущем ремонте, как правило, не должен превышать 15–20 % ремонтных работ на отдельно взятой конструкции МКД (фасад, кровля и т.д.).

Этот вид работ может носить плановый характер, например, ремонт подъездов или входных групп. Примерный перечень текущих ремонтных работ приводится в Приложении № 7 Постановления Госстроя РФ от 27.09. 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Решение о начале капремонта в МКД принимается в соответствии с графиком региональной программы капремонта, или же решение принимается на основании состояния отдельных инженерных систем МКД, обследуемых в соответствии с существующими нормативами. Для определения износа инженерных систем дома необходимо инженерное обследование, по результатам которого составляется **Акт обследования МКД**, выполняемого в соответствии с **ГОСТом 31937-2011. Заключение** о состоянии МКД делается на основании ведомственных строительных нормативов износа жилых зданий (**ВСН 53-86(р)**).

ОТЛОЖЕННЫЙ РЕМОНТ

Необходимость в таком виде работ возникает, когда до выполнения работ необходимо провести некоторое исследование. Например, при возникновении трещины на фасаде необходимо установить маячок и с его помощью наблюдать развитие трещины в течение определенного времени. Далее по результату наблюдения выполнить проектно-сметную документацию, на основании которой осуществить ремонт.

ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИИ КАПРЕМОНТА В МКД

Рассмотрим последовательность организации и проведения капремонта в МКД. Прежде всего разберем отличия в организации проведения капремонта в МКД, которые оплачивают средства на капремонт в «общий котел», и дома, накапливающие средства на спецсчете.

Собственники МКД со счетом в «общем котле», владельцем которого является региональный ФКР практически не имеют возможностей воздействовать на проведение капремонта: все решения принимаются заказчиком работ, т.е. Фондом. Собственники привлекаются лишь к подписанию **Акта выполненных работ**. Преимущество этого метода — не нужно копить сумму, необходимую на проведение всего объема работ, предусмотренного в проектно-сметной документации. Следует понимать, что сумма сверх накопленной на счете такого дома покрывается из средств ФКР (из «общего котла») и в последующем вычитается из взносов жильцов дома.

Дома, накапливающие средства на спецсчете, находятся в куда лучшем положении: сами утверждают смету, выбирают подрядчика, сами контролируют ход ремонтных работ. Но это возможно, только когда правление ЖСК или ТСЖ разбирается в тонкостях строительства или имеет квалифицированного консультанта-строителя. Желательно его иметь в числе жителей дома, в противном случае — привлекается независимый эксперт.

С ЧЕГО НАЧАТЬ КАПРЕМОНТ ПРИ НАЛИЧИИ СПЕЦСЧЕТА

Сроки проведения капремонта указаны для каждого МКД в региональной программе капремонта. Например, в Москве — это Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», Приложение № 2. Эти сроки являются предельными. Чтобы их перенести на более поздний период, необходимо провести обследование отдельных инженерных систем или конструктивов дома, составить Акт переноса сроков проведения капремонта. При этом надо помнить, что перенос срока по акту допустим на один год, на следующий год необходимо опять активировать сроки переноса капремонта.

У собственников МКД — владельцев спецсчета существует возможность начать капремонт ранее срока, указанного в региональной программе. Более того, можно выполнять капремонт частями (ремонт отдельных инженерных систем или конструктивов МКД). Для начала работ по капремонту раньше установленного срока и тем более по отдельным инженерным системам необходимо обоснование, каким является **Акт обследования МКД**, составленный в соответствии с **ГОСТ 31937-2011**. Заключение делается на основании ведомственных строительных нормативов износа жилых зданий **ВСН 53-86(р)**.

Акт обследования, помогает председателю и членам правления предложить собственникам МКД взвешенные и правильные решения о порядке и перечне работ по проведению капремонта. Он также будет полезен при ведении переговоров с потенциальными подрядчиками ремонтных работ.

Для выполнения работ необходимо заказать в проектной организации ПСД (проектно-сметную документацию), стоимость которой по рекомендации Правительства Москва должна быть не более 5% от стоимости работ (ПП Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «Об утверждении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» и ПП Москвы от 21.12.2016 № 902-ПП. Учитывая, что общее собрание собственников практически невозможно провести чаще двух раз в год, а также то, что собрать кворум бывает весьма затруднительно, только тщательная подготовка к общему собранию позволит за одно собрание принять решения о проведении ремонта и предельной стоимости работ и организаций, их выполняющих.

Окончательное решение о проведении капремонта принимает общее собрание собственников помещений большинством голосов.

Пример Протокола ОСС по капремонту с использованием спецсчета и пояснения владельцам спецсчетов по оформлению такого протокола были подготовлены опытным председателем ТСЖ С. Шияновым и опубликованы в журнале № 6 за 2018 год.

ПРИСТУПАЕМ К РЕМОНТУ

Перед тем, как подрядчик начнет работы, необходимо подписать **Акт открытия объекта**. Смысл этого документа в том, что вы перед передачей МКД подрядчику для выполнения определенных работ фиксируете текущее состояние дома. А когда работы будут закончены, то подрядчик передаст вам МКД без ущерба на элементах дома. Например, при подъеме материалов на кровлю использовался лифт и при окончании работ он не должен быть испорчен (загрязнен). Отметки делаются в п. 5 и прилагается объективный контроль.

На следующем этапе совместно с генподрядчиком составляется ППР (проект проведения работ). В этом документе оговариваются основные правила взаимодействия с подрядчиком:

- место разгрузки и хранения материалов;
- бытовые условия рабочих (бытовки, туалеты, душ и т.д.);
- места подъема и спуска строительных материалов;
- организация мусорных отвалов;
- время проведения работ, связанных с шумом;
- графики отключения воды и электроэнергии;
- при необходимости график доступа в квартиры.

ППР составляется в произвольной форме.

После анализа проектно-сметной документации и составления вышеуказанных документов можно начинать работы.

Основными документами при выполнении работ являются Договор и смета. В договоре указаны условия, цена и самое главное — сроки выполнения работ. Они прописываются в приложении к договору «График выполнения работ». Ряд работ можно проводить только в определенных климатических условиях. Например, ремонт мягкой кровли можно производить в период отсутствия осадков и при температуре окружающей среды выше +5 °С.

Смета тоже является необходимым документом при выполнении работ. В ней указаны объемы работ и какими материалами выполняются работы. Необходимо организовать входной контроль материалов — используемые материалы должны соответствовать указанным в смете.

По мере выполнения тех или иных видов работ составляется **Акт скрытых работ**.

Выполненные работы закрываются Актом выполненных работ по форме КС-2, в котором указывается объем выполненных работ и материал, которыми эти работы производились.

Начиная с сентября 2015 г. в журнале «Председатель ТСЖ» началась публикация цикла статей технических экспертов журнала **Александра Муллина** и Олега Эль-Регистана под общим заголовком «Практические советы по производству капитального ремонта». Параллельно авторы проводили бесплатные семинары для подписчиков журнала.

В 2015 г. проведение капремонта началось только в Москве, т.к. только в столице сумма к оплате за капремонт общего имущества была изначально адекватной для производства ремонтных работ капитального характера в МКД и составляла 15 руб./кв. м. Таким образом в Москве уже в 2015 г. как региональный оператор, так и владельцы спецсчетов начали подготовку к ремонтным работам. Поэтому статьи были подготовлены именно на основе законодательства Москвы по капремонту.

В дальнейшем остальные регионы разрабатывали свои региональные НПА (нормативно-правовые акты) по капремонту на основе московских.

На сегодняшний день практически во всех регионах России владельцы спецсчетов, скопив определенную сумму на капремонт, уже приступили/приступают к проведению ремонтных работ капитального характера. Поэтому по просьбе подписчиков мы размещаем в данном выпуске ранее опубликованные, но не утратившие актуальности материалы **Александра Муллина** и Олега Эль-Регистана по подготовке к капитальному ремонту.

В следующем выпуске будет размещена подборка статей наших экспертов «Практические советы по контролю капитальных работ в МКД», опубликованных с 2016 по 2019 годы.



Александр МУЛЛИН,
инженер-строитель, эксперт

Олег ЭЛЬ-РЕГИСТАН,
помощник председателя правления ЖСК «Нейтрон»

Общий обзор ситуации

С июля 2015 г. собственники жилья за счет своих взносов начали самостоятельно формировать фонд, на средства которого осуществляется капремонт МКД. Тогда же в платежном документе появилась соответствующая строка. Размер взноса корректируется каждый год с учетом изменения потребительских цен. Для ЖСК, существовавших еще до распада Советского Союза, подобные взносы не новы. Ранее в ЖСК существовал аналогичный накопительный взнос, за счет которого раз в 25 лет, согласно действовавшим на то время нормативам, и осуществлялся капремонт. В государственных домах данные работы финансировались из госбюджета. На сегодняшний день мы все оказались в одной лодке, и именно от нас во многом зависит, каким завтра будет наш дом. Для того, чтобы качество нашего жилья со временем не ухудшалось, а стало лучше и комфортнее, мы обязаны принимать самое активное участие

в процессе проведения капремонта на всех его этапах. Для этого в первую очередь надо понять, ЧТО ТАКОЕ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Капитальный ремонт — это комплекс работ по улучшению состояния зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, техники и оборудования и т. д. Обязательные виды работ, которые необходимо выполнить в ходе проведения капремонта в Москве, определены в Приложении к Постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт»:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения;
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения;
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения;
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации);
6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
7. Ремонт крыши;
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
9. Ремонт фасада;
10. Ремонт фундамента;
11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода;
12. Ремонт или замена мусоропровода;
13. Ремонт или замена внутреннего водостока;
14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 г. № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

Собственникам жилых помещений необходимо знать, что помимо вышеперечисленного списка минимума обязательных работ, они могут проводить дополнительные мероприятия капитального характера, например, установку современных систем и узлов учета и регулировки тепло- и энергоснабжения и т. п. Однако, любые работы, не вошедшие в утвержденный постановлением № 833-ПП список, финансируется за счет дополнительных взносов.

Где будут накапливаться средства на капремонт?

На общем собрании собственников необходимо выбрать один из двух способов накопления взносов:

- на специальном счете дома;
- на счете регионального оператора — Фонда капитального ремонта.

Какие преимущества получают собственники при открытии специального счета?

Среди достоинств создания специального счета:

- возможность привлекать заемные средства на капремонт решениями общих собраний собственников,
- проводить капремонт раньше сроков, обозначенных в Региональной программе капремонта,
- самостоятельно выбирать подрядчика для выполнения работ,
- самостоятельно определять объемы выполнения работ,
- самостоятельно и (или) с помощью специалистов (специализированной организации) контролировать процесс проведения ремонтных работ на стадии создания проекта, закупки необходимых материалов, проведения самих ремонтных работ и их окончательной приемки.

Но при этом собственники несут ответственность за принятые решения и финансовые потери, которые могут возникнуть в том случае, если подрядчик окажется недобросовестным. Для того чтобы избежать подобных ситуаций, крайне важно или самостоятельно, или с привлечением специалистов тщательно готовить каждый этап подготовки и проведения ремонтных работ капитального характера.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО г. МОСКВЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

1. Постановление Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы. Приложения № 1 к Постановлению Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «Порядок применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» и Приложение № 2 «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015–2044 г. г.». (Из приложения № 2 по адресу дома можно узнать, какие виды работ по капремонту общего имущества МКД предусмотрены, и период их проведения).

2. Постановление Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «Об установлении минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году». Приложение к постановлению правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП. (В приложении указан перечень работ и (или) услуг по капремонту общего имущества в МКД на территории г. Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт).

3. Постановление Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов г. Москвы». 3. Постановление Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов г. Москвы».

4. Постановление Правительства Москвы № 478-ПП от 30.07.2015 «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «О скидках в размере 50% на оплату капитального ремонта в Москве».

5. Форма сопроводительного письма в Департамент городского имущества к счетам для уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД за квартиры (помещения), находящимися в собственности г. Москвы.

6. Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «Об утверждении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту ОИ в МКД на территории г. Москвы, которые могут оплачиваться фондом капитального ремонта МКД г. Москвы».

7. Закон г. Москвы от 25.02.2015 № 6 «О внесении изменений в статью 3 Закона города Москвы от 01.11.2006 № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

8. Постановление Правительства г. Москвы от 17.02.2015 г. № 65-ПП «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015 и 2016 годах региональной программы капитального ремонта имущества в многоквартирных домах на территории г. Москвы в 2015–2044 гг.».

9. Закон г. Москвы № 59 от 03.12.2014 г. «О внесении изменений в статью 75 Закона города Москвы от 27.01.2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы».

ЧТО НЕОБХОДИМО ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПРЕМОНТА

Шаг № 1

Капремонт необходимо производить в сроки, определенные нормативными документами и постановлениями правительства. Для собственников московского жилья это в первую очередь Приложение № 2 «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории г. Москвы на 2015–2044 гг.» к Постановлению Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы». Найдя в данном приложении адрес своего дома, любой собственник может узнать, какие виды работ по капремонту общего имущества МКД предусмотрены, и в какой период их необходимо проводить. Например:

Адрес: ул. Строителей дом 1, корпус 1. Год постройки: 1963. Общая площадь 1027 кв. м.

ВИДЫ РАБОТ ПО КАПРЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД	ПЕРИОД РЕМОНТА
Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	2033-2035
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки)	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали)	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки)	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (разводящие магистрали)	2033-2035
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (стояки)	2024-2026
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки)	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали)	2042-2044
Ремонт пожарного водопровода	2033-2035
Ремонт фасада	2042-2044
Ремонт крыши	2036-2038
Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	2024-2026, 2030-2032

Для собственников, выбравших способ накопления взносов на счете регионального оператора, данный график проведения капремонта является обязательным и неизменным. Что касается тех МКД, собственники которых открыли специальный счет, то они имеют право на основании решения общего собрания собственников помещений МКД выполнить работы раньше сроков графика Региональной программы в случае, если это обусловлено неудовлетворительным состоянием инженерных систем или конструкций. Для принятия общим собранием собственников подобного решения необходимо проведение обследования здания силами специализированных организаций и составление Акта дефектации (орфография авторов сохранена — прим. редакции).

Шаг №2.

Обследование состояния конструкций и систем дома — важная часть первых шагов при подготовке к проведению капремонта. При проведении обследования определяются наиболее поврежденные конструкции и системы, а также сроки начала первоочередных работ. Еще раз хочется подчеркнуть, что собственники, выбравшие спецсчет, имеют право провести работы раньше срока, указанного в Постановлении Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП. Это большое преимущество, поскольку часто обследование выявляет аварийное состояние элементов и систем дома, ремонт которых запланирован на поздние сроки. Для фиксации реального состояния общего имущества необходимо правильное составление документов, основным из которых является Акт обследования объекта.

г. Москва

от «___» _____ 20__ г.

АКТ обследования объекта для капитального ремонта _____ (зданий, сооружений, помещений) в г. _____ (адрес)

В связи с (причина обследования объекта) _____

Комиссия в составе:

Председатель комиссии _____

Члены комиссии:

произвела обследование (зданий, сооружений, помещений) и установила следующее: _____

Требуемые объемы ремонтных работ уточнены в дефектной ведомости. См. приложение № 1.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии:

Приложение № 1 (пример)

По состоянию на «___» _____ 20__ г.

Сводная таблица технического состояния конструктивных элементов по результатам обследования здания

КОНСТРУКЦИИ, ЭЛЕМЕНТЫ, ПОМЕЩЕНИЯ	ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС, %	НЕОБХ. И РЕКО- МЕНДУЕМЫЙ РЕМОНТ
Фундаменты, отмостка		
Стены, перегородки		
Полы		
Лестницы		
Крыша		
Инженерные системы		
Балконы, лоджии		
Козырьки		
Двери		
и т. д.		

Шаг № 3

Получив на руки такой акт дефектации, собственники или уполномоченные ими лица должны составить техническое задание (ТЗ) для представления в проектную организацию, которая готовит проектно-сметную документацию на проведение работ по капремонту здания. Вполне естественно, что не в каждом МКД можно найти жителя, способного правильно составить подобные документы. В таком случае следует пригласить специалиста со стороны.

Примерная форма ТЗ:

№ п/п	Перечень требований	Данные по проектируемому объекту
1. Общие положения		
1.	Основание для проектирования	
	Застройщик	
	Адрес объекта	
2.	Подрядная проектная организация	
3.	Генеральная проектная организация	
4.	Вид строительства	Капитальный ремонт
5.	Стадийность проектирования	РП
6.	Сроки проектирования	Начало: по договору
7.	Сроки строительства:	Начало: по договору
		Окончание: по договору
8.	Цель строительства	Капитальный ремонт
Перечень работ		
9.	Кровля	
10.	Стены	
11.
...
22.	Фундамент	

Шаг № 4

Проектная организация выполняет работы в соответствии с ТЗ и в результате выдает заказчику комплект проектно-сметной документации (ПСД) на проведение капремонта. При наличии ПСД проводится тендер и определяется строительная организация для выполнения работ по капремонту здания. На данном этапе собственники, выбравшие специальный счет как способ накопления средств на капремонт, имеют большие преимущества:

- собственники на общем собрании сами выбирают подрядную организацию по оптимальному соотношению «цена-качество». Тогда как тендеры, проводимые Фондом капремонта в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ

«О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», ориентированы на наиболее дешевые предложения, и тендерное снижение в процессе торгов может быть даже более 50%. Такая практика чаще всего приводит к необходимости применения подрядчиком дешевых и некачественных материалов и к привлечению неквалифицированной рабочей силы;

- собственники или их представители могут осуществлять постоянный контроль за ценами и качеством закупаемых материалов, за качеством выполняемых работ. Подобный контроль можно осуществлять как самостоятельно, так и с помощью привлеченных специалистов или организации.

Шаг № 5

Со строителями заключается договор подряда, в котором прописываются:

- сумма за выполненные работы;
- сроки выполнения работ;
- штрафные санкции;
- гарантии на выполненные работы.

Шаг № 6

От строительной организации требуется предоставить заказчику план проведения работ (ППР) в котором указаны:

- мероприятия по технике безопасности;
- мероприятия по пожарной безопасности;
- места размещения рабочих;
- места складирования стройматериалов;
- способы доставки стройматериалов к позиции выполнения работ;
- и т. д.

Шаг № 7

В процессе выполнения скрытых работ (сбивка старой штукатурки или снятие старой мягкой кровли) необходимо их активировать в виде актов скрытых работ.

АКТ освидетельствования скрытых работ

по адресу: _____ (наименование и место расположения объекта) «__» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Ответственный представитель Исполнителя работ: _____ (фамилия, инициалы, организация, должность)

Ответственный представитель технического надзора или Заказчика: _____ (ФИО, организация, должность)

произвели осмотр работ, выполненных: _____ (подрядчик исполнитель работ) и составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. К освидетельствованию предъявлены следующие работы: _____ (наименование скрытых работ)
2. Работы выполнены по проектно-сметной документации /техническому заданию Заказчика/(наименование проектной организации, № чертежей и дата их составления или идентификационные параметры эскиза или записи в журнале авторского надзора)
3. При выполнении работ применены _____ (наименование материалов, конструкций, изделий со ссылкой на паспорта или другие документы о качестве)

Исполнителем работ предъявлены следующие дополнительные доказательства соответствия работ предъявляемым к ним требованиям, приложенные (не приложенные) к настоящему Акту сертификаты соответствия (исполнительные схемы и чертежи, заключения лаборатории и т. п.)

4. При выполнении работ отсутствуют/допущены/ отклонения от проектно-сметной документации: _____ (при наличии отклонений указывается, кем согласованы, № чертежей и дата согласования)

5. Дата начала работ: «__» _____ 20__ г. окончания работ: «__» _____ 20__ г.

6. Работы выполнены в соответствии с проектно-сметной документацией и требованиями действующих нормативных документов. На основании изложенного разрешается производство последующих работ по устройству/монтажу/ _____ (наименование последующих работ)

Ответственный представитель Исполнителя работ /подрядчика/ _____ / ФИО /(подпись)

Ответственный представитель технического надзора или Заказчика/ _____ /ФИО /(подпись)

Шаг № 8 По окончании работ строительная организация предъявляет:

- утвержденную исполнительную документацию
- сертификаты качества на все примененные строительные материалы;

— сертификаты пожарной безопасности на примененные материалы;

- работы освидетельствуются технадзором по качеству и объему.

Затем подписывается акт приема работ.

Наиболее важные аспекты непосредственной подготовки к проведению капремонта

Это два первых шага, кратко описанные выше. Они настолько тесно связаны между собой, что их практически нельзя разделить.

Шаг 1. Сроки проведения капитального ремонта

Шаг 2. Обследование состояния систем МКД

В первую очередь необходимо определиться со сроками ремонтных работ. Начало проведения ремонтных работ может зависеть не только от сроков указанных в региональной программе капремонта, но и от фактического состояния конструкций и инженерных систем дома. Чтобы воспользоваться этой возможностью и четко определить необходимые сроки проведения тех или иных видов ремонтных работ

капитального характера, нужно знать как минимум два основных фактора, влияющих на принятие решения собственниками.

ФАКТОР № 1

Сроки эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования.

В статье невозможно абсолютно точно указать сроки эксплуатации для всех типов жилых строений, являющихся многоквартирными домами. Это зависит от времени постройки, материалов примененных при возведении фундаментов, стен, перекрытий и т. д. Мы постараемся представить характеристики наиболее часто встречающихся жилых построек.

ТАБЛИЦА НОРМАТИВНЫХ УСРЕДНЕННЫХ СРОКОВ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

Конструктивные элементы	Срок эксплуатации, лет
Фундаменты:	
Каменные и бетонные	150
Ленточные бутовые	50
Стены:	
I гр. – Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	150
II гр. – Кирпичные и крупноблочные	125
III гр. – Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	100
Лестницы железобетонные	125
Перекрытия:	
Перекрытия сборные железобетонные	150
Деревянные	50 – 100
Крыша:	
Железобетонные сборные плиты покрытия	150
Рулонный ковер (рубероид, филозол, бикрост, линокром и т.д.) совмещенных невентилируемых крыш	3-4
То же, вентилируемых	10-15
Теплоизоляционный слой в многослойных крышах	12-18
Покрытие оцинкованной листовой кровельной сталью	50
То же, черной листовой сталью	20
Перегородки:	
Не несущие из гипса	50
То же, железобетонные	125 и более
То же, фибролитовые	40
Несущие железобетонные	125 и более
Полы	
Дощатые крашенные	50
Паркетные	50
Линолеум	10-15

Конструктивные элементы	Срок эксплуатации, лет
Плиточные метлахские по бетонному основанию	150
Цементные по бетонному основанию	40
Окна	
Оконные переплеты и дверные полотна с коробками в наружных стенах	40
Оконные переплеты и дверные полотна во внутренних стенах	80
Двери	
Двери наружные входные	20
Двери внутренние	40
Внутренняя штукатурка	40
Наружная отделка:	
Отделка с применением каменных материалов	50-80
То же, с применением полимерных материалов	12-25
То же, ПВХ-красками	6
Наружная штукатурка	35
Герметики и утеплители стыков	
Пороизол	15-18
Гернит	15-20
Мастичные герметики (мастика У-30М, КБ-1 и др.)	20-25
Центральное отопление	40
Водопровод	15
Канализация	40
Электроснабжение	35
Газовые магистрали	40

*Сроки эксплуатации лифтового оборудования указаны в паспортах на данное изделие, а сроки эксплуатации лифтовых шахт определяются при их проверке специализированными организациями.

Итак, изучив техническую документацию на свой дом, зная год его постройки и виды капитальных ремонтных работ, проводившихся ранее (если таковые были), мы можем предварительно определить, какие виды работ сейчас необходимо проводить в первую очередь. Однако нужно подчеркнуть, что выводы о сроках ремонта, основанные только на нормативных усредненных сроках эксплуатации, весьма формальны и часто не совпадают с фактическим состоянием конструктивных элементов и инженерного оборудования. Поэтому необходимо изучить второй фактор.

ФАКТОР № 2

Реальное состояние конструктивных элементов и инженерного оборудования

По сложившейся практике, чаще всего состояние элементов и систем жилых зданий собственники могут узнать из заключений уполномоченных специализированных фирм, составленных по запросам местных (муниципальных) властей. В Москве заключения о техническом состоянии жилого строения для всех домов города выполняет НПФ ООО «Жилище 21». Качество подобных обследований зачастую бывает невысоким из-за формального подхода, ведь иногда представители этих уполномоченных специализированных фирм даже не выходят на объект, а ограничиваются изучением сроков эксплуатации по имеющимся документам. Что же можно предпринять в данной ситуации?

Необходимо самостоятельно, или привлекая со стороны независимых специалистов, обладающих достаточной компетенцией и нужным оборудованием, произвести визуальный осмотр состояния здания и по его результатам составить акт обследования. Стоимость услуг по проверке состояния здания, необходимых для составления акта обследования, относительно невысока, а проведение данной работы для дальнейшей качественной подготовки к капремонту просто необходимо. При проверке состояния элементов и систем здания присутствие представителя собственников обязательно. Вот некоторые практические советы, которые помогут вам проконтролировать процесс обследования и проверки общего имущества МКД.

1. Обследование подвалов, чердаков, несущих стен и перекрытий.

Начинается данное обследование с визуального осмотра несущих конструкций (стен, ригелей, балок, плит перекрытия и т. д.) При осмотре железобетонных балок, плит перекрытия, несущих стен и ригелей необходимо обратить особое внимание на наличие трещин. В случае их обнаружения нужно поставить «маячок» и вести регулярные записи в Журнале эксплуатации здания, что позволит определить: расши-

ряется ли трещина и, соответственно, принять правильное решение по вопросам ремонта. При осмотре деревянных балок и стропильной системы крыши, в первую очередь, проверяется наличие гнили, плесени и повреждения насекомыми.

2. Обследование кровли.

В строительстве используется несколько видов кровли и типов кровельного покрытия. В большинстве МКД — скатные кровли с металлическим покрытием и плоские с мягким рулонным ковровым покрытием.

Скатные кровли:

а) Фальцевая кровля — это металлическая кровля из меди, оцинкованной или черной листовой стали. Слово «фальцевая» обозначает тип соединения металлических листов. Такое соединение обеспечивает полную изоляцию, и исключает какие-либо протечки, так как не требует крепежа, оставляющего отверстия в листах металла.

б) Кровли, покрытые металлочерепицей и профнастилом.

Обследование скатных кровель всегда представляет собой довольно опасную процедуру, поэтому данный вид работ лучше всего поручить специалистам. Чаще всего на скатных крышах встречаются следующие проблемы:

- протечки в местах примыкания;
- механические повреждения по ендовам. (Ендова — это любой изгиб кровли);
- ржавление металла;
- нарушение резиновой прокладки в местах крепления;
- нарушение ограждения;
- и т. д.

Плоские кровли:

Плоские кровли бывают вентилируемые (наличие чердака) и невентилируемые (отсутствие чердака).

При обследовании рулонного покрытия плоской кровли необходимо обратить внимание на:

- наличие посыпки на поверхности кровли (ее полное или частичное отсутствие приводит к быстрому повреждению материала покрытия под воздействием солнечного ультрафиолета);
- наличие вздутий (пузырей) на поверхности кровельного материала;
- места примыкания рулонной кровли к парапетам, трубам, надстройкам и т. д.;
- состояние капельников;
- состояние козырьков парапетов;
- состояние приемных воронок ливневой системы.

Привлечение к обследованию независимых специалистов позволит при минимальных затратах выявить все проблемные места на мягкой кровле и грамотно подготовить акт обследования.

3. Обследование инженерных систем дома

Система водоснабжения, водоотведения и канализации.

При визуальном обследовании данных систем необходимо обращать внимание на наличие:

- трещин в изоляции проводов системы электропитания;
- трещин и следов подтеков в системах канализации и водоснабжения;
- внимательно проверять места сочленения труб.

Данное обследование, помимо визуального, предполагает обязательное обследование с помощью специальных видео- и ультразвуковых приборов, которое должно проводиться специалистами при подготовке проектной документации. В нашем случае для подготовки технического заключения достаточно визуального обследования, которое лучше доверить независимым специалистам, а не управляющей или эксплуатирующей компании.

4. Обследование фасада

При обследовании фасада, помимо визуального осмотра, необходимо внимательно изучить, какими материалами отделан фасад, герметизированы ли межпанельные швы, и проверить усредненные сроки их эксплуатации.

5. Обследование газовых магистралей

Обследование газовых магистралей может проводить только специализированная уполномоченная организация.

Проведя обследование дома, необходимо составить **Акт обследования объекта**, который позволит зафиксировать реальное состояние общего имущества МКД. Примерная форма данного акта и приложения к нему размещены на стр. 19.

Итак, проведя обследование дома и составив соответствующий акт можно готовить предложение для общего собрания собственников, на котором должно

быть принято решение о начале подготовки к проведению капремонта по определенным видам работ.

При подготовке собрания необходимо провести предварительный мониторинг организаций, осуществляющих разработку проектно-сметной документации (ПСД). Данные организации обязательно должны входить в СРО и иметь необходимые лицензии и разрешительные документы на производство данного вида работ. Примерную цену проектно-сметной документации москвичи могут узнать в Приложении к постановлению Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «Об утверждении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы».

На рассмотрение общего собрания собственников должны быть вынесены основные вопросы:

- О необходимости проведения определенного вида (видов) работ капитального характера;
- О сроках проведения данных работ;
- О сроках подготовки проектной документации;
- На выбор предлагаются организации, готовые изготовить ПСД;
- О заключении договора с выбранной проектной организацией;
- О выборе лица (лиц), уполномоченных на заключение данного договора, контроль за его исполнением и осуществление всех связанных с этим действий;
- Об утверждении текста, условий и цены договора. Решением общего собрания последние две три позиции могут быть поручены правлению жилищного объединения, однако цена договора в любом случае утверждается общим собранием собственников помещений в МКД.

Дальнейшие шаги при подготовке к капремонту

Составление техзадания для подготовки проекта, а также поиск проектной организации и заказ необходимой проектной документации можно описать как

Шаг 3. Составление технического задания (ТЗ) на проектирование

Шаг 4. Заказ проектной документации (ПД)

Для того чтобы заказать проектную документацию, необходимо описать в виде стандартной заявки виды работ, которые вы планируете провести в своем доме. Перечень работ составляется на основе визуального обследования МКД и обязательного поквартирного обхода с целью освидетельствования

состояния общего имущества, расположенного внутри жилых помещений (стояки ГВС и ХВС, водоотведения, канализации и т. д.), а также несогласованных перепланировок.

Кроме руководителя жилищного объединения и представителей собственников, в составе комиссии обязательно должен быть представитель органов госжилнадзора, так как Жилнадзор является основным контролирующим органом при реализации региональной программы капремонта. Также важно присутствие муниципального депутата и/или представителя городской администрации, особенно в случае наличия в доме квартир, находящихся в

соцнаиме, т.е. принадлежащих городу или муниципальному образованию. Если жилищное объединение не занимается «самоуправлением», а имеет договор управления с УО, то в комиссии также должен обязательно участвовать ее представитель. Результаты осмотра оформляется в виде Акта дефектации МКД (см. стр. 19) с приложениями к нему. Акт дефектации МКД составляется на основе визуального осмотра здания и носит рекомендательный характер — см. графу «необходимый и рекомендуемый ремонт» (Приложение № 1 к Акту дефектации).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ по техническому состоянию конструкций, элементов, систем инженерного оборудования (далее систем) МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу: _____ от «__» _____ 20__ Г.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента (инженерной системы)	Год проведения последнего капремонта, (замены)	Физический износ	Необходимый и рекомендуемый ремонт <1>
.....
9.	Система ХВС			1. Ремонт не требуется 2. Требуется замена трубопроводов (подвал, чердак) 3. Требуется замена стояквл 4. Требуется замена системы
.....

<1> При заполнении графы «Необходимый вид работ по капитальному ремонту» необходимо вписать один из предложенных вариантов.

Подписи:

Руководитель ТСЖ, ЖК, ЖСК, совета МКД _____ / ФИО /
(подпись, расшировка, печать)

Представитель собственников помещений _____ / ФИО /
(подпись, расшировка)

Представитель собственника-города (муниципального образования) _____ / ФИО /
(подпись, расшировка, печать)

Представитель органа Госжилнадзора МК _____ / ФИО /
(подпись, расшировка, печать)

По каждой квартире также должны быть составлены акты дефектации, содержащие сведения о состоянии общего имущества, находящегося в данной квартире (инженерные сети, несущие конструкции). Поэтому о дате и времени обхода комиссии все совладельцы дома должны быть извещены заранее, и обязаны предоставить доступ в квартиру для осмотра состояния общего имущества, который, на самом деле, по закону должен производиться лицом, осуществляющим управление домом, 1-2 раза в год. В случае отказа в доступе члены комиссии составляют Акт об отказе предоставления доступа, который должен подписать также собственник квартиры. При его отказе подписать акт или отказе открыть дверь, в акте делается запись об этом и заверяется минимум тремя подписями членов комиссии. Работа с «отказниками» в процессе капремонта — большая тема, и ей будет позднее посвящена отдельная статья.

Понятно, что жилинспектор и даже муниципальный депутат едва ли смогут нанести визит во все квартиры дома, тем не менее, квартиры с большими дефектами (например, следы протечек, грибок, перепланировка и тп.), а также неприватизированные квартиры (собственность города или муниципальная) посетить они должны лично. Для всех остальных квартир в Актах дефектации будет достаточно подписей остальных членов комиссии. Вот примерный поквартирный акт:

АКТ № __
состава необходимых капитальных работ в квартире №__
«__» _____ 20__ г.

адрес дома: _____

Настоящий Акт составлен комиссией в составе:
представителя собственников жилья (или ТСЖ, ЖК, ЖСК, совета МКД): _____

представителя собственника неприватизированных квартир (города или муниципалитета): _____

представителя управляющей организации: _____
в присутствии собственника квартиры №__ : _____

паспорт: серия__номер__ выдан _____

Виды необходимых работ и год последнего ремонта:

1. Замена стояков ГВС и ХВС
2. Замена полотенцесушителя
3. Замена запорной арматуры

.....

12. Наличие следов протечек, промерзаний, плесени, грибка (указать, если есть)

13. Наличие перепланировок (указать, если есть)

Вывод: _____

Представитель собственников жилья _____

Представитель собственников неприватизированных квартир _____

Представитель управляющей организации _____

Необходимость указанных работ подтверждаю и обязуюсь не препятствовать доступу в квартиру для производства работ: _____ (собственник кв. № _____)
(ФИО от руки полностью, разборчиво и подпись)

На основании Акта обследования МКД составляется техническое задание (ТЗ), в соответствии с которым создается проектная документация (ПД). Техническое задание на проектирование составляется по форме, приведенной ниже. Для грамотного составления ТЗ желателен пригласить независимых специалистов, поскольку в ходе капремонта можно значительно модернизировать его инженерные системы, произвести энергосберегающие мероприятия (утепление фасада, фундамента, чердачного перекрытия, входных групп), оснащение мест общего пользования энергосберегающими светильниками и т. п., благодаря чему повысится не только ваш комфорт, но цена вашей недвижимости, а также есть все шансы заметно снизить коммунальные расходы.

Как уже говорилось выше, собственники, выбравшие специальный счет, могут провести различные виды работ раньше сроков указанных в региональной программе, и, главное, могут выбрать один или более видов работ в зависимости от состояния здания. Руководствоваться здесь надо двумя основными факторами:

- 1) состоянием (изношенностью) конструкций и инженерных систем дома;
- 2) размером накопленных на специальном счете средств.

Итак, в ТЗ необходимо указать только те конструкции и/или инженерные системы здания, на которых планируется производить работы капитального характера.

Напоминаем, что стоимость проекта зависит от стоимости работ, предусмотренных в проекте. Ориентиром при расчете стоимости работ и стоимости проектной документации, например, для Москвы служит Приложение к постановлению Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП.

ТЗ на проведение капремонта здания по адресу: _____
Подпись ответственного лица (со стороны Заказчика) _____

№ п/п	Перечень требований	Данные по проектируемому объекту
1. Общие положения		
1.	Основание для проектирования	
	Застройщик	
	Адрес объекта	
2.	Подрядная проектная организация	
3.	Генеральная проектная организация	
4.	Вид строительства	Капитальный ремонт
7.	Сроки строительства:	Начало: по договору
		Окончание: по договору
8.	Цель строительства	Капитальный ремонт
Перечень работ		
9.	Кровля	
10.	Стены	
11.	Фундамент	

Составив Техническое задание на проектирование, вам необходимо подобрать проектную организацию для заказа проекта.

1. Проектная организация должна состоять членом СРО (иметь соответствующий документ). При этом желателен обратить внимание на следующее:

- СРО, в котором состоит проектная организация, должно быть легальным и иметь достаточные средства, чтобы материально отвечать за своего члена в случае невыполнения им договорных обязательств;
- проектная организация должна быть способна выполнить ваш заказ в установленные вами сроки;
- цена за работу должна Вас устраивать.

2. В начале проектирования проектная организация должна прислать специалистов-изыскателей для инструментального обследования дома и определения состояния его конструкций и инженерных систем. По результатам обследования предоставляется Акт обследования, если речь идет о выборочном обследовании определенных конструкций и/или систем, заявленных в ТЗ. При комплексном обследовании всего дома итоговый документ называется «Техническое заключение о состоянии конструкций и инженерных систем» — ТЗК. Все зависит от вашего заказа.

Для определения состояния кровли необходимо освидетельствовать, как минимум:

- состояние гидроизоляции;
- проверить количество слоев перекрытия мягкой кровли;
- состояние козырьков парапетов;
- состояние ливневых систем;
- состояние примыканий;
- состояние капельников на козырьках.

Стены, перекрытия, ригели и другие бетонные конструкции необходимо проверить на:

- прочность бетонных конструкций (например, берутся образцы и тестируются в лаборатории, или проверяются молотком «Шмидта» или «Кашкарова»;
- надежность крепления козырьков и балконов;
- надежность заделки межпанельных швов;
- наличие или отсутствие трещин в бетонных конструкциях;
- состояние штукатурки и окраски стен.

При проверке системы электроснабжения нужно:

- произвести замер сопротивления изоляции силовых кабелей;
- обследовать состояние и комплектацию силовых щитов;

Для системы водо-, теплоснабжения и канализации требуется:

- замерить остаточную толщину труб;

- проверить надежность соединений.
 - сделать анализ потери тепла через конструкции дома при помощи тепловизора.
3. Цена за проект определяется на основании Договора и должна быть в пределах 3-5 % от стоимости работ, причем в цену должны входить работы по инструментальному обследованию здания. При определении стоимости работ в Договоре на проектирование за основу, как правило, берется усредненная цена на заявленные виды работ, так как на этот момент уточненной сметы еще не существует, поскольку отсутствует детализировка заявленных видов работ.
4. Проектировщик может предложить дополнительные услуги (за отдельную плату).
- составить Смету на работы, указанные в Проекте;
 - выполнить авторский надзор за производством работ.

По результатам замеров (исследования) составляется Акт или ТЗК (при полном обследовании дома), который дает полную картину для дальнейшей эксплуатации дома и составления проекта для про-

Выбор организации — производителя работ. Шаг 5

Рассмотрим каким образом и по каким параметрам стоит выбирать организацию — производителя работ, т. е. генподрядчика.

Активный и рачительный председатель ТСЖ или ЖСК должен провести достаточно большую работу, прежде чем выносить вопрос о выборе подрядной организации на общее собрание собственников помещений. При этом надо учитывать несколько факторов.

Во-первых, к сожалению, большинство председателей не имеют профессиональных знаний и навыков в области строительства. Во-вторых — для принятия решения общим собранием, качество подготовки внутреннего тендера подрядных организаций должно быть достаточно высоким, чтобы на собрании можно было четко объяснить собственникам, какими преимуществами обладает та или иная подрядная организация. В-третьих — работа по подготовке внутреннего тендера должна проводиться в сжатые сроки, поскольку для выполнения ряда работ необходимо использовать определенные климатические условия. Цены на материалы и работы тоже могут отличаться от месяца к месяцу. Итак, давайте, прежде всего определимся: каким требованиям должен отвечать генподрядчик.

ТРЕБОВАНИЯ К СТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (ГЕНПОДРЯДЧИКУ)

Генподрядчик должен:

- быть членом СРО (саморегулируемой организации);

ведения заявленных работ капитального ремонта. Отдельно необходимо обратить внимание на цену, за которую проектировщик готов выполнить работу. Если цена очень низкая, это должно насторожить, значит, надо посмотреть офис проектировщика (его рабочие места) и попросить показать вам готовые проекты, похожие на ваш заказ. При этом надо помнить, что, как правило, ваш дом относится к типовой серии, и у проектировщика существует аналог вашего проекта, — в этом случае занижение цены оправдано.

Высокая цена за проект должна сопровождаться набором дополнительных услуг и вкуче с ними должна вас устраивать. Немаловажное значение имеет срок выполнения заказанных вами проектных работ, так как все работы по капремонту желательно выполнить в теплое время года, а проект (подготовительные работы) может отсрочить начало основных работ. Выполнив вышеописанное, можно подбирать организацию, способную качественно в указанные сроки и по оптимальной цене произвести запланированные работы, и проводить ОСС.

- быть способен выполнить работы за свой счет и по окончании работ получить расчет;
- иметь необходимое оборудование;
- выдать гарантии на выполненные работы;
- обеспечить качество работ в соответствии с требованиями СНиПов (строительных норм и правил);
- выполнять работы в соответствии с проектной документацией; обеспечить соответствие сроков выполнения работ графику проведения работ (неотъемлемое приложение к договору);
- гарантировать ненанесение ущерба общему имуществу в процессе выполнения работ (например, при производстве работ по ремонту кровли возможен пролив, или при подъеме материалов могут быть испорчены стены кабины лифта или даже сам подъемный механизм);
- неукоснительно выполнять требования правил пожарной безопасности и техники безопасности;
- в процессе производства работ вести документацию в соответствии с действующими требованиями;
- привлекать к выполнению работ исключительно специалистов соответствующей квалификации;

Также он может привлекать для выполнения работ сторонние организации (субподрядчики), но не более 30% от общего объема выполняемых работ. Учитывая вышеперечисленные требования, понятно, что не так уж и просто найти организацию, способную выполнить необходимые вам работы в срок и с приемлемым качеством.

Теперь рассмотрим суть каждого из вышеперечисленных требований к генподрядчику.

- Членство СРО является обязательным условием для участия в тендерах на проведение любых ремонтно-строительных работ. Оно гарантирует коллективную ответственность организации СРО за нанесенный ущерб. Откуда он может возникнуть, если расчет производится после выполнения работ? Ущерб может возникнуть при проливе в процессе ремонта кровли, порче стен, окон, лифтов, личного имущества в квартирах и т. п., а также в случае выставления претензий по появившимся или выявленным недоработкам и проблемам в течение гарантийного срока. Генподрядчик должен иметь достаточно средств для закупки материалов, обеспечению авансовых платежей рабочим и быть способен организовать проживание и доставку на объект рабочих.
- В процессе проведения работ возникнет необходимость в профессиональном оборудовании, часть из которого носит узкопрофессиональный характер (газовое оборудование для гидроизоляции, перфораторы, подъемники и т. д.). У генподрядчика все это должно быть, в противном случае его можно заподозрить в том, что на большинство работ он будет нанимать сторонние организации, выплачивая им меньше денег, от чего пострадает качество работ.
- Очень важным является требование к срокам выполнения работ, т. к. ряд работ (кровля, наружные стены и т. д.) должны выполняться при определенных погодных условиях, которые в нашей климатической зоне составляют ограниченный промежуток времени. В случае нехватки погожих дней качество работ будет намного ниже, или придется дополнительно затратить значительные суммы денег.
- Для того чтобы избежать порчи имущества, генподрядчик до начала выполнения работ должен представить проект проведения работ (ППР), в котором разъясняется, каким образом будет подниматься материал, где он будет складироваться, время проведения работ, источники воды и электроэнергии, использование канализации и т. д.
- Отдельно обращаем ваше внимание на соблюдение правил пожарной безопасности, т. к. ущерб от пожара и от последствий его ликвидации может быть очень значительным, а ведь в процессе проведения работ применяются сварка, газовые горелки, зачастую используются незащищенные удлинители и т. д. Хотелось бы обратить ваше внимание и на соблюдение правил безопасности труда, поскольку в ходе капремонта, как правило, выполняются высотные работы, кровельные, фасадные работы и т. д. Вы как заказчик не несете ответственности за соблюдение правил безопас-

ности производства работ, однако, надо понимать, что в случае происшествия работы будут остановлены на значительное время, и сроки проведения работ могут сместиться на дни с неприемлемыми погодными условиями.

В процессе выполнения работ необходимо вести документацию в соответствии с формами и требованиями законодательства, к ней относятся прежде всего:

- договор на производство работ;
- проект на заявленные работы;
- смета (является неотъемлемой частью договора);
- график производства работ (является неотъемлемой частью договора);
- сертификаты качества на приобретенные материалы, которые вам должен предоставить подрядчик;
- гигиенические и в определенных случаях сертификаты пожарной безопасности;
- акты скрытых работ;
- журнал производства работ;
- журналы авторского и технического надзора;
- журнал по технике безопасности;

Окончание работ оформляется актом выполненных работ, к которому прикладывается вся вышеперечисленная документация.

- От квалификации инженерно-технических работников зависит правильность соблюдения технологий строительных работ, возможность применения современных высокотехнологичных материалов и т. д. От квалификации рабочих зависит не только качество произведенных работ, но и сроки их выполнения.
- Строительные мощности генподрядчика должны обеспечить выполнение максимального объема работ на вашем объекте в обозначенные сроки. Генподрядчик может привлекать некоторое количество сторонних организаций для выполнения несвойственных ему работ, например высотники, электрики и т. д. К сожалению, наблюдаются случаи, когда тендеры на проведение работ выигрывают организации, имеющие на своем балансе стол и компьютер, а для выполнения работ нанимают субподрядные организации, которым платят по минимуму, в результате чего страдает и качество работ, и сроки их выполнения.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ ГЕНПОДРЯДЧИКА

Учитывая требования к генподрядчику, попробуем разобраться, каким образом выбрать наиболее достойного и дееспособного, и при этом хотелось бы выполнить работы по минимальной цене.

1. По заведенной практике претенденты на работы представляют уставные документы и называются цены на работы, представленные к вашему внутрен-

нему тендеру. Хотелось бы рекомендовать также проверять дееспособность СРО, членом которого является генподрядчик, на предмет способности покрыть возможный ущерб общему имуществу собственников. Еще необходимо проверять оборот денежных средств на счету генподрядчика за предыдущий отчетный период для того, чтобы определить: достаточно ли у него денежных средств для выполнения работ.

Как правило, конкурс выигрывает тот, у кого в порядке документы и выставлена минимальная цена на заявленный перечень работ. Вроде бы все правильно, наличие документов и их качество не вызывает сомнений, а вот минимальная цена за работы требует детального анализа.

2. Давайте разберемся, из чего же складывается цена на работы?

В основном это:

- стоимость материалов;
- заработная плата рабочим;
- доставка и хранение материалов (логистика);
- размещение и транспортировка рабочих;
- энергозатраты (электричество, вода, и т. д.);
- заработная плата ИТР;
- накладные расходы (гвозди, электроды, и т. д.);
- подъемные механизмы;
- налоги;
- прибыль (обычно в пределах 10–15%).

3. Детальный расчет необходимых средств на заявленные работы производится в смете, которая учитывает не только перечень работ и затрат, но и через понижающие или повышающие коэффициенты также и такие параметры как удаленность объекта, высотность и сезонность работ, и еще ряд других важных параметров. Как видим, одни и те же работы могут быть представлены в разной цене за счет коэффициентов (нормативов). Нормативы, применяемые в РФ, определены как:

- МТСН — Московские территориальные сметные нормативы;
- ТСН — территориальные сметные нормативы;
- ФСН — федеральные сметные нормативы.

Учитывая вышесказанное, необходимо в первую очередь обратить внимание, в каких коэффициентах составлена смета.

4. В смете, кроме перечня работ, указывается их объем. Обратите внимание на то, чтобы указанный в смете объем соответствовал заявленному, т. к. это в значительной степени может повлиять на сметную стоимость, а в момент сдачи работ их объем будет предъявлен заказчику на основании сметы, которая является неотъемлемой частью договора.

5. **И теперь самое главное:** анализируя смету, попробуйте понять, за счет чего генподрядчик намерен удешевить работы: уменьшая зарплату (неквалифицированные рабочие), уменьшая стоимость материалов (применить некачественные и дешевые), сокращая объем проводимых работ, отказываясь от прибыли (что очень маловероятно), или еще каким-то способом. Попробуйте понять, устраивает ли вас такое удешевление. Некоторые претенденты на работы представляют своеобразные сметы, в которых перечислены работы и названа цена, но, например, не указаны материалы, которые претендент планирует применять при проведении работ, то есть смета носит закрытый характер. Для того чтобы прочитать «закрытые» пункты этой сметы, надо использовать программу, в которой данная смета была составлена, и уметь ею пользоваться.

Конечно, низкая цена за необходимые вам работы привлекательна, но вынуждены напомнить, что никто себе в убыток работать не станет; каждый из претендентов на работы будет утверждать, что он лучший строитель и самый честный.

Предлагаем вам составить сравнительную таблицу оценки возможных генподрядчиков, в которой помимо цены на работы даны другие немаловажные сравнительные параметры, необходимые для принятия правильного решения по выбору строительной организации.

Для качественного подбора генподрядной организации рекомендуем применить нижеприведенную таблицу, в которой для примера рассматриваются три разные условные фирмы.

Заполнив таким образом таблицу, вы с большой вероятностью сможете сделать правильный и грамотный выбор в пользу одной из подрядных организаций даже при примерно сопоставимом уровне заявленных ими цен на производство работ.

Как видно из всего вышесказанного, для того чтобы проанализировать все плюсы и минусы возможных подрядчиков, председателям ТСЖ, ЖК, ЖСК перед подготовкой общего собрания собственников необходимо провести огромную работу. Это не всегда возможно в силу ограниченного количества времени и отсутствия необходимых специфических знаний и навыков в строительной области.

Рекомендуем вам привлекать независимых специалистов в сфере строительства. Данная услуга сегодня не очень дорогая, а грамотно оценить все плюсы и минусы генподрядчика могут только профессионалы. Также необходимо учитывать, что заключая договор с независимыми экспертами, вы априори ставите их на свою «сторону баррикады».

Еще раз подчеркиваем — выбор вашего генподрядчика дело творческое, требующее не только знаний в строительной отрасли, но и психологических навыков. Вы должны понимать, что с руководством выбранной подрядной организации вам предстоит не только произвести достаточный объем работ, оформлять

совместные документы (акты скрытых работ и т.д.), но и решать ряд проблем, зачастую требующих взаимных компромиссов и уступок, связанных с «человеческим фактором», поскольку работы будут вестись не на пустом «стройобъекте», а в доме, где постоянно проживает большое количество живых людей.

Показатели/названия фирм	Количество баллов	Фирма 1	Фирма 2	Фирма 3	Примечания
Наличие своих средств на выполнение работ	Да — 3 балла Нет — 0 баллов	(Своих средств на выполнение работ нет) 0 баллов	(Своих средств на выполнение работ достаточно) 3 балла	(Своих средств на выполнение работ достаточно) 3 балла	
Сколько лет работает на строительном рынке	1 год — 1 балл 2 года — 2 балла 3 года и более — 3 балла	(На строительном рынке работает 2 года) 2 балла	(На строительном рынке работает 4 года) 3 балла	(На строительном рынке работает 2 года) 2 балла	
Свои строительные мощности	От 500 000 до 2 000 000 руб. — 1 балл От 2 000 000 руб. и более — 2 балла	(Стоимость своего оборудования 800 000 руб.) 1 балл	(Стоимость своего оборудования 4 900 000 руб.) 2 балла	(Стоимость своего оборудования 2 300 000 руб.) 2 балла	
Объем работ, переданный привлеченным субподрядчикам	10% — 2 балла 20% — 1,5 балла 30% — 1 балл 50% — 0 баллов	(Объем работ переданный привлеченным субподрядчикам 40%) 1 балл	(Объем работ переданный привлеченным субподрядчикам 0%) 2 балла	(Объем работ переданный привлеченным субподрядчикам 25%) 1,5 балла	
Максимальная сумма баллов	10 баллов.	4 балла	10 баллов	8,5 балла	

Документооборот, производимый в процессе выполнения работ. Шаги 7 и 8

Первым этапом в этом процессе является внимательное и детальное изучение Проекта проведения работ (ППР). В данном документе, который должен быть обязательно представлен исполнителем работ (генподрядчиком), обязательно прописываются следующие аспекты и содержатся соответствующие планы и схемы:

- Решение проблемы утилизации строительного мусора. Выбор места временного складирования мусора и дискретность (периодичность) его вывоза;
- Способы подачи строительных материалов к месту проведения работ. Данная позиция очень важна при проведении работ по капремонту кровли, подвалов, канализации, систем ХВС, ГВС и т. д., поскольку при перемещении строительных материалов можно повредить кабины лифтов, стены и окна здания и т. п.;
- Обязательная рекультивация газонов, площадок и т. д. после окончания строительных работ;
- Место разворота грузового автотранспорта безопасного для автомобилей собственников и внутридворовых конструкций, ограждений газонов, детских площадок и т. д.;
- Складирование материалов, ответственность за их сохранность и их охрана;

— Время проведения работ. Поскольку строительные работы проводятся без отселения, время их начала и окончания необходимо согласовать с производителем работ для того, чтобы избежать конфликтных ситуаций с жителями;

— Наличие туалетов для рабочих;

— Организация бытовых (мест переодевания) и умывальников. После согласования Проекта проведения работ (ППР) с генподрядчиком, следующим этапом будет передача дома генподрядчику для непосредственного проведения работ по капремонту дома. Передача объекта осуществляется на основании Акта открытия объекта, в котором подробно описывается состояние передаваемого в работу МКД.

Ремонтные работы в доме будут выполняться поэтапно, на определенных участках (частях) — например, кровля или фасад, — при этом доступ к местам проведения работ будет производиться через подъезды, лифты со стороны фасадов и т. д. Доступ к местам проведения работ подразумевает, в том числе, доставку стройматериалов и оборудования.

По окончании работ генподрядчик обязан привести в исходное состояние места, которые использовались для доступа при проведении работ — очистить их или восстановить. Обращаем особое внимание на то, что требовать восстановления этих мест можно только

на основании Акта открытия объекта в котором описано (п. 5 Акта) исходное состояние зон здания, на которых не производились работы, предусмотренные в смете капремонта, но которые использовались для доступа к местам проведения работ.

Примечание. В зависимости от способа управления МКД и способа финансирования капремонта (спецсчет или региональный оператор) варьируются и представители, подписывающие данный акт.

**АКТ ОТКРЫТИЯ ОБЪЕКТА — МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

г. Москва «__» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

представитель юридического лица, организующего проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме далее-заказчик, (наименование полностью _____
в лице _____

представитель подрядной организации (наименование полностью) _____
в лице _____

представитель управляющей организации (наименование полностью) _____
в лице _____

представитель эксплуатирующей организации (наименование полностью) _____
в лице _____

представитель территориального органа жилищной инспекции _____
в лице _____

представитель проектной организации (наименование полностью) _____
в лице _____

представители собственников, уполномоченные общим собранием (Ф.И.О., N кв.)
составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Заказчик на основании договора подряда от «__» _____ 20__ г. №__ передает, а подрядная организация принимает объект — многоквартирный дом по адресу: _____
дом №__ для производства работ по капитальному ремонту в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной _____ (наименование организации, утвердившей ПСД)

К моменту составления настоящего Акта подрядной организацией получена следующая документация:

- техническое заключение;
- рабочий проект;
- смета на производство работ.

«__» _____ 20__ г.

2. Разрешения на ограждение объекта и установку строительных лесов оформлены «__» _____ 20__ г.

3. Графики производства работ составлены с учетом окончания ремонта в срок _____

4. Проведено общее собрание жителей многоквартирного дома от «__» _____ 20__ г.

Протокол решения общего собрания жителей по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома от «__» _____ 20__ г.

5. Дополнительные предложения и замечания сторон: _____

Вывод: многоквартирный дом _____
(адрес многоквартирного дома)

подготовлен для производства работ по капитальному ремонту. Настоящий акт открытия объекта — многоквартирного дома для проведения работ по капитальному ремонту составляется в четырех экземплярах и является документом, удостоверяющим передачу объекта государственным заказчиком подрядной организации на период производства работ.

ПОДПИСИ СТОРОН Представитель заказчика _____

должность, Ф.И.О., подпись

и т.д.

Обратите внимание на то, что и в Договоре на производство работ, и в Акте открытия объекта указывается срок выполнения (окончания) работ. Этот срок важен, т. к. выполнение ряда работ требует определенных погодных условий. Например, мягкую кровлю можно перекрывать в сухую погоду, иначе можно залить квартиры и придется делать кроме капитального ремонта общего имущества еще и поквартирный ремонт. Также температура воздуха на улице должна быть не ниже +5 °С, а такие погодные условия в нашей природной полосе бывают только в определенное время года и на протяжении короткого времени.

На следующем этапе внимательно изучите ПСД (проектно-сметную документацию). В проекте указана технология, по которой будет производиться ремонт поименованных узлов строения. Если вам что-либо не ясно из представленной документации, не стесняйтесь получить разъяснения у прораба или инженерно-технического состава генподрядной организации. Внимательно изучите смету. Вас в ней должны интересовать: перечень работ, материалы, применяемые для выполнения этих работ, и объемы работ.

Участвуйте во входном контроле материалов, применяемых для ремонта вашего дома, то есть проверяйте, что в работах на вашем доме используются только те материалы, какие указаны в проекте и смете. На используемые материалы требуйте представить сертификаты качества, а на некоторые материалы — гигиенические и пожарные сертификаты. Храните их до окончания работ.

В процессе производства работ некоторые работы будут носить скрытый характер, например, перед штукатуркой и покраской стены очищают от старой штукатурки и грунтуют. Когда будет проведена покраска стен, то визуально определить, проводились ли подготовительные работы — штукатурка и грунтовка — будет уже невозможно. Если ремонтируют мягкую кровлю, то ковер старой кровли вырывают и утилизируют, поэтому, когда закатают новые слои гидроизоляции, работы по вырубке и утилизации старой кровли тоже будут не заметны. Поэтому на скрытые работы составляются Акты освидетельствования скрытых работ, которые прилагаются к Акту выполненных работ при сдаче объекта. Акты освидетельствования скрытых работ составляются по стандартной и утвержденной форме и хранятся до момента сдачи объекта. Форма акта освидетельствования скрытых работ дана на стр. 20.

Необходимо отслеживать объемы выполненных работ (например, площадь покраски стен и т.д.). Объемы и виды работ указаны в Смете, которая является неотъемлемой частью договора производства работ и на основании которой выполняются все работы.

Как видно из всего вышесказанного, помимо гигантской работы по помощи строительной организации в часто непростых взаимоотношениях с собственниками жилья при проведении капремонта, председателям ТСЖ, ЖК, ЖСК придется постоянно контролировать как процесс самих работ, так и большой объем документооборота, возникающего при проведении ремонтных работ. Хорошо, если в вашем доме проживают профессиональные строители, которые согласятся вам помочь. Если у вас нет таких жильцов или знакомых, то мы рекомендуем вам привлечь независимых специалистов в сфере строительства. Правильно составить Акт открытия объекта, проверить проектную документацию, смету, наладить работу по входному контролю и правильностью соблюдения технологий могут, в первую очередь, профессионалы. Также необходимо учитывать, что заключая договор с независимыми экспертами, вы априори ставите их по вашу «сторону баррикад».

После выполнения работ, оговоренных в договоре и смете, и при условии, что у вас нет претензий к качеству, срокам и объему выполненных работ, составляется Акт выполнения работ. В этом акте должна содержаться следующая информация:

- число;
- к какому договору составлен акт (номер договора);
- сумма выполненных работ с учетом предоплаты, если таковая была;
- выполнение обязательств по сроку выполнения работ, оговоренному в договоре;
- акт в обязательном порядке подписывается генподрядчиком, жилищной инспекцией и заказчиком работ;
- возможно и большее количество подписей (в зависимости от способа управления МКД и способа финансирования капремонта (спецсчет или региональный оператор), но вышеуказанные три подписи в любом случае обязательны;
- подпись заказчика работ — последняя.

Особенно хотим обратить ваше внимание! Если у вас возникли претензии к выполненным работам, то вы не должны подписывать Акт выполненных работ. Но при этом все ваши претензии должны быть обоснованы и базироваться на требованиях выполнения работ строго по проекту, смете и СНиП (строительные нормативы и правила). Свои претензии вы должны предъявить подрядчику в письменном виде и иметь письменное подтверждение о получении ваших претензий подрядчиком (исполнителем работ). Если в течение десяти дней вы не предъявили генподрядчику Претензию (рекламацию) в письменном виде, то он вправе считать работы по вашему дому выполненными и принятыми, а, следовательно, и снять в безакцептном порядке деньги с вашего счета за выполненные работы.

Шаг за шагом, ничего не упуская

Рекомендации по подбору подрядчика и определению последовательности проведения капитального ремонта в МКД



Александр МУЛЛИН

Можно накапливать средства на спецсчете для производства капремонта общего имущества (ОИ) в многоквартирном доме (МКД) в полном объеме в течение достаточно длительного времени. При этом надо помнить, что существует определенный экономический риск затягивания ремонта, связанный с нестабильно-

стью банков, постоянным ростом цен на работы и материалы, изменением законодательства и т.д. Кроме того, достаточно затратно (дорого) поддерживать устаревшие инженерные системы: водо-, газо-, электроснабжения, центрального отопления, т. е. поддерживать их исправность за счет средств текущего ремонта. Существующее законодательство позволяет выполнять выборочный капремонт, например, сначала кровлю, на следующий год внутренние системы ГВС, ХВС, систему отопления, фасад и т.д.

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Последовательность проведения работ (очередность) можно определить самостоятельно, но в любом случае рекомендуется заказать инженерное обследование дома, т.е. произвести дефектовку. Инженерное обследование необходимо выполнять с помощью специального технического оборудования (приборов). По результатам такого инженерного обследования выдается квалифицированное заключение специалистов для обоснования последовательности ремонта инженерных систем, конструкций МКД. Наличие заключения специалистов позволяет получить реальное представление о состоянии инженерных систем, конструкций МКД, оптимизировать последовательность ремонта инженерных систем, конструкций и снимает ответственность с руководителей производства капремонта (спецсчет может быть открыт на управляющую организацию или в фонде капитального ремонта региона, не обязательно ТСЖ, ЖСК) в случае увеличения аварийности систем, не включенных в программу капремонта. После определения последовательности проведения капремонта необходимо оценить ориентировочную стоимость работ. Оценку стоимости запланированных работ можно проводить на основании постановления Правительства Москвы от 27 февраля 2015 г. № 86-ПП «Об утверждении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капремонту общего



Сергей ШИЯНОВ

имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов г. Москвы» (в редакции постановлений Правительства Москвы от 20 октября 2015 г. № 683-ПП, от 1 декабря 2015 г. № 821-ПП, от 12 апреля 2016 г. № 164-ПП, от 6 июля 2016 г. № 390-ПП, от 28 ноября 2016 г. № 786-ПП). В каждом регионе есть подобные нормативно-правовые документы.

Далее следует подготовить техническое задание (ТЗ) на необходимые работы. Техническое задание представляет собой некое предложение с описанием объемов работ, материалов, которыми работы должны быть выполнены, и необходимо указать сроки выполнения работ, поскольку некоторые работы можно выполнять только при определенных климатических условиях, оговоренных в СНиПах (например, кровля, фасад и т.д.) или окончанием, началом отопительного сезона в регионе. Для подготовки квалифицированного технического задания (ТЗ) целесообразно привлечь специалистов компании, выполнявшей инженерное обследование дома.

После проведения инженерного обследования и подготовки ТЗ на ремонт МКД необходимо уточнить стоимость работ. Уточненную смету имеет смысл также заказать в организации, проводившей инженерное обследование.

Часто возникает вопрос о заказе проектно-сметной документации (ПСД), которая стоит дорого. Обратите внимание на то, что ПСД необходима в случае изменения (отклонения) от изначального

конструктива МКД, а сметная документация может быть выполнена подрядчиком на основании технического задания (ТЗ0, предоставленного для проведения конкурса.

ВЫБОР ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

После проведения инженерного обследования, подготовки технического задания и составления сметной документации можно приступить к выбору подрядной организации.

Прежде всего подрядчик должен располагать всеми необходимыми разрешительными документами, наличием в штате квалифицированных специалистов, обладать многолетним опытом проведения работ, располагать достаточными оборотными средствами.

В отношении разрешительных документов: с 1 июля 2017 г. внесены существенные изменения в Градостроительный кодекс РФ. Для выполнения работ (на основании договоров) по капремонту юридические лица должны являться членами СРО по месту регистрации — строительной фирмы, т.е. фирма должна быть зарегистрирована на территории того субъекта РФ, в котором зарегистрирована СРО.

В Градостроительный кодекс вводится понятие специалиста по организации соответствующих строительных работ. Им является физическое лицо, которое имеет право осуществлять функции по организации выполнения строительных работ в должности главного инженера проекта, главного архитектора проекта и сведения о котором включены в национальный реестр специалистов в соответствующей области (инженерные изыскания, проектирование, строительство).

Каждая СРО обязана сформировать компенсационный фонд возмещения вреда. Средства этого фонда обеспечивают имущественную ответственность членов СРО по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо их части.

Следующим важным параметром подбора подрядной организации является квалификация рабочих, которые будут работать на вашем доме. Использование иностранных рабочих может вызывать вопрос об их квалификации, но главный риск заключается в законности использования иностранной рабочей силы подрядной организацией. При привлечении к трудовой деятельности иностранной рабочей силы следует учитывать правила миграционного и трудового законодательства, чтобы избежать административной ответственности за нарушение правил оформления иностранцев. Административная ответственность в виде штрафа за неуведомление о заключении договора с иностранцем достигает 1 млн руб. для организаций за каждого иностранного

работника. При этом для организаций в качестве наказания вместо штрафа могут назначить административное приостановление деятельности на срок от 14 до 90 суток.

При проведении работ, требующих специальной квалификации и/или связанных с повышенным риском при их проведении, персонал подрядной организации должен обладать необходимыми допусками, удостоверениями (высотные работы, сварочные и т.д.).

Подрядная организация должна иметь положительный опыт проведения работ по капремонту МКД. У компании должен быть послужной список из ранее выполненных договоров, а также отзывы и рекомендации представителей МКД, где был выполнен капремонт.

Оценить квалификацию рабочих и прорабов может только специалист — строитель. Привлекайте независимый технадзор (строительный контроль) или ищите среди жильцов специалиста, строителя, для помощи в подборе подрядчика.

В отношении финансовой состоятельности подрядной организации: на основании закона ФЗ № 44 заказчик (ТСЖ, ЖСК, УО, ФКР) может оплатить подрядчику только 30% предоплаты, а все остальные работы и закупку материалов подрядчик выполняет за свои средства. Таким образом, подрядная организация должна располагать достаточными собственными финансовыми ресурсами для исполнения договора. Необходимо привлечь финансового специалиста (хотя бы бухгалтера, который ведет учет вашего ТСЖ или ЖСК) для оценки размера уставного капитала, наличия активов в виде основных средств, запасов материалов. Дополнительно нужно оценить кредитную нагрузку подрядной организации во избежание риска взыскания средств аванса в уплату просроченных обязательств перед кредиторами, банками, налоговыми органами.

Дополнительно необходимо оценить возможность выполнения подрядной организацией гарантийных обязательств: гарантийный срок на подрядные работы составляет 5 (пять) лет. Условие о гарантийном сроке указывается в договоре подряда и является неотъемлемой его частью.

Длительное присутствие подрядной организации на рынке, наличие квалифицированных кадров, достаточность оборотного и уставного капитала, членство в СРО являются показателями добросовестности строительной фирмы и гарантируют исполнение всех обязательств по договору.

С «Домовладельцем» на «ты». Часть 10

Продолжение. Начало см. в №№ 7-10/2020, № 1-3,5-6/2021

Дарья БЫКОВА, бухгалтер ЖСК «Береза», г. Москва

В предшествующем 160 выпуске журнала в № 6 (2021) автор, делаясь впечатлениями от работы с программой начисления коммунальных платежей «Домовладелец» сделала первые выводы за восемь месяцев работы с программой и кратко констатировала 7 преимуществ программы. В статье часть перечисленных преимуществ раскрыты более подробно.

В настоящее время автор работает в нескольких ЖСК, использующих различные программы начисления коммунальных платежей.

АНАЛИЗ ПРИОБРЕТЕННОГО ПРОДУКТА

Подробнее о «гибкости» (пункт 1). С чем сталкиваются бухгалтеры, работающие в других программах во время ежемесячного начисления квартплаты? Многоступенчатость и хронология выполнения действий. Последнее важно — если приходится возвращаться к срединному действию, в последующих необходимо отменить проведение, а потом, не нарушая очередность, перепровести одно за другим. Задумался, отвлекся, и это грозит отразиться на конечном результате. Так, возвращаясь к внесению показаний ИПУ в квартире, в которой нет льготников, а потом перепроводя начисление платежей по всему МКД, не отменив при этом предыдущее начисление льгот по всему МКД, вы получаете искажение общей картины. У меня выпадали из этой картины отдельные услуги по дому в целом. А выяснилось это только спустя несколько месяцев. И начиналась кропотливая корректировка. Вручную.

В «Домовладельце» нет никакой многоступенчатости, хронология не влияет на общий процесс. Вернее, ни о какой хронологии речи нет вообще. Хотя... Возможно и есть, но пользователь об этом не знает или ему и не нужно знать — об этом позаботился разработчик. Каждое действие сведено к минимуму — для пользователя, для экономии его времени. А ежемесячное закрытие сальдо предотвращает от других бед — от возможных ошибок и перерасчетов. Между прочим, минимализм прослеживается в каждой операции этого умного интеллектуального продукта. Минимализм, на мой взгляд — признак умения использовать научную организацию труда, что и понравилось в первую очередь в «Домовладельце».

ФОРМИРОВАНИЕ ФАЙЛОВ ДЛЯ ВЫГРУЗКИ В ГИС ЖКХ

Хочу заметить (по пункту 2), что в других программах много проблем с формированием файлов для ГИС ЖКХ. Сама загрузка в шаблоны из программ состоит из нескольких этапов, как уже гово-

рилось, ее настройка производится за отдельную плату, что не считаю критичным — это ведь разовая услуга. Морока в другом, в ежемесячном «качельном» процессе (туда-обратно) — в самостоятельном мониторинге изменений шаблонов ГИС, которые видоизменяются слишком часто, их скачивании, систематизации, и в выполнении обратных действий для формирования файлов уже в программе. Шаг влево, шаг вправо, неустановка флажка... и вот уже некорректное заполнение шаблона. А если при этом релиз программы не совместим с шаблоном ГИС ЖКХ (ну, не успели программисты внести изменения, и такой грешок встречается в других программах) — полный крах. И начинается многочасовая, да что там говорить — многодневная ручная правка файла. В итоге: своевременно выгрузить платежные документы и показания счетчиков не удастся. Все время преследует мысль о штрафах жилищной инспекции.

Однажды я поинтересовалась у разработчика: с чем связано отставание выпуска новых релизов с нужными для ГИС ЖКХ шаблонами, порой с задержкой выпуска в несколько месяцев. Ответ убил наповал: «А потому что ГИС, меняя шаблон, вместо того, чтобы добавить столбец справа или слева, «втыкает» его в середину. Вот и нам тоже приходится менять в своей программе многое, а это — время, много-много времени».

С «Домовладельцем» от кошмаров и страхов не остается и следа. Мысль о каких-то шаблонах больше не волнует. Работа упрощается в разы. И никаких «качель», процесс исключительно односторонний — передача файла в ГИС ЖКХ. Пять минут на формирование, столько же на передачу на сайт. Десять минут в месяц! Сказка!

Пример выгрузки шаблона показаний счетчиков воды из программы «Домовладелец»:

Сервис → Экспорт данных внешним организациям → Excel ГИС → показания ИПУ → настроить период с__ по__ → экспорт → сохранить в папку (программа предложит путь для сохранения, как правило, это папка H200/House на вашем основном диске рабочей машины) → далее кнопка «НЕТ» (! Важно нажать именно эту кнопку.

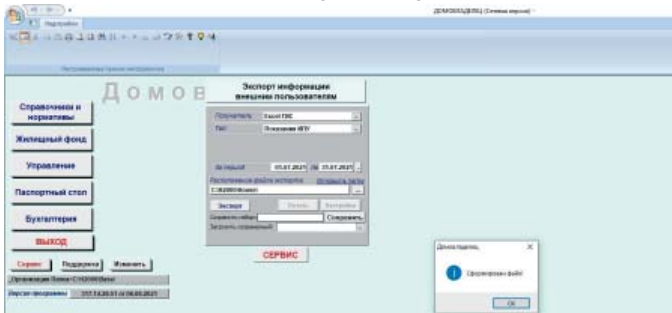


Рис. 1

№	Адрес объекта	ИПУ по ТСЖ	Период оплаты	Сумма	Дата оплаты	Сторона оплаты
3	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
4	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
5	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
6	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
7	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
8	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
9	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
10	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
11	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
12	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
13	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
14	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
15	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
16	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
17	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
18	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
19	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
20	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
21	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
22	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
23	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
24	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
25	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
26	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
27	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
28	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
29	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	
30	И это строение равно адрес, номер дома	ИПУ0110000112	Колончатый	288	16.05.2021	

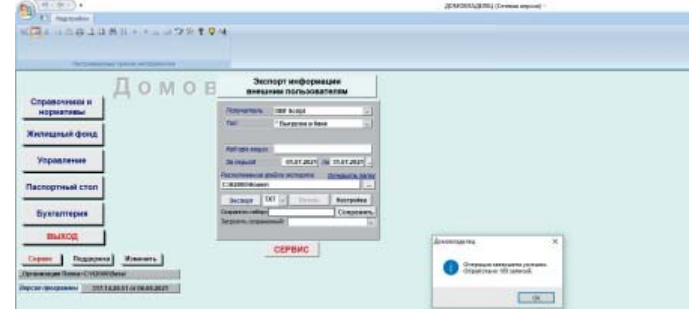
Рис. 2

С выгрузкой реестра платежей физических лиц в банк в другой программе у меня не сложилось. Причина банальна: сама внести изменения в конфигурацию программы я не могла по причине отсутствия умения, а разработчик потребовал оплату и за настройку файла выгрузки, и, как следствие — за перенастройку структуры платежных документов (каждого отдельно, а их у меня четыре). «А оно нам надо?» — сказали собственники на собрании, когда я озвучила весомые дополнительные расходы. А уж когда заикнулась о штрихкодах, о современных QR-кодах (тоже за отдельную плату), на меня посмотрели, как на умалишенную и дружно проголосовали «против». В «Домовладелец» же это все «прошито», входит в абонентскую плату, дополнительных затрат не требуется.

Пример выгрузки реестра задолженностей физлиц для Сбербанка:

Сервис → экспорт данных внешним организациям → получатель (выбрать DBFScript — *выгрузка в банк) → проставить период (или проверить период, если он встал по умолчанию) → экспорт → сохранить. Файлы по умолчанию сохраняются на диске C:\H200\House в формате txt. Но вы можете задать

свой собственный путь — кому как нравится, кто к чему привык. Рис. 3.



Далее достаточно найти сформированный файл по указанному пути и загрузить его в СберБизнесОн-Лайн. Как правило он имеет вот такое название и расширение (ИНН_расчетный счет_мес/год_номер файла):

770212000000_40703810000000101111_0721_001.txt

СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТОВ

Песня песен. Отчеты (пункт 3). В «Домовладелец» их можно делать для всех случаев жизни, по любой услуге, по всем сразу, по одному собственнику, по дому/домам, на любую дату — «меню» отчетов настолько разнообразно, что глаза разбегаются. Тогда как в других программах составление отчетов оставляет желать лучшего. Всем известно, что вот уже скоро шесть лет, как мы помимо платежей по ЖКУ начисляем еще и взносы на капремонт. У большинства ТСЖ/ЖСК имеются спецсчета для формирования фонда капремонта. А это означает отдельные квитанции, отдельный учет, отдельную задолженность собственников. До сих пор большинство разработчиков других программ не могут создать алгоритм формирования отчетов и задолженности отдельно по этим двум направлениям. Все в кучу, в один отчет. При этом возможность создания отдельных квитанций и выгрузок имеется. Парадокс, да и только. И если одни («Домовладелец») могут довести свой продукт до готовности, почему не могут другие? Продукты некачественные, повара не профессионалы, плита для готовки маломощная? Мне, например, непонятно. Непонятно все шесть лет, что регулярно вопрошаю у разработчика другой программы с надеждой: «Когда же будет возможность отдельного учета?». А в ответ — тишина...

Так что мнение таково: «Домовладелец» шагает в ногу со временем, с техническим прогрессом. Универсальный и верный помощник бухгалтера жилищного объединения.

Когда окончательно освоюсь, буду уверена, что хорошо разобралась в программе — обязательно переведу и второй дом в новое виртуальное пространство.

Я рада, что работаю в программе «Домовладелец». И этим все сказано.

В № 4/2020 была опубликована статья Надежды Мельниковой «Под шумок коронавируса» о том, что Градостроительным советом при Правительстве Санкт-Петербурга в дистанционном (пандемия!) режиме был рассмотрен и одобрен проект на строительство бизнес-центра в непосредственной близости от придомовой территории, которая с 2012 г. оформлена в собственность владельцев помещений МКД по адресу: Санкт-Петербург пр-т Северный, д. 4, к. 1

Согласно проекту, на придомовой территории планировалось строительство уличной парковки для нового коммерческого объекта. Вопрос был урегулирован в досудебном порядке. Но очередные ошибки в градостроительной деятельности вновь заставили председателя правления «взяться за перо».

Упражнения в эпистолярном жанре

Увы, такого рода упражнения стали неотъемлемой частью рабочей функции председателя правления ТСЖ на самоуправлении. Демонстрирую данное утверждение на личном опыте.

Надежда Мельникова, председатель правления ТСЖ «Северное Сияние»

«Что делать?», — спросила я себя, узнав о строительстве уличной парковки для нового бизнес-центра на нашей придомовой территории, и сама себе же ответила «Писать! Обращаться во все государственные органы, призванные следить за соблюдением российского законодательства»

От имени жильцов дома были подготовлены и разосланы письма и обращения по следующим адресатам:

- Главному архитектору Санкт-Петербурга;
- Прокурору Санкт-Петербурга;
- Губернатору Санкт-Петербурга;
- Президенту России.

Получили обстоятельные и подробные ответы из аппарата вице-губернатора и Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга с информацией о состоянии застройки нашего квартала.

Из аппарата вице-губернатора сообщили, что «Проекты по строительству уличных парковок на рассматриваемой территории отсутствуют». «Обращение ТСЖ «Северное сияние» направлено ООО «Алекс Фитнес» для учета при проектировании в соответствии с действующим законодательством».

Из КГА сообщили, что «Комитет направил Проект на доработку». «Градостроительный совет при Правительстве Санкт-Петербурга является совещательным органом, его решения носят рекомендательный характер».

Таким образом, за месяц ситуация была разрешена.

Кто-то из читателей журнала подумает: «Зачем же сразу Губернатору и Президенту РФ писать? Может вопрос мог решиться на уровне государственных органов исполнительной власти в чью компетенцию входит решение этого вопроса?»

Жизнь сама ответила на этот вопрос.



В начале этого года по новому «земельному вопросу» я стала обращаться исключительно по подведомственности.

Результат: в течении полугода идет переписка и вопрос не решается.

А сама ситуация достойна фельетона, помните которые в советское время печатали в газетах.

Суть очередной градостроительной ошибки

В Санкт-Петербурге вокруг жилых МКД по ул. Сикейроса д. 1, пр. Энгельса д. 109/2, пр. Энгельса д. 107/3, Северный пр. д. 4/1 проходит внутриквартальный общественный проезд.

Этот проезд является единственным, по которому можно подъехать к нашим домам. Данный проезд выделен на прилагаемой карте синим цветом.

Основная часть проезда обслуживается (убирается) силами ООО «Жилкомсервис №2 Выборгского района», которое находится в непосредственной близости к этому жилкому кварталу.

Часть проезда убирается силами ТСЖ, которые оформили проезд в общую долевую собственность собственников помещений МКД.

А вот часть общественного проезда (ориентировочно 100 метров), относящийся к городской собственности НИКОГДА никем не убирается и не обслуживается. На карте эта часть дороги (рядом с нашим домом) выделена красным цветом, а наш МКД обозначен зеленым контуром.

Зимой наблюдаем такую картину: По этому внутриквартальному проезду едет трактор от ООО «ЖКС №2 Выборгского района» и убирает снег. Трактор подъезжает к спорному участку протяженностью 100 метров, поднимает ковш, проезжает этот участок, затем опускает ковш и продолжает убирать снег дальше.

Поскольку нам не было понятно почему трактор не убирает эту часть, я стала писать «по подведомственности».

Сначала в ООО «ЖКС №2 Выборгского района», которое в письме № 285/21 от 02.03.2021 пояснило, что данный участок проезда «не находится у них на обслуживании».

Затем ТСЖ обратилось к ОАО «Коломяжское», которое обслуживает городскую улично-дорожную сеть. Получили ответ № 296 от 15.03.2021 о том, что эта часть проезда «не входит в зону обслуживания ОАО».

После этого мы уже обратились в Администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга и получили ответ заместителя главы администрации А. А. Артемовой за № ОБ-4473/21-0-1 от 12.04.2021 о том, что данные 100 метров дороги «не относятся к землям **общего пользования**», то есть не являются общественным проездом (!) и поэтому не обслуживаются, а уборку якобы должна производить подрядная организация Администрации по «жалобе».

Получается, что кто-то (интересно кто?) должен регулярно писать жалобы в Администрацию, и по жалобе будет направлен трактор для уборки снега.

И этот трактор по городским загруженным магистралям (проспект Энгельса) среди мчащихся на скорости по нескольким полосам автомобилей должен проехать несколько километров (!), чтобы убрать злосчастные 100 метров дороги вдоль жилого дома и опять поедет несколько километров назад по проспектам города.

И тут возникает к городским властям два вопроса.

Первое. Разве не было бы более экономически выгоднее и понятнее, если бы трактор ООО «ЖКС №2 Выборгского района» не поднимал ковш, а опустил его и очистил 100 метров дороги? Ведь трактор все равно проезжает по этой дороге регулярно. И какая разница как он едет с поднятым ковшом или опущенным. А гнать трактор по всему городу для уборки 100 метров это разумно?

Почему исключили эти 100 метров из плана уборки ООО «ЖКС №2 Выборгского района»?

Второе. На каком основании вдруг 100 метров внутриквартального общественного проезда перестали быть **дорогой «общего пользования»**, общественным проездом? То есть едут машины по дороге, которая считается дорогой и вдруг, где-то в середине дороге — бац, и дорога уже не общественный проезд. Проезжают машины 100 метров и вот уже опять едут по официальной дороге.

Кто из чиновников это сотворил? Из каких документов это следует? Почему не обслуживается? Это же прямое нарушение действующего законодательства. С этими вопросами мы уже обратились к Губернатору Санкт-Петербурга А. Д. Беглову. Из Управления по работе с обращениями граждан Администрации Губернатора Санкт-Петербурга наша жалоба была направлена в Администрацию Выборгского района. Нетрудно догадаться, что из Администрации получили «клонированный» ответ от того же чиновника, на кого и жаловались.

РЕЗУЛЬТАТ:

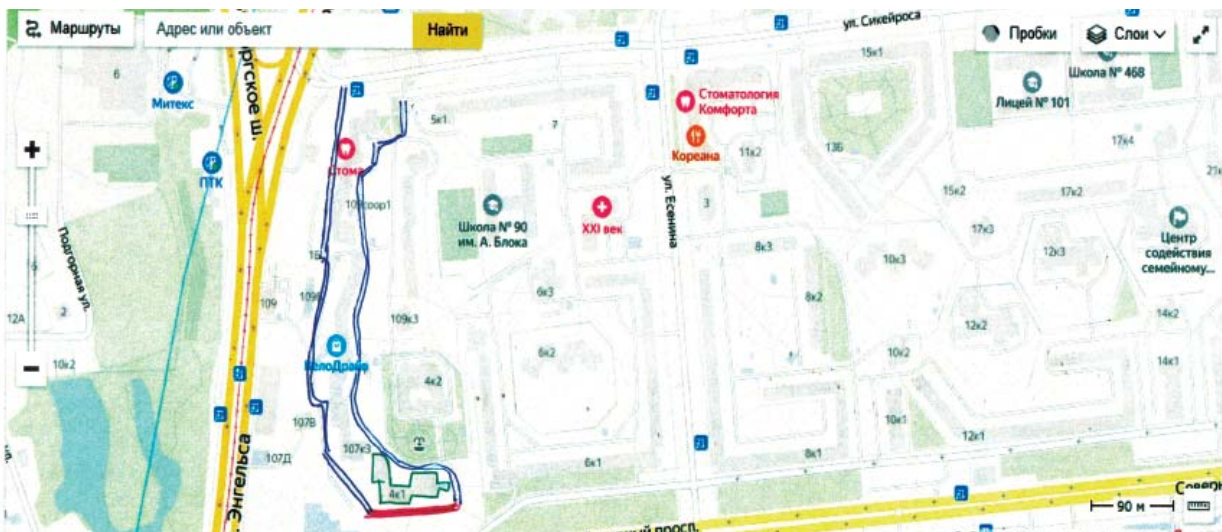
Ответа от Губернатора Санкт-Петербурга ТСЖ «Северное сияние» так и не получило.

В сути вопроса (проблемы) никто разбираться не будет, соответственно ошибки в градостроительной деятельности устранены не будут.

Внутриквартальный проезд как не убирался, так и не убирается.

ВЫВОД:

Пойдем по прежнему пути — будем писать в Москву.



Добрососедские отношения

Ирина ВАСИЛЬЕВА, председатель правления ТСЖ «Заречье-1» г. Тула

«Мы сами заводим друзей, сами создаем врагов, и лишь наши соседи — от Бога».

Гилберт Честертон

В 2010 Г. МЫ ЗАЛОЖИЛИ ОСНОВУ ДОБРОСОСЕДСКИХ ОТНОШЕНИЙ

В нашем доме, построенном в 2006 г, до 2010 г. функционировало лениво-спящее ТСЖ, созданное застройщиком. При смене правления ТСЖ мы хорошо уяснили, что современные законы требуют от нас взаимодействия с теми, кто живет рядом. Сразу же после смены правления наш актив приступил к проведению субботников не только для приведения в порядок общей домово-территории, но и для неформального знакомства наших соседей. Ведь жить там, где много знакомых, комфортно и безопасно. Мы все хотели добиться уважительно-вежливого совместного проживания рядом. Под одной крышей. Хотели вовлечь своих соседей в ТСЖизнь, которая вокруг них начинается, и не «чья то», а их самих.

Признаюсь, в те годы организовать соседей было проще, т.к. мы все приехали с Севера, еще чувствовали себя новоселами, заехали в дом одновременно, и нас

объединяли общие ценности. Не уверена, что сейчас, когда кто-то продал квартиру, кто-то сдал, кто-то передал по наследству, без сложившихся в доме традиций нам бы удалось столь активно привлекать соседей к совместному труду на общее благо.

Сейчас перед каждым субботником всегда переживаю, вдруг не выйдут люди... А двор у нас большой. Земельный участок площадью около 5 тыс. кв. метров оформлен в собственность и обнесен забором. Такую территорию зимой одним трактором не уберешь. Ведь необходимо очистить снег с бордюра или от бордюра, колодцы необходимо чистить вручную, чтобы ковшом не повредить. А работа, которую провели в первые годы самостоятельного управления домом члены правления, не пропала даром — шашлыки и самовары с первых субботников и до сих пор в виде традиций украшают жизнь нашего дома.

ГЕРОИ НАШЕГО ДВОРА

Это те, кому не безразличны проблемы дома, и они всегда окажут помощь как своим соседям, так и правлению ТСЖ. Не помню ни одного субботника без участия «старожил» нашего дома: Михаила Владимировича Поздеева и Дмитрия Марусина. За ними тянется молодежь. Так, например, две молодые семьи, имеющие по двое детей:

- Юлия и Александр Очкины;
 - Максим и Виктория Мироновы,
- всегда оказывают помощь правлению ТСЖ в проведении собраний. А на субботники выходят вместе с детьми с раннего возраста, прививая им чувство сопричастности к общему делу.



Ирина ВАСИЛЬЕВА: Председатель ТСЖ — это беспокойная деятельность, это трудоспособная работа без отпусков и практически без выходных



Замечательные соседи



Однажды довелось наблюдать забавную картину: при уборке снега на придомовой территории дети негласно соревновались между собой: у кого участок чище.

Из молодежи хотелось бы отметить Максима Антоненкова. Он завсегдатай субботников по уборке снега. А еще проживает в нашем доме почтенный отец семейства Василий Иванович Федькин. Так вот на субботники выходит не только он сам — собственник — Василий Иванович, но и семьи его дочерей: мужа и дети, не живущие в нашем доме!

Всегда предложат посильную помощь правлению ТСЖ и не пройдут мимо нарушений общественного порядка в доме вновь поселившимся соседями Тамара Тихонова, Сергей Абраменков, Александр Фесунов, Алексей Земсков, Алексей Николаевич Ильин.

Недавно приехавший в наш дом Олег Савинский тоже присоединился к команде неравнодушных собственников нашего ТСЖ «Заречье-2».

ОТДЕЛЬНАЯ БЛАГОДАРНОСТЬ ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫМ СОСЕДЯМ

Не только на субботниках проявляют свою добрую волю мои соседи. Например, семьи Кожевниковых, Горишных, Кравченко — постоянные участники субботников, но и по завершению общих мероприятий находят возможность принести пользу окружающим. Так, например, после установки входных дверей Сергей Маркович Кожевников смонтировал откосы, покрасил их. На своем этаже, у мусоропровода, выложил новую плитку на полу.

Горишний Сергей Васильевич — палочка выручалочка. Отремонтировать доводчик дверей — иду к

Сергею Васильевичу, дверь скрипит, необходимо старый линолеум в лифте заменить на дюралевый пол — опять к нему же.

А летними вечерами все жители нашего дома с благодарностью наблюдают полив цветов и кустарников Марией Алексеевной Кравченко, а ее дочери и внук Илья всегда готовы помочь бабушке в благоустройстве двора.

P.S. После всего сказанного неискушенный читатель может подумать, что в нашем доме «тишь да гладь да божья благодать». Но это будет неверным суждением. Есть у нас и свои кляузники и равнодушные потребители труда своих соседей, и те, кто не желает считаться с правилами общежития в МКД. Но если в своих мыслях уделять им больше внимания чем перечисленным здесь соседям, руки опустятся до колен. А идти по жизни все же следует с чистой совестью и гордо поднятой головой.

Будь соседу приятелем,

Вместе вам жить много лет.

Быть в доме своем создателем

Тебе поможет сосед!

Старайся помочь председателю,

Вам вместе спастись от бед.

Будь справедлив и внимателен,

И станет пусть другом сосед!

Екатерина Леденева (г.Кашира)



Юрий ПОЛОНСКИЙ

ЧЕРДАК ПРЕТКНОВЕНИЯ

Очередную атаку на общедомовое имущество ТСЖ отбило, но... Доколе?

Место действия:

старинный (1903 г. постройки) дом 10/7 по Рождественскому бульвару, бульварное кольцо, самый центр Москвы, бешено дорогая недвижимость и земля под ней. Со всеми вытекающими последствиями — в виде алчных воцелений «слуг Мамоны». Плавню переходящих в рейдерские посягательства в частности, на то, что по ЖК РФ должно быть общим имуществом (ОИ) многоквартирного дома (МКД). ТСЖ в доме существует с 2007 г., история его борьбы за существование и за права собственников насчитывает немало страниц. В том числе — весьма драматических и даже криминальных (см., например, <https://clck.ru/WyFnt>, или <https://clck.ru/WyFos>).

Время: 4 августа 2021 г.

Действующие лица:

С одной стороны — чиновники Департамента городского имущества (ДГИ) г. Москвы, накануне позволившие в правление ТСЖ и сообщившие о своем намерении опечатать и поставить на охранную сигнализацию т.н. квартиру № 25. Которая на самом деле представляет собой часть чердака МКД, содержащую в себе общедомовые коммуникации. От которых зависит не только комфорт жителей, но и их безопасность: лежак отопления, задвижки, вентиляционные шахты, куда идет вытяжка от водонагревательных газовых колонок. Несмотря на это, ДГИ считает помещение собственностью города Москвы — со всеми вытекающими последствиями.

С другой стороны — правление ТСЖ, которое обоснованно считает этот чердак общим имуществом МКД и предпринимает усилия, чтобы вернуть его в общедомовую собственность.

Пока суды идут с переменным успехом, так в 2019 г. арбитраж г. Москвы, хотя и признал спорное помещение общедомовым имуществом, но в иске ТСЖ отказал, посчитав, что раз в 2014 г. ТСЖ уже судилось за него, то срок исковой давности якобы истек. Хотя, во-первых, тогда чье-либо право собственности (в частности, г. Москвы) на спорное помещение зарегистрировано не было, во-вторых, если собственники фактически продолжают владеть незаконно отчужденным общим имуществом и используют его (а это в данном случае так и есть) — трехлетний срок исковой давности не применяется. Апелляционная инстанция учла первое обстоятельство, рассчитала исковой срок по-другому и, отменив решение арбитража,

удовлетворила требования ТСЖ. Кассационный суд, в свою очередь, отменил решение апелляционного суда и восстановил решение суда первой инстанции. Почему, можно догадаться: Москва же.

В общем, борьба продолжается.

«ЭТО БЫЛО НЕДАВНО, ЭТО БЫЛО ДАВНО...»

Заместитель председателя ТСЖ Лариса Шульман:

«История эта берет свое начало во время войны, тогда люди жили везде: в чердаках, в подвалах, а кое-кто ютился прямо во дворе нашего дома. В том числе, люди поселились и на том чердаке, им не помешали ни дыра в крыше, образовавшаяся после попадания фугаски, ни обгоревшие стропила. «Заселенцы» отгородили себе закуток — и зажили, как могли. Во времена Хрущева таким «самозаселенцам» стали давать нормальное жилье, но для этого требовалась хоть какая-то прописка. И жители чердака ее себе оформили. Где? На чердаке, где же еще. Понятно, что это был чистый формализм, но... А как иначе, ведь без прописки в то время даже ребенка в школу не взяли бы. Вот так часть нашего чердака формально оказалась в статусе жилого помещения. Что и стало потом для нас «каменем преткновения».



Потом много всего было: в 80-х годах некий художник заселился в это помещение, устроил там не то мастерскую, не то ночлежку для друзей и близких. Оформил аренду через Московский Союз Художников. Художник оказался беспокойным соседом, у него были конфликты с жителями. С ним судились и Департамент, и ТСЖ. В конце концов, художник съехал с нашего чердака, вернулся в свою квартиру, а ДГИ в 2017 г. оформил помещение в собственность г. Москвы. Помещение опустело...»

ТЕМУ ВСТРЕЧИ ИЗМЕНИТЬ НЕЛЬЗЯ

Итак, полдень настал — и во дворе возникли два сотрудника ДГИ в сопровождении участкового. Беседа быстро приняла характер ток-шоу на НТВ, когда каждый говорит свое, стараясь собеседника не слушать.

Логика нападающей стороны была проста, как трехлинейная винтовка: вот решение арбитражного суда,



говорящее, что это квартира, и она принадлежит городу Москве, вы что, не допускаете собственника к его собственности?

Но у ТСЖ свои аргументы: нет-нет, мы не отказываемся пустить собственника к его имуществу, но нам нужно хоть какое-то письменное уведомление, предписание, требование. Где должно быть ясно указано, что именно чиновники собираются сделать с помещением. Чтобы ТСЖ могло оценить последствия и наметить свои ответные действия. Ведь там находится общедомовое имущество, за которое отвечает ТСЖ. К тому же и крыша, и чердачные стропила в этом месте заждались ремонта. Если чиновники опечатают и поставят на охрану помещение — как ТСЖ обслуживать это «беспокойное хозяйство»? Как попасть в помещение в случае аварии или иной экстренной нужды? А вдруг что-то пойдет не так, и окажется, что лежак или вентиляторы повреждены. Кто за это ответит? Сегодня вы, Михаил Григорьевич, главный специалист ДГИ, а через полгода-год где вас искать? Слова ваши растаяли в воздухе и никакого следа не оставили.

Ответы на некоторые из этих вопросов просты и очевидны, на некоторые — совсем не просты, но... Согласитесь, никакие устные заверения/обещания тут неуместны, все должно быть оформлено письменно. По понятным причинам от любых действий московских чиновников с т.н. кв. 25 у ТСЖ должен остаться **письменный след**.

Надо сказать, «незванные гости» в глубине души понимали шаткость своей позиции и правоту ТСЖ. Поэтому они выпалили пафосно-дежурные слова: про право собственности, недопустимость чинения препятствий представителям власти и т.д. — после чего составили акт о своем недопуске в подъезд дома. Хотя попыток туда проникнуть они и не предприняли, ограничились «декларацией о намерениях». Что интересно, с содержанием акта правление ТСЖ не ознакомили и подписать не предложили. И — с гордо поднятой головой и видом оскорбленного достоинства — гости удалились восвояси. Надолго ли?



А правление ТСЖ продолжило подготовку к очередному суду за злополучную «квартиру». Успеха!

ИЗ РЕШЕНИЯ АРБИТРАЖНОГО СУДА г. МОСКВЫ по ДЕЛУ № А40-16591/19-54-105 от 25.09.2019

«...установлено, что помещение под номером 25, расположенное по адресу Рождественский бульвар, 10/7, вплоть до 1983 г. использовалось в качестве жилого (проживала семья Павловских), впоследствии на основании технического заключения о списании жилой площади от 17.02.1984 квартира N 25 в доме по адресу Рождественский бульвар, 10/7, расположенная на 5 этаже (мансарда), было признано непригодным для проживания (отсутствие горячей воды, ванной, частичного износа пола)...

В рамках ранее рассмотренного спора по иску ТСЖ «Рождественский бульвар, д. 10/7» к РОО «Московский Союз Художников» по делу № А40-59532/14 об истребовании имущества из чужого незаконного владения судом была назначена и проведена экспертиза... Из представленного заключения судебной экспертизы ООО «ТехноПромАудит» экспертом рег. № 1115-130 установлено, что **спорное помещение является частью чердака**; в спорном помещении **расположены общедомовые инженерные коммуникации** (трубопроводы отопления, холодного водоснабжения, внутренней канализации, шахта системы вентиляции) и оборудование (радиаторы отопления, запорная арматура), предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме; указанное помещение **является вспомогательным** по отношению к другим помещениям в жилом доме, техническим, как и весь чердак...

ТСЖ «Рождественский бульвар, д. 10/7» в 2014 г. обращалось в арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к РОО «МСХ» об истребовании имущества из чужого незаконного владения (дело № А40-59532/14). Таким образом, на момент предъявления иска истцу было достоверно известно о порядке распоряжения спорной квартирой ответчиком, в связи с чем, суд приходит к выводу, что начало течения срока исковой давности подлежит исчислению с 18.04.2014. Учитывая изложенное, на момент обращения с настоящим иском в суд 28.01.2019, срок исковой давности по заявленным требованиям истек...

ИСТОРИЯ УСПЕХА

Как подмосковному ТСЖ удалось добиться расчетов за мусор «по факту».

Одним из первых регионов в стране, кто начал мусорную реформу, была Московская область, активный этап реформы начался с 1 января 2019 г. Почему, понятно: своего мусора уже выше крыши, да еще и столица рядом. Особенностью текущего момента является то, что в сфере расчетов населения за услуги по вывозу отходов из МКД безраздельно царят те, которые «по нормативу», а не «по факту», т.е. фактически вывезенному количеству отходов. Исключение составляет отдельный сбор мусора, но региональные операторы стараются этого не признавать и ото всех требуют «нормативную» плату. В Подмосковье положение усугубляется тем, что норматив исчисляется не по числу жителей, зарегистрированных в квартире, а по метражу жилплощади. В итоге население платит монополисту-регоператору в разы больше того, что должны стоить реально оказанные услуги.

Это мало кому нравится, поэтому многие из жилищных объединений пытаются добиться расчетов «по факту». Правда, пока это мало кому удалось, «мусорные бароны» за норматив держатся крепко. Тем ценнее каждый успешный опыт.

Председатель ТСЖ «Развилка-44» (МО, Ленинский район) Наталья Соловьева:

В конце 2018 г. Подмосковье готовилось начать мусорную реформу, и региональный оператор (РО), выбранный властями для обслуживания нашего кластера: ООО «Каширский региональный оператор» — всем ТСЖ и УК разослал приглашения с просьбой забрать и подписать договор на оказание услуг по обращению с ТКО, при этом обсуждать условия договора не собирался, вел себя как очередной монополист.

Ознакомившись с ПП РФ-1156, я поняла, что договор типовой, и к нему составлять протокол разногласий нет смысла, т.к. после получения его на руки другой стороной через некоторое время он в любом случае начинает действовать в редакции, предложенной РО. Даже если вторая сторона его не подпишет. Поэтому я договор забирать не стала. Мне были звонки из ГЖИ, администрации района: очень настойчиво рекомендовали подписать договор в установленные сроки в редакции регионального оператора.

Изучив нормативные правовые акты, я пришла к выводу, что если мы осуществляем отдельный сбор мусора, то есть возможность платить не по нормативу, а по «по факту». Я сообщила РО о нашем намерении разделять мусор и направила свой вариант договора. Никакой реакции не последовало. Не стоит думать, что в Подмосковье все РО так себя ведут, как наш мусорный монополист. Например, договор по ГВС у меня вполне нормальный, компромиссный, подписан с протоколом разногласий. А в случае с вывозом твердых коммунальных отходов (ТКО) и крупно-габаритного мусора (КГМ) все по-другому, Правительство поставило мусорных операторов в особо льготное положение.

В общем, пришлось прибегнуть к хитрости: я убедил жителей провести общее собрание собственников (ОСС) и принять решение о переходе на прямые договоры с РО. Хотя лично я против прямых договоров в принципе. И жители тоже. Но для дела надо было сделать так, люди мне поверили и помогли подготовить почву для переговоров с РО. Собрание было проведено идеально, придаться к документам было невозможно. И в один прекрасный день я с документами пришла к менеджеру «Каширского регионального оператора» и, положив папку с протоколом ОСС и бланками решений на стол, сказала, что они теперь сами должны решать вопросы подписания договоров с каждым жителем персонально, а ТСЖ уходит в сторону.

Поддействовало. Ко мне вышел исполнительный директор и мы наконец-то начали обсуждать условия договора.

Через пару дней меня пригласили в кабинет заместителя главы администрации района — и мы с руководителем РО подписали договор в предложенном мной варианте. С расчетами «по факту».



В итоге, на мой взгляд, все оказались в выигрыше. Каждый месяц РО в положенный срок гарантированно получает плату за фактически вывезенный мусор, работать с физлицами, в том числе вести претензионную работу, и выбивать деньги у каждого потребителя ему нет нужды.

А у жителей дома значительная экономия денежных средств, они не платят за виртуальный (не вывезенный, но заложенный в норматив потребления) мусор. Со своей стороны мы предприняли ряд мер для экономии в будущем денежных средств жителей дома. Когда в 2018 г. заключали договор, у нас на контейнерной площадке стояли 3 контейнера по 0,8 куб. м. Т.е. ежедневно мусоровоз должен был забирать 2,4 куб. м ТКО. А в некоторые дни мусор еще на земле бы оставался: площадка-то открытая, на нее кто угодно мог принести свои отходы. Чтобы это прекратить, мы к 1 января 2019 г. закрыли площадку от посторонних, жители на нее могут заходить по магнитному ключу от подъезда. В итоге ежедневно вывозится 1,1-2,2 куб. м мусора. Очень редко — 3,3 куб. м. Платим «по факту». В среднем в месяц получается 50 куб. м ТКО. А если бы мы, как соседи, платили по нормативу, то получалось бы 152 куб. м ТКО. Разница огромная.

Вот конкретные итоги 2020 г. в цифрах: при расчете за ТКО и КГМ по нормативу, утвержденному в Московской области, ТСЖ должно было бы заплатить 2 093 511,42 руб за год, а «по факту» ТКО и КГМ с территории дома за год было вывезено на 523 175,49 руб. Экономия ТСЖ, т. е. жителей дома, на оплате ТКО и КГМ в 2020 г. составила 1 570 335,93 руб. Площадь помещений в доме 20 965,3 кв. м. Из этих цифр видно, что норматив, утвержденный в Подмоскovie — 0,087 куб. м ТКО + 0,027 куб. м КГМ — значительно завышен. В рассматриваемом случае получилось, что в 4 (!) раза. То, что сейчас за вывоз ТКО и КГМ платит ТСЖ — жителям выгодно и удобно. Хотя бы потому что за работой монополиста есть контроль. Дело в том, что РО периодически пытается приписывать нам лишние объемы. Если их цифры не совпадают с нашими, при получении счета мы начинаем сверку, и они исправляют свой счет. При прямых договорах такую сверку организовать невозможно.

За истекшие 2,5 года два раза были проблемы с мусороперевозчиками, они не забирали мусор несколько дней и на площадках около домов по всему району были огромные навалы. Нас это не коснулось, возможно, из-за того, что мы своевременно оплачиваем счета РО и настойчиво требуем от него соблюдать график вывоза.

Почему монополиста напугала перспектива прямых договоров? Понятно, что работать с одним юристом гораздо проще, чем с множеством физлиц. У нас 308 квартир, соответственно столько же лицевых счетов.

И по каждому надо отдельно работать. А это трудно, насколько мне известно, РО и до сих пор не смог полноценно заключить договора с большинством физлиц частного сектора. Договоров нет, а отходы эти люди выкидывают, и мусоровозы вынуждены его забирать. Так что, видимо, РО решил, что проще брать с нас «по факту», чем работать с каждым собственником квартиры. Тем более, что собираемость платежей в доме хорошая, так как расчеты прозрачны и понятны.

Хочу обратить внимание на важное обстоятельство: наше ТСЖ никогда не пользовалось услугами МособлЕИРЦ или другого расчетно-кассового центра. Нас в свое время не так активно, как в Москве или в других районах Подмоскovie, принуждали работать с расчетными центрами, поэтому практически все ТСЖ Ленинского района (и даже некоторые УО!) с МособлЕИРЦ не работают.



У нас РО вывозит и сухой мусор, и смешанный. Так как существует цветовая маркировка контейнеров для отходов, то смешанный собираем в серые баки, сухой — в синие сетчатые. Сухой мусор — это стекло, металл, бумага, все без следов пищи, вымытое и высушенное. Контейнеры предоставляет оператор, так как это его обязанность. В этом месяце РО начал оказывать еще одну услугу — дезинфекцию контейнеров. Приезжает мусоровоз и специальный автомобиль, мусоровоз забирает мусор, а спецтехника осуществляет промывку раствором пустого контейнера. Это нововведение нас очень порадовало.

Еще отдельный сбор мусора нам выгоден тем, что сухой мусор вывозится бесплатно. Чем жители больше отсортируют сухого мусора — тем меньше будет объем смешанного, за который приходится платить. Как этого удалось добиться? РО пытались дважды изменить условия договора и брать деньги за сухой мусор, но я объяснила, что сухой мусор — это упаковка, а стоимость утилизации упаковки входит в стоимость товара, т.е. вывоз и утилизацию сухого мусора потребитель уже оплатил и не может оплачивать дважды.

Буду рада, если мой опыт пригодится коллегам.

Записал Ю. Хохлов

Результаты контроля за деятельностью управляющей организации



Статья поможет любому собственнику жилья в МКД, находящемуся под управлением ГБУ «Жилищник», рассчитать сумму денежных средств, переплачиваемых им за уборку мест общего пользования, а также выявить иные формы хищения средств собственников при отсутствии в МКД грамотного и рачительного владельца помещения.

Маргарита ЧУКАНОВА, председатель Совета МКД по адресу Москва, 13-я Парковая ул., д. 4

НЕДОСТОВЕРНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Анализ расходов в Отчетах Жилищника перед Правительством Москвы выявил недостоверные сведения в Анкете нашего дома, размещенного на портале dom.mos.ru, что свидетельствует о списания расходов на ремонт несуществующих элементов и систем. За 7 лет Жилищнику жители заплатили за ремонт не существующей инфраструктуры МКД:

- мягкой кровли, хотя в доме в соответствии с проектом установлена двускатная металлическая;
- системы полива, которую отключили в 2010 г.;

— мусоропровода, не предусмотренного в проекте нашего дома, а мусор выбрасывается в контейнеры, стоящие во дворе;

— централизованной системы горячего водоснабжения на 300 тыс. руб., только вот по проекту вода в доме нагревается с помощью газовых колонок, находящихся в каждой квартире;

и еще за объемы холодной воды на санитарное содержание общего имущества, превышающие в десятки раз норматив в 5 % от показаний общедомового прибора учета.

СВЕДЕНИЯ НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ КОНТРОЛЯ УСЛУГИ ПО МЫТЬЮ ПОЛОВ В ПОДЪЕЗДЕ

В состав услуги по санитарному содержанию подъездов входит:

- влажная уборка первых двух этажей лестничных клеток и площадок (6 дней в неделю);
- мытье лестниц с первого по последний этаж (каждые 15 дней).

Различают «влажное подметание» и «мытьё».

«Влажное подметание» предусматривает протирку полов 1-го и 2-го этажа мокрой мешковиной на швабре при расходе 1 литр воды на 1 кв. м лестниц. Ведро с грязной водой должно быть утилизировано (обычно выливают на газон перед домом).

ПРИМЕЧАНИЕ. В утвержденных Правительством Москвы регламентах расход воды указывается на 100 кв. м пола.

«Мытьё» должно осуществляться один раз в 15 дней в два этапа. На каждые 100 кв. м пола расходуется:

- 200 л воды;
- 200 г моющего средства;
- 200 г мешковины;

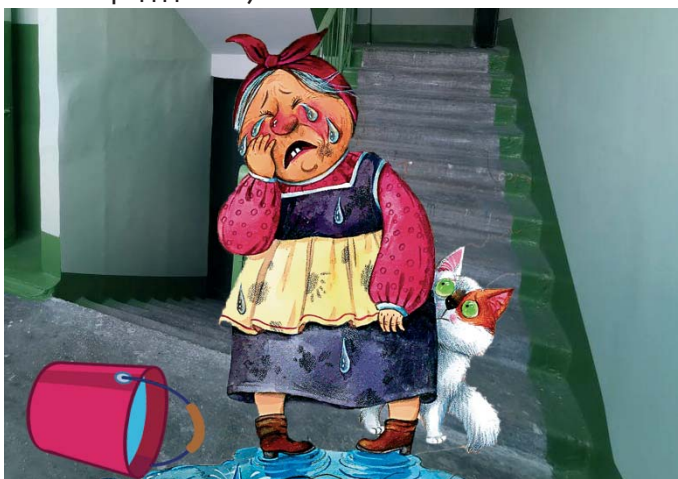
Вторым этапом пол промывается чистой водой 100 л на 100 кв. м лестниц.

ВОДА НА МЫТЬЕ ПОЛОВ

Количество потраченных кубометров на мытьё наших лестниц в 2020 г. ошеломляет: в Отчете Жилищника отражена оплата воды в сумме 65 тыс. руб., что составляет по тарифу 1 615 кубометров воды. Тариф за 1 кубометр воды (это 5 бочек по 200 литров, далее 200 л. — бочка воды) составлял 42,3 руб. Ежедневно учитывалась не одна, а 21 бочка воды!

Где узнать информацию о стоимости мытья полов? Если жители решат узнать годовую стоимость мытья полов на лестницах, найдете ее на сайте dom.mos.ru :

- размер зарплаты уборщика с расходом моющих средств и мешковины расположен в п. 2 «Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме»;



- общий объем воды на мытье лестниц, стен, окон, дверей, протирки почтовых ящиков, перил, радиаторов найдете в п. 14 «Расход воды на общедомовые нужды».

ЦЕНА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ УБОРКИ

Это зависит от площади лестничных клеток. Например, перед Правительством Москвы Жилищник отчитался, что в нашем МКД:

- 300 раз провел влажную уборку со второго по первый этаж за 70 420 руб.;
- 24 раза вымыл подъезды с пятого по первый этаж за 30 653 руб.;
- один раз промыл все окна за 2 983 руб.;
- два раза уборщик протер подоконники за 50 руб. 04 коп.;
- один раз протер чердачные лестницы за 3 099 руб.

Итого за санитарное содержание жители нашего 5-этажного трехподъездного дома оплатили Жилищнику 144 033,15 руб. или по 12 тыс. руб. в месяц.

Рачительный хозяин за 11 500 руб. нанял бы самозанятую уборщицу из жителей дома (налог на заработок составит 6%, а не 42% как в Жилищнике). Это молодые мамочки или пенсионеры. Если будут убираться жители дома, то воду дадут соседи, моющие средства на 500 руб. купят сами. Двойная экономия! Многие будут рады такой подработке, а жители — чистым подъездам!

Периодичность уборки одинакова для всех московских домов и регламентирована распоряжениями Правительства Москвы.

Жилищник убирает редко, на стенах оставлены «траурные» полосы-«сапожки» от грязных тряпок. Их закрашивают при очередном ремонте. Окна не вымыты; батареи, стены не протирались никогда.



Исходя из того, что подъезды убирают 2-4 раза в месяц, следует, что фактическая стоимость услуги «санитарное содержание общего имущества» составила примерно 10 % от оплаченной суммы, т.е. не более 15 тыс. руб.

В этом году дела с уборкой подъездов обстоят еще хуже.

Переплата по санитарному содержанию, по моему оценочному мнению, составила сумму 130 тыс. руб., по воде на их мытье — 53 тыс. руб. По двум из 17 разделов Отчета каждая квартира переплатила по 5 700 руб.!

ИНЫЕ ВИДЫ ХИЩЕНИЙ

ЗАМЕНА ПЕРЕГОРЕВШИХ ЛАМПОЧЕК

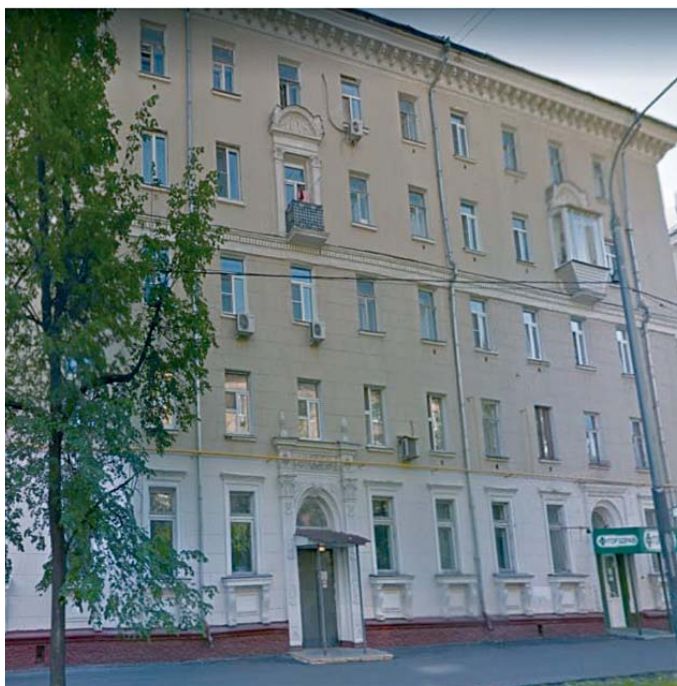
Цена обычной лампочки утверждена Распоряжением ДЖКХиБ г. Москвы от 23.06.2017 № 05-01-06-112/7 в размере 22,06 руб., энергосберегающей — 111, 18 руб.

Стоимость лампочек указана в Отчете ГБУ Жилищник в п. 6.20 «Замена элементов внутридомового электрооборудования» в сумме 41 197,27 руб., работа по замене перегоревших — в п. 6,28 — 36 226,49 руб.

Опрос жителей выявил в 2020 г. замену всего 2 светильников и 8 лампочек на лестничных клетках. Жилищник оплатил с лицевого счета приобретение 1818 электроламп, а заменил 10 шт.

В нашем доме, во-первых, нет столько осветительных приборов. Во-вторых, не могут лампочки всем комплектом в 150 штук перегорать каждый месяц!

Таблица с видами услуг, отраженных в отчетах ГБУ жилищник приведена на стр. 47.



УСЛУГА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Жилищный кодекс разделяет услуги, оказываемые собственникам по договору управления на 3 вида: услуги управления, услуги по содержанию общего имущества и коммунальные услуги. В Москве реализован самый проблемный механизм: в едином платежном документе управление не выделено отдельной строкой, а включено в «плату за содержание жилого помещения».

Что это значит для жителей?

А это значит, что управляющая организация должна отделить свои деньги от наших. «Их» деньгами являются исключительно средства по управлению МКД. Списание денежных средств с лицевого счета МКД возможно только после подписания Акта выполненных работ между председателем Совета дома и управляющей организацией.

Управление МКД — это отдельный вид экономической деятельности для получения прибыли.

Форма акта утверждена приказом Минстроя от 26 октября 2015 г. № 761/пр. для приемки работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. Невозможно выделить, нормировать и обосновать по каждому МКД услуги по заполнению порталов, работе юристов, бухгалтеров, канцелярии.

Как обосновали плату за управление в Москве?

Очень просто — в процентах от общей стоимости услуг. Плата за управление утверждена Регламентом от 2 декабря 2013 № 05-14-381/3 в размере **5,8-10 %**.

А теперь вернемся к Отчетам ГБУ Жилищник за последние 7 лет и увидим, что «их» деньги по управлению составили в 2020 году 23%, т. е. на 100 тыс. руб. больше, чем рекомендовано.

ТАБЛИЦА 1. ВЫПИСКА из ОТЧЕТОВ ГБУ Жилищник по МКД 13-я Парковая, д.4

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Фактическая стоимость за единицу работ (услуг), тыс. руб.						
		ОТЧЕТ (Прим. Некоторые графы не заполнены по причине отсутствия в отчете сведений)						ПЛАН
		2015	2016	2017	1018	2019	2020	2021
ИТОГО ПО ОТЧЕТУ:		661,98	672,29	796,10638	725,27002	781,6244	911,3472	953,105
1.	Работы (услуги) по управлению МКД	55,0708	99,44	101,60194	93,81	136,10988	207,48045	184,00677
		8%	15%	13%	13%	17%	23%	19%

Таким образом, единственный механизм, предоставленный жителям — контроль расходов через подписание Акта приемки оказанных услуг, который должен подписываться ежемесячно между Жилищником и председателем Совета дома.

По моему оценочному суждению часть оплаченных работ ГБУ «Жилищник района Восточное Измайлово» на ремонт и содержание общего имущества МКД содержат признаки необоснованного обогащения и/или хищения группой лиц по сговору.

ПРИНЯТЫЕ МЕРЫ ПО ПРЕСЕЧЕНИЮ ХИЩЕНИЙ

Придя к выводам, изложенным выше, я обратилась в «Народную приемную» депутатов Госдумы РФ и Московской городской Думы от КПРФ в ВАО г. Москвы с просьбой оказать содействие в принятии мер по снижению ставки планово-нормативного расхода для МКД без лифта и мусоропровода на экономически обоснованный уровень в 16 руб./кв. м и не допустить ее увеличения с 01 июля 2021 г.

Мое обращение и представленные расчеты 10 июня 2021 г. депутатом Госдумы РФ от КПРФ Валерием Рашкиным были направлены в Следственный комитет. 30.06.2021 руководитель Главного Следственного управления, сославшись на то, что в обращении не содержится сведений о совершенных или готовящихся преступлениях, отнесенных к подсудственности следственных органов Следственного комитета РФ, переслал копию обращения его в прокуратуру г. Москвы и ГУ МВД России по г. Москве для организации рассмотрения в соответствии с компетенцией.

следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по городу Москве, 8 июля 2021 года зарегистрированное в Книге учета заявлений и сообщений о преступлениях, об административных правонарушениях, о происшествиях Управления экономической безопасности и противодействия коррупции Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Москве за № 17950, о возможных противоправных действиях Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Жилищник района Восточное Измайлово».

В настоящее время организована проверка указанных в обращении сведений сотрудниками Управления внутренних дел по Восточному административному округу Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Москве.

Срок рассмотрения обращения в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» («Сроки рассмотрения письменного обращения») продлен до 3 сентября 2021 года.

О результатах проверки и принятом решении Вам будет сообщено дополнительно.

Заместитель начальника Управления экономической безопасности и противодействия коррупции ГУ МВД России по г. Москве



А. Г. Зеленцов
 Верно
 27.02.2021
 Зеленцова В.А.
 Министр-полномочный

**ТАБЛИЦА 1. ВЫПИСКА ИЗ ОТЧЕТОВ ГБУ Жилищник
ПО МКД 13-я Парковая, Д.4 И ПЛАН 2021**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	ФАКТИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ ЗА ЕДИНИЦУ РАБОТ (УСЛУГ), ТЫС. РУБ.							
		ОТЧЕТ (Прим. Некоторые графы не заполнены по причине отсутствия в отчете сведений)							ПЛАН
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	ИТОГО ПО ОТЧЕТУ:		661,98	672,29	796,10638	725,27002	781,6244	911,3472	953,10496
1	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом		55,07081	99,44	101,60194	93,81	136,10988	207,48045	184,00677
	пп. 4) п 6.6 Р.VI Регламент от 2 декабря 2013 № 05-14-381/3: 5,8-10 %		8%	15%	13%	13%	17%	23%	19%
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		174,84668	118,42	138,08488	143,78945	211,45584	144,03315	143,79483
5.4.3.	Разборка и ремонт кровли из рулонных материалов (крыша металлическая)		11,29	13,03					
6.18.	Замена и восстановление отдельных элементов системы горячего водоснабжения , при необходимости отключение и включение стояков. (Прим. В доме установлены газовые колонки, отсутствует система централизованного ГВС)	22,137	0	0	123,91683	29,854	41,43761	48,71353	34,09651
6.20.	Замена и восстановление отдельных элементов внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	14,485	0	0	0	29,764	33,59894	41,19727	34,36808
6.28.	Техническое обслуживание светильников дежурного освещения, шт	6,551	0	0	7,10144		25,96443	36,22649	59,09248
7.11.	Иное (Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов в многоквартирном доме) МУСОРОПРОВОД ОТСУТСТВУЕТ		0	0	0	3,493			
14	Расход воды на общедомовые нужды	5,495	13,82093	15,78	29,77131	35,273	15,51057	65,37869	11,4504
	Тариф за 1 кубометр, тыс.руб.	0,02916	0,03087	0,03303	0,03303	0,03806	0,0387	0,04048	0,0423
	Объем холодной воды на общедомовые на мытье подъездов. КУБОМЕТРЫ!!!	188,44	447,71	477,75	901,34	926,77	400,79	1615,09	270,70
	Показания прибора учета ОДПУ, куб. м					5549,05	5524,36	5748,49	
	5% общедомовые, куб. м должно быть					277,45	276,22	287,42	
	ПЕРЕПЛАТА по воде на мытье подъездов, тыс. руб.					24,71	4,82	53,74	

Сергей СТЕПИН

«СЛЕДИТЕ ЗА РУКАМИ...»

16 марта 2021 г. Верховный Суд РФ определил, что оборудовать у многоквартирного дома контейнерную площадку и содержать ее — это обязанность управляющей компании. Независимо от того, оформлен ли придомовой земельный участок и входит ли он в состав общего имущества.

Это потрясающее своим цинизмом и ангажированностью решение судебная вертикаль приняла **по делу № А24-2285/2020** (см. <https://clck.ru/X34HE>). Посвященному судебному спору: кто должен оборудовать и содержать контейнерную площадку (КП) для накопления твердых коммунальных отходов (ТКО) рядом с многоквартирным домом (МКД).

С БОЛЬНОЙ ГОЛОВЫ—НА ЗДОРОВУЮ

В Петропавловске-Камчатском Контрольное Управление городской администрации проверило управляющую организацию (УО) ООО УК «Вектор» на предмет наличия и надлежащего содержания КП, которая обслуживала бы МКД № 57 по проспекту Циолковского. Проверка, если верить судебным актам, проводилась на предмет соблюдения лицензионных требований (!), причем, в рамках муниципального жилищного контроля (!). Который, как известно, проводится только в отношении объектов муниципального жилищного фонда. А лицензионным надзором у нас занимается, как известно, ГЖИ, а не иные административные органы.

Оказалось, что УО для жителей этого дома КП для сбора ТКО не оборудовала. Правда, совсем рядом, близ торца дома, есть КП, которой пользуются жители, но она находится в хозяйственном ведении местного мусорного регоператора ГУП «Спецтранс». Причем, в местной Территориальной схеме эта площадка обозначена по тому же адресу: пр. Циолковского, 57 — что и дом (!).

Управление, недолго думая, выдало УК «Вектор» предписание: организовать у этого дома свою КП. В течение 7 дней (!).

Хотя ст. 8 федерального закона № 89-ФЗ от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления» четко говорит, что **создание и содержание мест (площадок) ТКО относится к полномочиям**

органов местного самоуправления. За исключением установленных законодательством РФ случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах. Т.е. когда место, где должна располагаться КП (а СанПиН 42-128-4690-88 и СанПиН 2.1.2.2645-10 определяют его так: на расстоянии 20-100 м от МКД!), находится на земле, которая принадлежит не муниципальному образованию, а другим собственникам. В случае МКД — собственникам помещений в этом доме. Примерно то же самое говорит и ГК РФ, и ЖК РФ, и разъяснения Минстроя.

ПИСЬМО МИНСТРОЯ РФ ОТ 3 апреля 2019 г. № 11696-АО/06

«...Таким образом, обязанность по созданию и содержанию мест (площадок) накопления ТКО, **не входящих в состав общего имущества** собственников помещений в МКД, несут органы местного самоуправления...

...обязанность по созданию и содержанию мест (площадок) накопления ТКО, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок, расположенных на земельных участках, **входящих в общедомовое имущество**, лежит на собственниках помещений МКД или лицах, осуществляющих управление МКД».

Все прочее — от лукавого.

«ПОИСКИ ВИНОВНЫХ, НАКАЗАНИЕ НЕВИНОВНЫХ...»

УК «Вектор» подала иск с требованием отменить предписанием: земля у дома не отмежевана, и собственникам не принадлежит. Тем более, рядом с домом уже есть одна площадка.

Арбитраж Камчатского края, не заморачиваясь, пришел к выводу, что организация и содержание контейнерных площадок для мусора являются составной

частью содержания ОИ МКД. А то, что земельный участок, на котором должна стоять эта площадка, не сформирован и в состав ОИ данного дома не входит — никакого значения не имеет.

Как говорится, следите за руками:

Из Решения Арбитражного суда Камчатского края от 8 июля 2020 г. по делу № А24-2285/2020:

«Довод общества, согласно которому МКД не имеет придомовую территорию, поскольку границы земельного участка под домом и возле дома не определены и не поставлены на кадастровый учет, в связи с чем отсутствует возможность создать КП, судом отклоняется... Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в которой это необходимо для эксплуатации ими МКД, а также объектов, входящих в состав ОИ в таком доме... Таким образом, ...суд приходит к выводу, что на УО возложена обязанность по содержанию прилегающей к обслуживаемому дому территории, независимо от определения границ земельного участка и постановки участка на кадастровый учет...»

А вот как расправился суд с тем фактом, что рядом с домом уже есть муниципальная КП: «...договор на оказание услуг по обращению с ТКО, в соответствии с которым жители МКД используют КП, ...заявителем не представлен... правовых оснований использования жителями ...спорной контейнерной площадки судом не установлено...»

Вывод: предписание правомочно. Апелляционная и кассационные инстанции повторили позицию камчатского судьи. Судья Верховного суда Пронина М. В. тоже.

«ХОТЕЛИ, КАК ЛУЧШЕ...»

Владение, распоряжение имуществом и использование — что это?

Владением называют фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь.

Распоряжение имуществом означает возможность изменения его принадлежности, состояния, назначения.

Использование — это извлечение из имущества полезных свойств

При этом основную коллизию судебного спора («земля муниципальная, а оборудовать и содержать КП должны за свои деньги собственники МКД!») — судьи очень ловко обошли, используя вольную трактовку печально известного правового акта — **Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010**. Его п. 67 говорит, что если участок не размежеван и не оформлен в общедолевую собственность (а значит, в состав ОИ МКД не входит) — все равно собственники помещений могут **владеть и пользоваться** им в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации МКД.

Владеть и пользоваться, но не распоряжаться(!). Но, простите, оборудование на участке КП — это явно изменение состояния этого участка: заливка бетонного (или иного твердого) основания, строительство подъездных путей, монтаж ограждения и навеса над контейнерами и т.д. Там, где росла трава и зеленели кусты — будет воздвигнуто некое строение. Изменится при этом участок? Без сомнения. А **изменение состояния и назначения** имущественного объекта юриспруденция вообще-то относит к **распоряжению** им. Пленум про распоряжение не упомянул, и понятно, почему: распоряжение имуществом доступно только полноправному собственнику.

Кстати, п. 67 Постановления Пленума заканчивается тем, что «обездоленные» (т.е. лишенные придомового участка) собственники имеют, тем не менее, право **требовать устранения нарушений их прав**. Касающихся этого участка. Видимо, участники Пленума, принимая в 2010 г. текст п. 67, хотели помочь гражданам в защите их прав и законных интересов. А не возложить на них дополнительное бремя, как это сделали спустя десятилетие некоторые судьи.

В общем, хотели, как лучше, а получилась «игра в одни ворота».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВС РФ № 10, ПЛЕНУМА ВАС РФ № 22 ОТ 29.04.2010

«О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

... 67. Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под МКД. В свою очередь, собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими МКД, а также объектов, входящих в состав ОИ в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в МКД по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в МКД как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка».

В прошлом выпуске (№ 6/2021) среди очередной подборки определений Верховного суда РФ, актуальных для жилищных объединений, по материалам определения ВС РФ № 307-ЭС21-8579 от 16 июня 2021 г. была опубликована заметка «Если земельный участок сформирован по обрезу фундамента, то...». В заметке была описана судебная тяжба ТСЖ «Швецова, 19» (СПб) с ООО «Жилкомсервис №2 Кировского района» по истребованию неосновательного обогащения в сумме более 300 тыс. руб. с Жилкомсервиса. До создания ТСЖ этим домом управлял Жилкомсервис и незаконно собирал с собственников средства на обслуживание земельного участка, не являющегося общей долевой собственностью владельцев помещения в МКД по адресу СПб, ул. Швецова, д. 19.

Редакция журнала связалась с правлением ТСЖ с просьбой более подробно поделиться опытом. Ответ был получен от юриста, сопровождавшего прецедентный иск собственников вплоть до ВС РФ.



Виктория КЛИМШИНА,

юрист, консультант МО «Южно-Приморский» по вопросам создания ТСЖ и формирования земельных участков МКД

В каком случае собственники помещений МКД не оплачивают уборку прилегающей территории

Определилась судебная практика по вопросу внесения собственниками жилых помещений платы за уборку и содержание земельного участка МКД. Общее правило: оплате подлежит только оказанная услуга.

Пока не все земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, прошли кадастровый учет, нет единого правила начисления платы за уборку земельного участка (ЗУ). На текущий момент можно определить следующие основания для начисления платы:

- Земельный участок не сформирован, не поставлен на кадастровый учет. В этом случае плата за содержание ЗУ вносится на основании ст. 36 ЖК РФ: в состав общего имущества входит земельный участок с прилегающей территорией. Судебные инстанции обосновали взимание платы тем, что участок в силу закона имеет прилегающую территорию, которую необходимо обслуживать силами управляющей компании или ТСЖ.
- Земельный участок сформирован с прилегающей территорией и поставлен на кадастровый учет. В этом случае плата за содержание ЗУ вносится на основании ст. 36 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ: бремя содержания прилегающей территории, входящей в общую долевую собственность собственников помещений МКД, лежит на таких собственниках.
- Земельный участок сформирован по пятну застройки (по обрезу фундамента). Так участки формируют по инициативе КИО в центре города: границы участка совпадают с линией фундамента или отмостки (если она есть). В этом случае плата за уборку не должна взиматься, т.к. услуга по уборке земельного участка не может быть оказана — нет объекта уборки.

Однако по привычке или в силу некомпетентности/злоупотребления управляющие компании (далее — УК) включают в квитанции плату за уборку земельного участка, как бы он ни был сформирован.

Хочу поделиться результатом судебных тяжб по взысканию с управляющих компаний неосновательного обогащения — так называются денежные средства, которые поступают на расчетный счет УК от собственников помещений в качестве платы за уборку земельного участка, сформированного по обрезу фундамента.

Правовые обоснования для удовлетворения иска можно прочитать в судебных актах на сайте Верховного суда РФ: www.kad.arbitr.ru по делам А56-44389/2017, А56-107476/2019.

Важно приобщить к материалам дела достаточно документов для обоснования полномочий истца, размера исковых требований и принятия законного и обоснованного решения.

В идеале инициировать такие дела целесообразно вновь созданному ТСЖ: сумма неосновательного обогащения может стать хорошим стартовым капиталом для начала самостоятельного управления домом. Но если ТСЖ в вашем доме не создано, можно подавать коллективные иски или индивидуальные иски от собственников помещений.

С ЧЕГО НАЧАТЬ

Для начала нужно удостовериться, что участок под вашим домом сформирован именно по обреза фундамента. Закажите через МФЦ выписку из единого государственного реестра недвижимости по земельному участку (по адресу дома или кадастровому номеру участка). Выписка из ЕГРН с гербовой печатью Росреестра будет надлежащим доказательством способа формирования и размера земельного участка.

При наличии в доме ТСЖ необходимо провести общее собрание всех собственников помещений (не только членов ТСЖ), в повестку включить вопросы о взыскании неосновательного обогащения с управляющей компании в пользу ТСЖ и делегировании Товариществу полномочий по взысканию неосновательного обогащения.

КАК ОПРЕДЕЛИТЬ СУММУ ИСКА

Для определения суммы иска следует связаться с расчетной организацией, которая изготавливала квитанции до передачи дома в управление ТСЖ, и попросить выписку о задолженности перед управляющей организацией платы по строке «уборка и сан. содержание земельного участка» за последние три года (срок исковой давности). Не факт, что расчетный центр такую информацию представит, но сам виноват — привлеките его к участию в деле третьим лицом, а при подаче иска ходатайствуйте об истребовании у третьего лица информации по задолженности по определенной услуге. В этом случае сумму иска следует рассчитать без учета задолженности — посчитайте начисления за три года, умножив тариф за уборку ЗУ на площадь помещений дома и на количество месяцев до передачи дома в управление ТСЖ в пределах трехлетнего срока.

Например, ТСЖ создано 01.06.2020, иск планируется к подаче 01.09.2021. Тогда в расчетный период включаются месяцы с сентября 2018 г. (три года до даты подачи иска) по май 2020 г. (последний месяц обслуживания дома силами УК). При рассмотрении дела размер исковых требований можно уточнить на основании представленных документов по задолженности.

Остались формальности: уплата государственной пошлины (размер государственной пошлины и реквизиты для оплаты можно посмотреть на калькуляторе, который есть на сайтах арбитражных судов), составление иска, направление его ответчику и третьему лицу (если привлекаете расчетную организацию) и подача иска в арбитражный суд.

Формальную сторону лучше поручить юристам: представлять интересы организации в судебных

инстанциях без навыков ведения судебного процесса чревато отказом в удовлетворении заведомо выигрышного иска. Расходы за услуги юристов возмещаются стороне, в чью пользу принято решение.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ОТСУТСТВИИ ТСЖ

По аналогичной схеме можно инициировать коллективные иски. В этом случае вместо проведения общего собрания собственников помещений следует разместить на информационных досках дома, в соответствующих группах собственников помещений вашего дома в соцсетях уведомление о предстоящей судебной тяжбе и указать контактное лицо на случай, если кто-то из собственников решит присоединиться к истцу. Размещение уведомления следует зафиксировать: сделать фотографии информационных досок с уведомлением, скриншоты страниц в соцсетях.

Для подачи коллективного иска требуется привлечь не менее 20 собственников помещений дома.

Иск подается в федеральный суд общей юрисдикции (районный суд города по месту нахождения управляющей компании). Информация о месте нахождения вашей управляющей компании размещена на сайте ФНС России: <https://egrul.nalog.ru>. Эта информация позволит истцам правильно выбрать районный суд, в который подавать иск, и оплатить государственную пошлину. Выписку из ЕГРЮЛ следует приложить к исковому заявлению, чтобы подтвердить суду подлинность иска.

Исковые требования будут несколько отличаться от требований ТСЖ, т.к. у собственников помещений нет общего банковского счета и отсутствует договоренность по вопросу о судьбе присужденных денежных средств между истцами и остальными собственниками помещений дома, для которых решение суда тоже будет обязательным к исполнению.

В коллективном иске можно просить суд обязать УК произвести перерасчет платы за уборку и санитарное содержание земельного участка за период три года, предшествующих дате подачи иска, по дате вынесения судебного решения, зачесть излишне уплаченные платежи в счет будущих начислений платы за жилищные услуги, не начислять плату за уборку и санитарное содержание земельного участка с даты вынесения судебного решения.

При подаче иска в индивидуальном порядке следует направить в УК претензию, а в исковые требования включить штраф за неисполнение требования потребителя (направленной ранее претензии) и моральный вред.

Реклама или вывеска на фасаде МКД?

У многих ТСЖ/ЖСК по сей день продолжают досудебные/судебные споры с владельцами нежилых помещений в МКД по поводу конструкций, размещенных на общем имуществе МКД. Судебная практика по данному вопросу в силу состязательности сторон в судебном процессе зависит от степени подготовленности юристов. Свежее **письмо ФАС России от 3.06.2021 за № АК/45295/21** руководителям и юристам жилищных объединений необходимо взять на заметку.

ОБ ОТНЕСЕНИЯ КОНСТРУКЦИЙ, РАЗМЕЩЕННЫХ НА ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТАХ ЗДАНИЙ, К РЕКЛАМНЫМ КОНСТРУКЦИЯМ

В соответствии с пунктом 26 Плана оказания методической помощи территориальным органам ФАС России в 2021 году, утвержденным приказом ФАС России от 14.04.2021 №348/21, направляем разъяснение по вопросу отнесения конструкций, размещенных на отдельных элементах зданий, к рекламным конструкциям.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона «О рекламе» под рекламой понимается информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Согласно части 1 статьи 19 Федерального закона «О рекламе» наружной рекламой признается реклама, распространяемая с использованием щитов, стендов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло, проекционного и иного предназначенного для проекции рекламы на любые поверхности оборудования, воздушных шаров, аэростатов и иных технических средств стабильного территориального размещения, монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта.

В указанной части 1 статьи 19 Федерального закона «О рекламе» также содержится указание на «иные технические средства стабильного территориального размещения». По мнению ФАС России, к иным техническим средствам стабильного территориального размещения следует относить любые конструкции, предназначенные для распространения рекламы, которые размещены стационарно, прочно связаны с землей, зданиями, строениями и сооружениями (т.е. с объектами недвижимого имущества) и не предназначены для перемещения.

Федеральный закон «О рекламе» не содержит определения прочной связи конструкции с объектом недвижимого имущества.

Вместе с тем, по мнению ФАС России, под «иными техническими средствами стабильного территориального размещения» понимаются любые конструкции, прочно (стабильно, стационарно) связанные с объектом недвижимого имущества таким образом, что такая связь делает невозможным монтаж/демонтаж конструкции без использования специальных технических средств или устройств (машин, механизмов, инструментов т.п.), такие конструкции при размещении на них рекламы являются рекламными конструкциями.

При этом реклама, размещенная на зданиях без применения специальных креплений, например, посредством наклеек на окнах, не может рассматриваться как распространяемая посредством рекламных конструкций.

Таким образом, статья 19 Федерального закона «О рекламе» определяет порядок размещения не любых носителей рекламы, а исключительно рекламных конструкций, располагаемых на внешних стенах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта.

Следовательно, требования статьи 19 Федерального закона «О рекламе», в том числе в части получения разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, не распространяются на конструкции, установленные внутри зданий (строений, сооружений). В случае, если реклама на конструкциях распространяется внутри обособленных помещений в строениях, такая реклама не подпадает под понятие наружной рекламы, и требования Федерального закона «О рекламе» на указанные конструкции не распространяются.

Вместе с тем, если рекламная конструкция размещена на конструктивных элементах сооружений, обращенных на проезжую и/или пешеходную часть улицы (например, на козырьке подземного пешеходного перехода), такая рекламная конструкция будет подпадать под понятие наружной рекламы, и на порядок установки таких конструкций будут распространяться нормы статьи 19 Федерального закона «О рекламе».

В предшествующем выпуске (№ 6/2021) были опубликованы ответы на ряд вопросов читателей, касающиеся работы с должниками. Очередной вопрос, поступивший в редакцию мы вновь переслили руководителю юридической компании «Ad hoc», специализирующийся на правовом сопровождении ТСЖ (ТСН).



ВОПРОС — ОТВЕТ

Роман КУЗЬМАК: <https://adhocspb.ru/>, e-mail: roman@adhocspb.ru, тел.: +7 812 9992794

ВОПРОС: Как правильно начислить пени, с учетом пандемийной амнистии, должнику с ноября 2015 г. (по апрель 2020 г.) — администрация района (муниц. квартира). Долг признавали еще с 2016 г., 3-летний срок не «проходит», а в различных источниках — разные методы расчета.

ОТВЕТ: В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424 за период с 6 апреля 2020 г. до 1 января 2021 г. приостановлено взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение, коммунальные услуги и взносов на капремонт.

Согласно п. 7 Обзора Верховного Суда РФ от 30.04.2020, неустойка подлежит начислению и взысканию в порядке, установленном жилищным законодательством, законодательством о газоснабжении, электроэнергетике, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, и условиями договоров за весь период просрочки, исключая период действия моратория.

По срокам давности:

По правилам ст. 196 ГК РФ Общий срок исковой давности составляет три года.

Как установлено ст. 207 ГК РФ с истечением срока исковой давности по главному требованию считается истекшим срок исковой давности и по дополнительным требованиям (проценты, неустойка, залог, поручительство и т.п.), в том числе возникшим после истечения срока исковой давности по главному требованию.

ВОПРОС: В случае, когда собственники выбрали регионального оператора в качестве владельца спецсчета, на кого возложена обязанность по осуществлению взыскания задолженности по оплате?

ОТВЕТ: Если в качестве владельца спецсчета выбран региональный оператор, то его основной обязанностью является совершение операций по счету. Однако ведение претензионной и исковой работы не входит в круг его обязанностей в соответствии со ст. 180 ЖК РФ.

— Ведение претензионной и исковой работы в отношении собственников жилых помещений, имеющих задолженность по оплате, входит в круг обязанностей по управлению МКД (п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. ПП РФ от 15.05.2013 № 416));

— Взнос на капремонт является частью платы за

По правилам ст. 199 ГК РФ Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Таким образом, само по себе и течение срока исковой давности не лишает право начислять Администрации задолженность и пени в полном размере (за исключением периода моратория см. выше).

Исковая давность может быть применена только в суде по заявлению Ответчика.

Исходя из того, что первоначально с требованием о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги необходимо в порядке приказного производства, то в заявлении можно заявить ВСЮ сумму долга и пени (в приказном производстве исковая давность не применяется). Если должник (Администрация) отменят судебный приказ, то дело будет рассматриваться в порядке искового производства, в котором Администрация будет вправе заявить о пропуске исковой давности в части требований.

Относительно вопроса по истечению срока исковой давности в данном конкретном случае необходимо анализировать все совершенные платежи их отнесение бухгалтерией на конкретные периоды, а также переписку с Администрацией в которой признается задолженность за конкретные периоды.


жилищно-коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ);
— Для взыскания задолженности Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК вправе получить сведения о взносах у регионального оператора (ч. 3 ст. 183 ЖК РФ).

— Таким образом, именно Управляющие организации, ТСЖ, ЖСК обязаны вести претензионную и исковую работу в отношении собственников помещений МКД, имеющих задолженность.

P.S. Обращаем Ваше внимание на то, что действующее законодательство предусматривает административную ответственность за неосуществление взыскания задолженности по взносам на капремонт.

Надежная входная дверь — необходимое условие для комфорта и безопасности. Разобраться в массе технических новинок непросто даже профессионалу. Поэтому председатели ТСЖ обычно пользуются услугами подрядных организаций, неоднократно проверенных коллегами. Недавно участники редакционного чата московских председателей ТСЖ/ЖСК в WhatsApp обменивались опытом по выбору подрядчика по установке входных дверей. Симпатии участников чата достались ООО «ЗМК «Вектор». Описать преимущества дверей, поставляемых ООО «ЗМК «Вектор», мы попросили председателя правления одного из ТСЖ, которому фирма устанавливала домофоны.

Выбираем дверь в подъезд



tel: +74957780159
e-mail: 7780159@gmail.com
<https://зmk-вектор.рф/>

**Большой ассортимент металлоизделий:
двери, ворота, заборы, ставни, решетки, навесы и пр.**



Надежда КУЛИКОВА,
председатель правления ТСЖ «Надежда»

После проведения капремонта фасада я начала искать подрядчика по замене входных дверей. Обошла все соседние ТСЖ/ЖСК, рассмотрела 4 коммерческих предложения. Уже готова была заключить договор с одним из них, но... позвонила в ООО «Перспектива», которое более 10 лет обслуживает нашу систему доступа с вопросом: как они будут встраивать домофоны в новые двери? Они рассказали мне, что на одном из их объектов в центре Москвы установлены шикарные двери, в которых все предусмотрено для систем охраны доступа. Таким образом я получила контакты ООО «ЗМК «Вектор». Их каталог мне понравился, и я выбрала роскошную дверь под названием «Парадная». Кстати, по сравнению с рассмотренными ранее образцами, цена на эту дверь была на одном уровне с ними, хотя имела куда более презентабельный вид.

Наши «домофонщики» также порекомендовали мне одновременно с дверью заказать на этом же заводе доводчики, обосновывая, что заводская конструкция будет более долговечной и надежной, чем установленная поверх полотна готовой двери.

Ранее, при поиске подрядной организации, я слышала, что порошковое напыление краски на входную дверь не лучший вариант. Порошковое напыление подвержено сколам, примерно таким же как зазубрины на ногтях при маникюре. Лучше послойная окраска краской по металлу Hammerite. Поэтому запросила у специалистов ООО «ЗМК «Вектор» покрасить наши двери Хаммерайтом. Я попросила подобрать колер для окраски двери такой, чтобы дверь сочеталась с цветом фасада и облицовочной плиткой на крыльце. Моя просьба была удовлетворена.

Нижний порог, как и отбойник на нижней части двери, сделали из кислотостойкой нержавеющей стали. Если порог не делать таким, то зимой за месяц эксплуатации лакокрасочное покрытие сотрется от песка и реагентов и останется «голый» металл, подверженный коррозии.

А еще меня порадовала ручка на двери. Не какой-нибудь обрубок, а прямо таки украшение входной группы! И это уже не говоря о ее функциональности: даже маленький ребенок может ухватиться за нее снизу.



Результат вы видите на фото. Я довольна «обновкой», а уж как довольны ВСЕ мои соседи!!! (что большая редкость, скажу я вам...). Поэтому и рекомендовала ООО «ЗМК «Вектор» в председательском чате. Там были и другие предложения, но обсудив все «за» и «против» несколько участников чата запросили у меня контакты этой фирмы.

Нам еще необходимо заменить двери на двух мусорокамерах и двух входах в подвалы. В смете ТСЖ эти расходы заложены на следующий год. Так что сотрудничество нашего ТСЖ с ООО «ЗМК «Вектор» будет продолжено.

Поскольку председатель правления Н. Куликова выбрала ООО «ЗМК «Вектор» с подачи компании обслуживающей домофоны в ТСЖ «Надежда», мы решили поинтересоваться мнением об этой фирме в другой аналогичной организации.

Александр КАФТАНОВ, руководитель сервисной службы компании ООО «Измайлов Системы Безопасности» («Домофоны Столицы»)



С ООО «ЗМК Вектор» мы сотрудничаем более 5 лет. Рекомендуем эту компанию клиентам, поскольку убедились в качестве поставляемой ими продукции и в их надежности как партнера. Именно партнера, т.к. порознь действовать нам никак нельзя, поскольку при установке на новых дверях домофонов, доводчиков и других средств контроля доступа, а самое главное в дальнейшем — при их обслуживании — мы полностью ощутим все плюсы и минусы «базы» на которой закреплено все наше оборудование. На практике из-за обоснованных претензий заказчика к качеству дверей, установщику приходилось их снимать и отвозить на производство для устранения недочетов. Мы, как монтажная организация, были вынуждены 3 раза проводить демонтаж и повторный монтаж всего домофонного оборудования на некачественные двери.

ПРЕИМУЩЕСТВА ПАРТНЕРСТВА

Компании, занимающейся техобслуживанием и монтажом домофонных систем и запирающих устройств, при установке оборудования важно не повредить полотно двери. В партнерстве с изготовителем дверей можно заранее сообщить им габариты оборудования, для того, чтобы отверстие для домофонной панели было сделано на заводе. В заводских условиях отверстие вырезается до нанесения лакокрасочного покрытия, следовательно, снижается риск появления ржавчины в процессе эксплуатации.

Компания «ЗМК Вектор» при проектировании дверного полотна предусматривает внутренние закладные каналы для протяжки кабеля подключения домофонного оборудования. Таким обра-

зом кабельные сети скрыты внутри двери. Иначе по наружной части полотна двери приходится прокладывать металлический рукав или гофроканал/короб. Подъездная дверь с внутренними каналами для прокладки кабеля для подключения домофонного оборудования не только более аккуратна, но и более надежна. Она защищает наше оборудование и кабельные сети от вандализма или прямых посягательств с целью вывести систему охраны и контроля доступа из строя.

ОСОБЕННОСТЬ ДВЕРЕЙ ОТ «ЗМК ВЕКТОР»

Интересной и полезной особенностью дверей, производимых «ЗМК Вектор» является то, что они предлагают устанавливать электромагнитный замок встраивая его в полотно в центральной части двери.



Монтажное отверстие для домофонной панели и электромагнитный замок, встроенный в дверное полотно.

Стандартно такие замки устанавливаются на специальный уголок, который крепится к дверной коробке. Замок размещается в верхней части двери, он, по сути, свисает в дверной проем и за него можно зацепиться или же повредить его при проносе крупногабаритных предметов.

Дверь с электромагнитным замком, установленным в центральной части двери более надежна при попытке открыть дверь рывком, так как дверная ручка расположена также в центральной части и усилие по вскрытию двери распространяется в точке установки электромагнитного замка. Таким образом вырвать дверь силой становится практически невозможно. Поскольку электромагнитный замок встроен в дверное полотно — он не сокращает пространство дверного проема, выглядит более эстетично. При подобном монтаже кабели питания электромагнитного замка скрыты внутри дверного полотна, что исключает возможность в результате вандальных действий вывести замок из строя, оборвав или обрезав кабель.

У дверей других производителей (когда электромагнитный замок установлен в верхней части двери) при рывке происходит искривление дверного полотна поскольку точка удержания двери расположена в верхней части, а рывок происходит в центральной части. В результате дверное полотно искривляется, возникает изгиб, в притворе двери образуются щели, в которые попадают осадки и пыль. Нарушается шумоизоляция двери.

На дверях ООО «ЗМК «Вектор» отбойники, установленные внизу дверного полотна, изготавливаются из кислотостойкой нержавеющей стали. Они надежно защищают металлоконструкцию двери от ударов, действия осадков и химических реагентов которыми обрабатывают тротуары от наледи.

Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2022 год

Подписаться можно через:

Агентство «Урал-Пресс»

В редакции

Оформившие подписку в редакции с опозданием вместе с очередным номером получают номера журнала за все оплаченные месяцы.

Юридические лица счет для оплаты подписки через редакцию могут скачать на сайте www.pr-tsjs.ru

Наши реквизиты:

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

Юрид. и фактич. адрес:

127006, Москва, Старопименовский пер, дом № 13, стр.4

ИНН 7715564294 КПП 771501001 БИК 044525225

р/с № 40702810638050106954 в ПАО «Сбербанк России»

г. Москва к/с 30101810400000000225

Копию платежного
поручения отправьте
в отдел подписки:

Тел/факс: +7 495 699-0692

E-mail: pavlenkoaleksandr@yandex.ru

Образец заполнения квитанции для индивидуальных подписчиков:

Извещение	<i>Форма № ПД-4</i>
	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
	(наименование получателя платежа) 7715564294 / 771501001 40702810638050106954
	(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа) ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
	(наименование банка получателя платежа) Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225
	Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» 2022 г. (10 номеров) (наименование платежа)
	Ф.И.О. плательщика: _____
	Адрес плательщика: _____
	Сумма платежа: 5000 руб. 00 коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп
	Итого 5000 руб. 00 коп. “ _____ ” _____ 20 ____ г.
Кассир	С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика
Квитанция	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
	(наименование получателя платежа) 7715564294 / 771501001 40702810638050106954
	(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа) ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
	(наименование банка получателя платежа) Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225
	Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» 2022 г. (10 номеров) (наименование платежа)
	Ф.И.О. плательщика: _____
	Адрес плательщика: _____
	Сумма платежа: 5000 руб. 00 коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп.
	Итого 5000 руб. 00 коп. “ _____ ” _____ 20 ____ г.
Кассир	С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 8

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Александр Павленко:
Ковидному - на французский синдикат, на русское товарищество!

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 2

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Ирина ВАСИЛЬЕВА:
Председатель ТСЖ — это беспокойная должность, это круглосуточная работа без отпуска и практически без выходных

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 9

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Наиль Давлетшин:
Требуи невозможного от себя!

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 10

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Надежда Мельникова:
Председатель ТСЖ это не только компетентность и порядочность, но и еще огромный энтузиазм и оптимизм.

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 5

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Евгения ЮНИСОВА:
Нам понравилось слово «товарищество»

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 6 (159) 2020

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Я ТСЖИЗНЬ

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 7

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Сергей ШИЯНОВ:
Командир в отпуске за все во ответственном ему зарплате

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 6

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Андрей КОРОВИН:
Чтобы дело двигалось, бери его в свои руки

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 7

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Александр Балахин:
Самым главным фактором в достижении благополучной жизни в доме являются информированность и сплоченность соседей.

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 6

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Андрей КОРОВИН:
Чтобы дело двигалось, бери его в свои руки

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 5

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Алексей СОРОКИН:
Наша зона комфорта куда шире собственных квартир

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 1

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Елена Жоголева:
Главное — поверить в себя!

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 10 (154) 2020

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Как мы пришли к созданию Товарищества?
ЧЕРЕЗ ПОДВАЛ!

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 7/8

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.

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 8

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

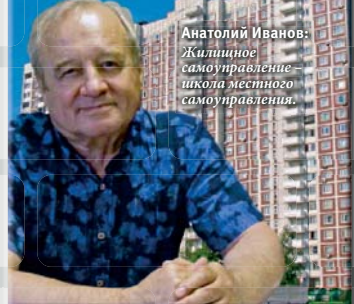


Сауле Беркимбаева:
Мы служим тем, кто откликнулся на себя ответственностью.

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 9

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД



Анатолий Иванов:
Жилищное самоуправление — школа местного самоуправления.

МЫ ВСЕ – СОВЛАДЕЛЬЦЫ РОССИИ

Формирование на базе МКД единого
земельно-имущественного комплекса
в виде жилищного Совладения.

Методика и процедуры включают:

- кадастровый учет земельного участка;
- описание и государственную регистрацию общего имущества, включая долю собственника в общем имуществе;
- составление Паспорта домовладения.

Результаты утверждаются
решением общего собрания.

Формирование полноценного Совладения позволяет его собственникам выступить полноценными заказчиками проектов капремонта и реконструкции своих жилищ с кардинальным улучшением:

- качества домовладения;
- придомовой инфраструктуры;
- городской среды

Реализация проектов существенно повышает капитализацию объектов жилой недвижимости.

Контакты:

+7 499 410 9334;

+7 499 204 3404;

industry-survey@ya.ru

