

*Брошюра подготовлена
Институтом «Коллективное действие» и
Союзом Координационных Советов (СКС)*

*Составители:
Андрей ДЕМИДОВ, Карин КЛЕМАН*

*Подготовка и издание брошюры
осуществлены при поддержке САФ-Россия
(САФ-Россия, Российское представительство
Charities Aid Foundation)
в рамках программы «Диалог».
Составители благодарят САФ-Россия
за оказанную финансовую поддержку.*

Как защитить свои права при новом Жилищном кодексе.

Сост. А.Демидов, К.Клеман. – М.: Институт «Коллективное действие», 2006.

Издание второе, исправленное и дополненное.

Брошюра предназначена для участников жилищного движения, желающих получить методические советы для ежедневной борьбы за жилищные права. В ней содержатся советы активистов и специалистов, имеющих практический опыт борьбы и судебных разбирательств, а также образцы необходимых документов – исков, заявлений, уставов, бюллетеней и т.д.

На обложке использована фотография одной из акций протеста движения жителей общежитий.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Предисловие: Пора действовать, чтобы сохранить крышу над головой</i>	3
Этапы работы	4
I. Необходимо проводить домовые собрания до 1 января 2007 года	6
I.1. Как проводить домовые собрания	7
I.2. Как выбрать форму управления домом	7
II. Непосредственное управление	12
II.1. Опыт Астрахани	12
II.2. Опыт Томска	15
II.3. О программе и процедурах перехода к НУ	15
II.4. Территориально-организационной основой для реализации НУ может выступить орган Территориального Общественного самоуправления	25
II.5. Часто задаваемые вопросы о НУ	25
III. ТСЖ	27
III.1. Как не быть обманутыми при создании ТСЖ	27
III.2. Как избавиться от недобросовестного председателя ТСЖ, как распустить ТСЖ	29
III.3. Как бороться с насажденными "сверху" ТСЖ	30
IV. Управляющие компании	32
V. Как добиться капитального ремонта за счет государства	33
VI. О продлении бесплатной приватизации жилья и о мифах ее прекращения	35
VII. Как контролировать тарифы и качество ЖК услуги	37
VII.1. Анализ законодательства	37
VII.2. Что делать, чтобы контролировать жилищные и коммунальные услуги	40
VII.3. Региональный опыт	42
<i>Воронеж</i> : Март 2005: тарифы еще раз признаны завышенными	42
<i>Новосибирск</i> : Работа с прокуратурой и с общественностью	43
<i>Томская область</i> : Борьба за коэффициент 0,7 при оплате электроэнергии	43
<i>Солнечногорск</i> : Снижение оплаты услуг ЖКХ благодаря уличной борьбе	44
<i>Астрахань</i> : Политическая и судебная борьба против завышенных тарифов	45
<i>Ульяновск</i> : Выигран суд по делу о неоказанных ЖК услуги	45
VIII. Борьба жильцов общежитий	47
IX. Придомовая территория и борьба против уплотнительных застроек	49
IX.1. Оформление в собственность жителей придомового земельного участка	49
IX.2. Борьба с уплотнительной застройкой	51
Законодательные зацепки	51
Коллективные действия	52
Пример Южного Бутово	52
Пример Ижевска: Что делать, если мэрия хочет изъять жильё для "муниципальных нужд"	53
X. Общая кампания в защиту жилищных прав	55
X.1. Кампания СКС "За народную жилищную политику"	55
X.2. Альтернативный проект жилищной реформы	56
X.3. Примеры самоорганизации и объединений жильцов: к общероссийскому жилищному движению?	58

Приложения	60
<i>Приложение 1.</i> Типовое решение инициативной группы жителей по выбору формы управления домом	60
<i>Приложение 2.</i> Бюллетень заочного голосования по выбору формы управления домом	61
<i>Приложение 3.</i> Извещение о домовом собрании	62
<i>Приложение 4.</i> Типовой протокол собрания по выбору формы управления домом (непосредственное управление)	62
<i>Приложение 5.</i> Типовой протокол собрания по выбору формы управления домом (ТСЖ)	63
<i>Приложение 6</i> Проект программы перехода на новое управление домом	65
<i>Приложение 7.</i> Создание, деятельность, реорганизация (ликвидация) ТСЖ	66
<i>Приложение 8.</i> Типовой устав ТСЖ	75
<i>Приложение 9.</i> Типовой договор на обслуживание	82
<i>Приложение 10.</i> Типовой договор на предоставление ЖКУ	88
<i>Приложение 11.</i> Образец претензии к фирмам-поставщикам услуг против повышенных тарифов или неоказанных услуг	91
<i>Приложение 12.</i> Образец обращения в прокуратуру по поводу повышения тарифов	92
<i>Приложение 13.</i> Жалоба против навязанных ТСЖ услуг	92
<i>Приложение 14а.</i> Образец искового заявления против приватизации общежитий	94
<i>Приложение 14б.</i> Образец искового заявления по поводу проблем эксплуатации общежития	96
<i>Приложение 15.</i> Протокол собрания в форме заочного голосования	98
<i>Приложение 16.</i> Как представить результаты заочного голосования собственников	100
<i>Приложение 17.</i> Образец судебного иска против распоряжения городской власти о строительстве дома	101
<i>Приложение 18.</i> Образец судебного иска против строительной компании	109
<i>Приложение 19.</i> Обращение участников конференции "Проблемы жилищно-коммунальной реформы в Санкт-Петербурге: пути и способы решения" ..	115
<i>Приложение 20.</i> Исковое заявление, по которому гражданин из Ульяновска выиграл судебное дело, и заставил МУП ЖКХ заплатить за неоказанные услуги	117
Контакты	119

ПРЕДИСЛОВИЕ:

ПОРА ДЕЙСТВОВАТЬ, ЧТОБЫ СОХРАНИТЬ КРЫШУ НАД ГОЛОВОЙ!

Пришло время массового движения!

Парадоксально, но факт. Никогда еще в России не было столько денег и никогда еще не проводились столь жестких социальных реформ, упраздняющих даже те остатки социальных гарантий, которые не решились отнять в 90-е гг. После отказа государства от большинства социальных обязательств в итоге т.н. "монетизации", удар либеральных реформ направлен на последнее, что осталось у многих российских семей — наше с вами жилье. Анализ нового Жилищного кодекса и других нормативных документов свидетельствует — сегодня государственная жилищная политика направлена на обогащение строительных, коммунальных и энергетических монополий, продолжая стимулировать коррупцию и безответственность со стороны чиновников всех мастей.

Тарифы на ЖКХ уже сейчас превратились в серьезную проблему для многих российских семей, но продолжают неудержимо расти. При этом состояние домов все более ухудшается, а качество услуг остается по прежнему низким.

Новый Жилищный кодекс не просто допускает, но фактически провоцирует массовые выселения людей из своих квартир и делает жилье еще менее доступным для рядовых граждан, чтобы ни говорилось с высокими правительственных трибун.

Жилищные проблемы касаются всех и каждого, поэтому кампания в защиту жилищных прав может стать одним из стержней единого массового движения, направленного на защиту гражданских свобод населения. Только такое движение может не только сформулировать альтернативную программу "народной" жилищной реформы, но преодолеть сопротивление бюрократии и сросшегося с ней крупного бизнеса ее претворению в жизнь. С другой стороны, масштабные стратегические лозунги смогут овладеть умами массы граждан только если будут сопрягаться с повседневной "копеечной" борьбой в защиту конкретных интересов каждого жителя.

Эта брошюра предназначена для активистов, инициативных жителей, желающих получить методические советы для организации населения в различные формы жилищного самоуправления и борьбы за жилищные права. Она подготовлена совместными усилиями нескольких российских сетей, объединяющих различные партии, местные коалиции гражданских действий, общественные и профсоюзные организации. В ней содержатся советы специалистов, имеющих практический опыт борьбы и судебного разбирательства, а также образцы необходимых документов — исков, заявлений, уставов, бюллетеней и т.п.

ЭТАПЫ РАБОТЫ

1. Ознакомьтесь с состоянием ЖКХ в вашем городе

Изучите новый Жилищный кодекс (Внимание! 19 декабря 2005 г. Госдума приняла поправку к ФЗ "О введении в действие ЖК", которая продлила срок проведения домовых собраний до 1 января 2007 г.), соберите законодательные акты и распоряжения, касающиеся вашего города (все основные аспекты ЖКХ регулируются не только федеральным или региональным законодательством, но и местными постановлениями). Особо обращайтесь внимание на проблемы, которые чаще всего поднимаются населением в сфере ЖКХ: посчитайте, насколько завышены у вас тарифы, как управляется ЖКХ, какой тип жилья больше распространен в городе и т.п.

Вы можете создать рабочую группу по ЖКХ в рамках вашей организации или местной коалиции, в которую можете пригласить специалистов извне. Можете обратиться к нам за советами (контакты в конце брошюры).

2. Подготовьте и начните распространять пропагандистский материал

Листовки или газету, посвященные теме ЖКХ, следует готовить, концентрируя внимание вокруг актуальных для большинства населения проблем. Обязательно посвящать хотя бы одну листовку или газету проблеме нового Жилищного кодекса, призывая людей к организации домовых собраний.

Если вы выявили специфичные проблемы какой-либо одной категории жилья / населения, можно готовить специальную листовку и распространить ее в определенных точках (например, общежитиях), там, где сконцентрирована затронутая проблемой аудитория.

Распространять материал можно и через пикеты, это позволит напрямую общаться с людьми и агитировать за организацию квартальных собраний.

3. Проведите домовое (квартальное) собрание

Выберите квартал, изучайте его специфические проблемы. Желательно выбрать квартал, где живете вы или ваши знакомые, и вместе с ними проводить собрание. В любом случае, лучше его проводить не одному, а в команде, чтобы помочь друг другу ответить на вопросы. Люди должны видеть, что они могут обратиться к разным людям.

Оповестить людей можно через листовки в ящиках, плакаты в подъездах. Текст короткий, но конкретный. Акцент надо делать на том, что на собрании будут специалисты по ЖКХ, которые могут дать советы и объяснить, что ожидается при новом ЖК. Если есть возможность привлечь депутатов, чиновников или известный активист, об их участии тоже надо указать в объявлении. Это привлечет людей.

Летом собрание удобнее было проводить на улице во дворе. В холодное время года следует обращаться в существующие общественные организации или муниципалитеты, использовать вспомогательные помещения дома, пригодные для собраний. Время нужно выбрать удобное для людей (после работы).

В начале собрания представьтесь. Выступайте с докладами о новом ЖК, о проблемах в сфере ЖКХ в городе и в вашем квартале. Говорите конкретно и понятно. Можно говорить о вине как центральной, так и местной власти, но нужно знать и проблемы данного дома или квартала, сочетая их с примерами из других городов.

После ваших выступлений просите людей излагать свои проблемы. По возможности, ответьте. Если невозможно, просите оставить координаты, и обещайте разыскать информацию.

Постарайтесь показать, чем вы можете помочь: у вас контакты с депутатами, с чиновниками. Можете отправить запросы, обратиться к юристу. Но в то же время объясните, что любое действие будет более эффективным, если оно будет коллективное — коллективный иск, например, или массовая одновременная подача однотипных исков. Призывайте людей созывать домовые собрания, выявляйте, есть ли среди присутствующих люди, готовые взять на себя инициативу их подготовки. Забросьте присутствующим идею о формировании инициативных групп по домам. Предлагайте инициативной группе свою помощь в организации домового собрания или других делах.

В конце собрания оставьте свои координаты и просите, чтобы люди оставили свои. Объясните, что это вам нужно будет в случае коллективного иска или общегородской акции.

4. Займитесь юридическими консультациями

Чтобы добиться доверия и заинтересованности людей, настоятельно рекомендуется заниматься и юридической помощью. Можно в интересах людей возбуждать судебные дела, печатать типовые обращения в суд, рассказывать о типовых ситуациях, давать комментарии юристов. Ситуаций, когда людей обманывают, а они не подозревают об этом, очень много. Поэтому надо информировать людей о своих правах.

Доверие основано на фактах, обычно на судебных решениях, а не на пустой болтовне. Тебе не поверили — ты пошел в суд, доказал свою правоту и показываешь решение суда. Очень часто бывает, что у тысячи людей одинаковая проблема. Но только один, самый активный, идет в суд. Вы должны ему помочь: ходить в суды, обеспечивать помощь юристов и т.п. За одним иском могут последовать сотни и тысячи. Только так, вместе, сплоченно — мы можем победить.

5. Начните активные действия

Опираясь на вашу организацию и на новые контакты инициативных групп (домкомов), и, по возможности, в сотрудничестве с другими активными политическими и общественными организациями вашего города, можете перейти к активным действиям. Это тем более необходимо, что новое законодательство отняло (или скоро отнимет) почти все ныне существующие возможности успешно судиться и юридически влиять на коммунально-жилищную политику властей.

Протестовать надо, в первую очередь, против местной власти, от которой уже почти полностью зависит регулирование тарифов и качеств услуг, так же как и сохранность жилья, предоставление субсидий и т.п. Надо требовать, в первую очередь, прозрачности и возможности для жителей, через домкомы, повлиять на жилищно-коммунальную политику.

В рамках общероссийской кампании можно обратиться к федеральной власти с тем, чтобы она скорректировала реформу ЖКХ и вновь взяла на себя обязательства по регулированию тарифов и по обеспечению права на жилье и т.д.

I. НЕОБХОДИМО ПРОВОДИТЬ ДОМОВЫЕ СОБРАНИЯ ДО 1 ЯНВАРЯ 2007 ГОДА

С 1 марта 2005 года вступил в силу новый Жилищный Кодекс. Власти по понятным причинам не до конца разъясняют людям, как этот Кодекс отразится на их правах. Между тем правила поменялись коренным образом, и перемены затрагивают абсолютно всех.

Самое срочное — необходимо проводить домовое собрание до 1 января 2007 года. Иначе жильцы потеряют контроль над управлением домом.

Согласно ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме ОБЯЗАНЫ выбрать один из способов управления многоквартирным домом, либо:

- 1) непосредственное управление, либо
- 2) товарищество собственников жилья (ТСЖ), либо
- 3) управляющую компанию (УК).

После 1 января 2007 года, если сами жильцы дома не выбрали форму управления, или если они ее не реализовали, дом АВТОМАТИЧЕСКИ перейдет под управление ЧАСТНОЙ управляющей компании, и будет выбирать эту управляющую компанию не сами жильцы, а мэрия. Жильцам остается только в ОБЯЗАТЕЛЬНОМ порядке заключить договоры с УК, выбранной мэрией, на условиях, выбранных мэрией и той же УК. Отсюда самый главный совет — проводите сами собрания, не ждите, когда у вас отнимут права самим управлять своим домом. **Не ждите 1 января 2007!!!**

Примечание: Первоначально, этот срок был установлен до 1 марта 2006 г. (в течение года со дня введения в действие ЖК РФ) ст. 18 ФЗ "О введении в действие ЖК РФ". **Поправка, продляющая срок до 1 января 2007 г. внесена ФЗ 184 от 24.12.2005 (ст.3). Во многом эта поправка — заслуга протестного движения, массово выступавшего против нового Жилищного кодекса осенью 2005 года.**

Теперь подробности.

Правило № 1. До 1 января 2007 г. жители вправе САМИ провести собрание и выбрать форму управления домом. (ч.3.ст.161 ЖК РФ, ст. 3 ФЗ-184)

Правило №2. Представители местной власти (ЖЭКов, ДЕЗов, управ или кто-либо) НЕ вправе инициировать домовое собрание. Не подайте на их попытку вас пригласить на ИХ собрание

Правило №3. До 1 января 2007 г. не подписывайте никаких договоров, подписных листов и прочих бумаг, предложенных вам представителями местной власти (ЖЭКов, ДЕЗов, управ и пр.) — чаще всего, это попытка вам навязать муниципальную управляющую компанию на условиях, невыгодных вам.

Правило № 4. Голосование по выбору формы управления может проходить заочно, или на очном собрании, если кворум есть.

Правило № 5. Правом голоса на собрании обладают только собственники квартир, то есть те, кто приватизировали либо купили квартиры. (ч.3.ст.161 ЖК РФ)

Правило № 6. Решения принимаются большинством (50% + 1). Меньшинство обязано подчиниться. (ч.3.ст.161 ЖК РФ)

Правило № 7. Если жители собрание не провели, то, начиная с 1 января 2007 года, мэрия ОБЯЗАНА выставить дом на аукцион между управляющими компаниями, и вы будете ОБЯЗАНЫ подписать договор с этой УК. (ст. 18 ФЗ "О введении в действие ЖК РФ")

1.1. КАК ПРОВОДИТЬ ДОМОВЫЕ СОБРАНИЯ

Провести собрание, соблюдая все требования закона (ст. 44-48 ЖК РФ), не так-то просто. Один из жильцов, **собственник квартиры**, должен **сформулировать повестку дня** и обойти **всех соседей-ссобственников**, чтобы они **расписались** в приглашении на собрание.

Сделать это нужно заранее, за 10 дней до проведения собрания. Если вручить уведомление кому-либо из собственников лично оказывается невозможно, его можно направить также за 10 дней заказным письмом по его почтовому адресу.

Что указать в извещении? См. Приложение 3.

Очень важно! — **собрание не вправе менять повестку дня**. То есть, могут быть рассмотрены только те вопросы, которые заранее ставились в повестку дня. Хотя, конечно, можно указать и универсальный пункт "разное", в который собрание затем сможет включить все, что захочет.

Если остались муниципальные (неприватизированные) квартиры в доме, необходимо оповестить также муниципальную власть о времени и месте проведения собрания. На собрании ее представитель будет голосовать за неприватизированные квартиры. Если у мэрии большинство голосов (квадратных метров) будет очень сложно преодолеть ее вето.

Чтобы собрание и голосование были признанными законными, необходим кворум — чтобы присутствовало на собрании не менее 51% собственников или их представителей (с доверенностью).

Решения на собрании принимаются простым большинством голосов (**голоса распределяются в соответствии с количеством метров, которые принадлежат жильцу**). Несобственники не голосуют (за них голосует мэрия)! Кроме того, решения о проведении капитального ремонта, размещении в доме магазина и определении границ прилегающего к дому участка принимаются 2/3 голосов. То есть, по новым правилам, без согласия жителей дома, мэрия, например, не сможет сдать в аренду под офис или парикмахерскую подвал дома (**если магазин размещен в помещениях, где есть общая для дома коммунальная инфраструктура**). Но если жильцы создают ТСЖ, то магазин в доме очень даже выгоден. Тогда арендная плата за магазин может пойти не в непонятный бюджет, а на ремонт и обслуживание дома. В случае, если к моменту проведения собрания мэрия уже заключила договор с арендаторами, жильцы имеют право требовать его перезаключения, не дожидаясь окончания срока аренды.

Образцы протоколов очного собрания жильцов можно найти в Приложении 4 (непосредственное управление), или Приложении 5 (ТСЖ). Образец Протокола собрания в форме заочного голосования — Приложение №15.

Следует знать, что закон разрешает заочное голосование путем подачи заявлений инициатору собрания, то есть что-то типа референдума с ответом на предложенные вопросы (ст. 45-48 ЖК РФ). (см. Приложение 2 — Образец бюллетеня для заочного голосования). Но этот вариант менее приемлем, так как при нем жители разобщены и легче поддаются различным манипуляциям. И, главное, с точки зрения организации жителей и создания сетей домовых комитетов гораздо продуктивнее призвать людей и помочь им созвать собрание. Вместе с тем, поскольку трудно везде организовать собрания и набрать кворум, можно тоже использовать заочную форму голосования, если при этом провести предварительную пропагандистскую работу, организовать хотя бы информационное собрание, и создать хотя бы неформальный домком (с представителями старших по подъездам)

Очень важно иметь в виду одно: надо проводить собрание, хотя бы для агитации. И надо проводить голосование. Вы можете принять и ошибочное решение, но потом его можно изменить. Если не собираться, дом уйдет под контроль неизвестной частной фирмы, что грозит в перспективе тяжелыми последствиями.

1.2. КАК ВЫБРАТЬ ФОРМУ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса", ст. 2, "в жилищном секторе потребителями

товаров и услуг указанных организаций в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются в многоквартирных домах – товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, которые приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, или непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений”.

Таким образом, система ТСЖ и управляющих компаний теперь предполагает “круговую поруку”. Проживающие в соответствующих домах жители не смогут сами заключать договора на водо-, тепло-, энергоснабжение. Договоры коммунальщики будут заключать с ТСЖ или управляющей компанией, а не с собственниками квартир. Поэтому, **если кто-то из жителей окажется должен, отвечать путем отключения от услуг будут все** (либо покрывать недостачу путем повышения собственных платежей). А оспорить условия договора с коммунальными службами напрямую собственники квартир не смогут.

Исключение составят только те дома, где люди выберут форму НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ.

Конечно, упомянутый 210 -ФЗ -не единственный нормативный акт, регулирующий эту сферу. Можно сослаться на Закон “О защите прав потребителей” или Правила предоставления коммунальных услуг”, в которых потребителем услуг назван собственник-жилец, независимо от способа управления домом, но трудно предугадать какое решение примет суд, особенно если в договоре, который заключит с Управляющей компанией мэрия или правление ТСЖ не будут упоминаться в качестве потребителей жители.

В чем плюсы и минусы трех форм?

ТСЖ. Плюсы понятны – (1) жильцы сами, через правление, распоряжаются своими деньгами; (2) можно отказаться от услуг ЖЭКа и нанять другую обслуживающую дом организацию; (3) Правление можно переизбрать; (4) можно получать доход от использования земли вокруг дома.

Главный минус – (1) расчет за коммунальные услуги идет со всего дома. То есть, если часть жильцов задолжала, недостающую сумму просто спишут с общего счета, фактически заставив добросовестных плательщиков платить чужие долги, а если денег не окажется – от электро-энергии, воды и отопления отключат всех. (2) Кроме того, ТСЖ должно купить и поставить общедомовые счетчики на электроэнергию, холодную и горячую воду, тепло (отопление) и газ, либо придется оплачивать услуги по нормативам.

(3) Также следует учитывать, что ТСЖ является юридическим лицом со своим счетом, которое платит налоги (причем, государство накладывает на ТСЖ все новые обязательства) и которое при желании можно обанкротить – а здесь возникает опасность потери права собственности на придомовую территорию и вспомогательные помещения дома.

Управляющая компания. Судя по всему, наихудший вариант. Самое главное здесь – как заключен **договор**. Если его заключают жильцы, то это лучше, если мэрия (после 1 января 2007 г.), то влиять на его содержание и исполнение будет почти невозможно, ведь не жильцы будут его подписывать, а власти. Если все же выбираете УК, внимательно составьте сами договор, так чтобы он максимально защитил ваши интересы, а не интересы УК. Уже сейчас муниципальные УК или “ООО” ЖЭК готовят свои договоры (где у них почти одни права, а у жильцов почти одни обязательства). Закрытыми глазами нельзя их подписывать! Уже сейчас необходимо готовить свой образец договора с УК, начать массовую кампанию давления на местную власть, чтобы изменились в лучшую сторону (для вас) договоры, предложенные все эти “ООО” ЖЭК. Этим занимается, например, движение домкомов в Ижевске, которое разработает поправки к договору,

ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ		
	ТСЖ	Управляющая компания	Непосредственное управление, а также иные специализированные потребительские кооперативы
<i>Кто распоряжается деньгами жильцов</i>	Избранное жильцами правление	Частная фирма (управляющая компания)	По выбору собственников, юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием и подотчетное ему
<i>Кто заключает договоры по обслуживанию дома</i>	Правление от имени жильцов	Управляющая компания (частная фирма)	Договоры с поставщиками коммунальных услуг (коммунальными компаниями) заключают сами жильцы, либо юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием и подотчетное ему. Оно же заключает договоры с компаниями, эксплуатирующими места общего пользования
<i>Кто контролирует качество услуг</i>	Правление ТСЖ	Управляющая компания	Юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием и подотчетное ему, либо комиссия, созданная решением общего собрания
<i>Кто производит расчеты</i>	ТСЖ	Управляющая компания	Юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием, или организация (по решению общего собрания)
<i>Получатель платежей за жилищно- коммунальные услуги</i>	Общий счет ТСЖ	Управляющая компания	Поставщики услуг
<i>Контроль за фактическим потреблением услуг</i>	Правление ТСЖ или назначенная им комиссия из числа жите- лей этого дома	На усмотрение управляющей компании	Физическое или юридическое лицо, созданное общим собранием собственников помещений в доме, или иное лицо, уполномоченное общим собранием и подотчетное ему
<i>Ответственность собственников</i>	Совместная (если задолжала часть квартир, то от услуг отключат весь дом, индивидуальных счетчиков быть не может)		Индивидуальная (отключение отдельных неплательщиков)

составленному муниципальной управляющей компанией. В любом случае, расторгнуть уже подписанный договор будет практически невозможно (придется, чтобы более 50% от собственников обратились одновременно в суд).

Плюс здесь всего один — не надо думать самим. Но этот плюс будет стоить дорого: на свое содержание ("расходы по управлению") компания "отстегнет" 25-30% от общих платежей дома, а то и больше

Минусы — такая же история с "круговой порукой" и счетчиками, что и в ТСЖ. С той разницей, что управляющая кампания обслуживает не один дом, а несколько десятков, то есть если она задолжает энергетикам, без света оставят весь квартал. Кроме того, если управляющая кампания разорится, деньги с нее взять будет невозможно. Вспоминая МММ и пр. "пирамиды" — не такая уж нереальная перспектива. Тем более, что действующее законодательство не требует ни специального лицензирования, ни серьезных гарантий по уставному капиталу. Например, в Барнауле (Алтайский край) администрация попыталась передать 200-квартирный дом "управляющей компании", уставной капитал которой составляет... 10 тыс. р. Т.е., если данная кампания объявит себя банкротом, отвечать перед кредиторами (в т.ч. жителями) она будет именно этой суммой.

Следует особенно подчеркнуть, что даже если договор с УК будет заключен на один год, то, согласно положению о договорах, если одна из сторон не предупреждает другую за три месяца до окончания срока действия договора о желании выйти из договора или разорвать его, то договор считается пролонгированным на тот же срок. И это должны сделать все или большинство собственников, чего муниципалитет (собственник неприватизированных квартир в доме) не сделает. При этом если управляющая компания не захочет разорвать договор, то, согласно Гражданскому кодексу, дело подлежит рассмотрению в суде. Значит, каждый из большинства собственников должен одновременно обратиться в суд с иском о разрыве договора, а это организовать практически невозможно. Таким образом, попав однажды в объятия управляющей компании, жильцы дома с большой долей вероятности никогда из них не смогут вырваться.

Непосредственное управление. Смысл состоит в том, что каждый сам за себя платит за коммунальные услуги. По жилищным услугам может быть заключен общий договор между жителями и любой фирмой, ЖЭКом и проч.

Плюсы — нет коллективной ответственности, можно не ставить домовый счетчик, не отключать за долги соседей, легче контролировать тарифы и качество услуг ЖКХ, легче организовать демократический способ управления.

Как уже было сказано, при управлении домом управляющей компанией обратного хода нет. При непосредственном же управлении есть, в конце концов, возможность повременить, оглядеться, сравнить результаты работы различных управляющих компаний и никогда не поздно заключить с одной из них договор.

Самый серьезный минус — здесь не создается юридическое лицо, то есть, в отличие от ТСЖ, нельзя будет копить деньги на счете для будущего ремонта крыши, труб, лифтов и других необходимых капитальных затрат. Обойти эту проблему можно либо собирая деньги по ведомости (если дом небольшой), либо, создав специально для этой цели общественную организацию (например, некоммерческое партнерство) и аккумулируя деньги на ее счете, либо открыв субсчет на дом у обслуживающей фирмы, с которой жильцы заключили договор об обслуживании.

Как видно, у каждой из форм есть свои плюсы и минусы. Последние, к сожалению, в большинстве случаев будут перевешивать. Поэтому при выборе формы необходимо в каждом случае в отдельности оценить целесообразность того или иного варианта:

- Если дом новый, или в нем дорогая аренда (например, потому что он расположен в центре города или на оживленной магистрали) — ТСЖ выглядит рациональным выбором.

- Если дом небольшой, ветхий, и он расположен в глуши — более разумно выбрать непосредственное управление и создать орган ТОС, объединяющий таких же, как вы.

- Если дом большой, но активных жителей мало, можно согласиться на управление Управляющей компанией, сосредоточив усилия на закреплении максимального объема прав жильцов в договоре с ней. Но, как мы уже показали выше, этот вариант самый опасный для жителей.

И еще одно — вопреки заявлениям властей и коммунальщиков, в большинстве случаев начисляемых тарифов с избытком хватает, чтобы не только покрыть все текущие расходы ЖКХ, но и компенсировать долги неплательщиков, которые есть в каждом доме. Применение общедомовых энергосберегающих технологий и современных средств учета (двухфазных счетчиков) позволяет снижать себестоимость еще на 15-25%. Поэтому 1) не следует бояться брать власть в доме в свои руки и 2) не надо верить утверждениям о неизбежности повышения тарифов.

II. НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Так как основным аргументом, выдвигаемым против НУ является его якобы "нереализуемость", мы сосредоточимся на конкретных примерах, показывающих как жители могут реализовать НУ на практике. При этом, надо знать, что при всех местных особенностях, основные характеристики жилищного фонда и коммунальной системы едины по всей стране (а равно и законодательство), так что любой региональный опыт может быть при определенной адаптации и настойчивости жителей реализован в других городах.

II.1. ОПЫТ АСТРАХАНИ

В этом городе наибольшее количество домов, реализующих непосредственное управление. Состояние жилищного фонда такое же плохое как в целом по стране, а нежелание городских властей выпускать жилье из своих рук столь же сильное, но совпали несколько обстоятельств: наличие большого количества активистов, объединенных в сеть, активный депутат Госдумы от Астраханской области (Олег Шеин), оказывающий юридическую и организационную поддержку.

В июне 2006 г уже 139 астраханских домов выбрали непосредственное управление и утверждают его на практике.

Маленький дом

Например, с августа 2005 г. жильцы улицы Советской-2 в центре города перестали отчислять деньги в ЖЭК. И они этим весьма довольны. Ирина Амбурцева, одна из инициаторов создания НУ в своем доме, делится опытом:

— С чего у вас все началось?

— Самыми трудными были первые шаги, когда шла разъяснительная работа. Пришлось буквально с каждым встречаться по несколько раз, объяснять, в чем суть нововведений Жилищного Кодекса, говорить о каждой из трех форм управления, оставленных на выбор собственников жилья. Это был самый длинный и мучительный этап. Люди разучились верить друг другу, доверять, брать на себя инициативу. Хорошо, что дом у нас небольшой — всего лишь 30 квартир, так что я понимаю головную боль тех, у кого огромные дома. Все же нам удалось организовать собрание.

— Как проходило собрание жильцов?

— Мы все делали по правилам: раздавали листовки, оповещали каждого, относили приглашение с повесткой дня и всей необходимой информацией. К собранию уже был готов реестр собственников. Мы сами его составили, ничего не просили ни у мэрии, ни у чиновников. Получается, что у нас из 30 квартир — 26 приватизированных. Это тоже большое преимущество, за нами абсолютное большинство и кворум, так что мэрия мало чем может нам препятствовать. На собрании велся протокол, и люди голосовали, ставили свои подписи.

— А более конкретно, как вы решили организовать НУ, вы создали общественную организацию?

— Нет, мы решили идти более простым путем. На собрании собственников были выбраны трое уполномоченных от имени собственников. Я — одна из них. Мы вроде бы старшие по дому. И, хочу подчеркнуть, что мы работаем на общественных началах.

— Ваши бескорыстность и мужество, безусловно, заслуживают уважение. Но многие жители, особенно в больших домах, считают, что желающих брать бесплатно на себя такую общественную нагрузку не найдется...

— А я думаю, что обязательно найдутся, если никто не начнет заранее обливать их грязью, что, мол, они преследуют свои цели, наверное, что-то скрывают и хотят обмануть. Надо, наоборот, внушать чувство взаимодоверия и сплоченности. И лучше, чтобы было больше, чем один доброволец, тем более, если дом большой.

— Будем надеяться, что и это возможно. Что же дальше: объяснили людям, организовали собрание, приняли решение о НУ, выбрали уполномоченных, а потом?

— Дальше поставили в известность мэрию и ЖЭК. Отправили им протокол собрания, подписи, реестр собственников. Очень долго ждали ответа. В конце концов, из комитета имущественных отношений пришел ответ о том, что дом снят с муниципального баланса — весь дом, кроме 4 неприватизированных квартир. Жильцы этих квартир должны будут продолжать платить ЖЭКу, а собственники уже не платят с 1 августа.

— Ну, это же смешно, значит, что наниматели платят ЖЭКу ни за что. ЖЭК же не станет ничего делать в этом доме, если все остальные жильцы ничего не платят?

— Да, это смешно, и мы сами об этом сказали мэрии. Но они настаивают. Значит, деньги нанимателей идут в никуда. Впрочем, двое из них все-таки собираются приватизировать квартиру.

— Но раз вы не стали создавать общественную организацию, вы не можете открыть банковский счет. Это вам не мешает?

— Нисколько, пока в этом нет необходимости. Мы сами собираем целевые деньги у людей, причем деньги эти сразу идут в дело. Например, мы уже поменяли две металлические двери.

— А как с коммунальными платежами?

Ничего не изменилось. Ведь при НУ каждый платит за себя каждой коммунальной службе. Счета продолжают приходиться отдельно каждому, и люди индивидуально платят.

— А что касается ремонта, как вы организуетесь?

— Дом у нас достаточно старый — построен в 30-х годах, но в относительно хорошем состоянии, если не считать отдельных "слабых" мест, таких как крыши, например. Но мы уже привыкли все делать сами — ЖЭК ведь уже давно ничего не делал. Сами покупаем краски, сами красим или нанимаем кого-то. Так что для нас ничего особенно не изменилось. Зато экономим за счет того, что мы уже ничего не платим ЖЭКу. И люди очень довольны. Мы сейчас думаем нанять какого-то мастера на постоянной основе. Ищем, предлагаем зарплату в размере 8000 р., что больше, чем в ЖЭКе, где средняя зарплата около 5000 р. А многие говорят, что не хотят идти к нам, даже с такой зарплатой, потому что придется работать, а в ЖЭКе можно ничего не делать!

— Какова ваша общая оценка варианта непосредственного управления?

— Для нас и вообще для всех маленьких домов, — это идеальный вариант. Но я думаю, что это возможно и в больших домах. Конечно, придется больше работать и искать больше добровольцев. В любом случае, это лучше, чем управляющая компания, которая будет еще хуже, чем ЖЭК, поскольку будет стремиться исключительно к получению прибыли. Надо просто научить себя доверять друг другу, изменить подход, взять на себя инициативу и работать.

Пример из большого дома

Предлагаем вашему вниманию интервью с Ворониной Валентиной Николаевной, уполномоченной по дому на улице Софьи Перовской, 105. Отметим, что в доме 98 квартир, 6 подъездов и одно частное кафе.

— Вам легко удалось перейти на непосредственное управление?

— Нет, что Вы! Очень долго препятствовала городская администрация. То одного документа нет, то другого. Все не хотела нас внести в реестр домов перешедших на непосредственное управление. Так что пришлось обратиться в прокуратуру. Мы это делали через нашего депутата от Астраханской области Олега Шеина. И прокуратура приняла решение, где осудила городскую администрацию за препятствование исполнению Жилищного кодекса. После этого нас зарегистрировали, как непосредственное управление.

— Каковы были ваши первые шаги?

— Мы начали с тем, что обходили все квартиры, беседовали с каждым, объяснили суть нового Жилищного кодекса. Также опрашивали жильцов об их мнениях, об их жилищных проблемах. Короче, обследовали дом. Установили, что крыша течет, что подвал залит водой, что теплосеть и электросеть в ужасном состоянии. И мы все это использовали в качестве аргумента за переход в непосредственное управление. С ЖЭКом мы категорически отказались работать. Они вообще бездельничают. Когда почуствовали, что народ готов, мы провели заочное голосование, и большинство высказалось за непосредственное управление. И меня избрали уполномоченного от дома.

— Выбрали непосредственное управление, и как реализовали эту форму? Кто обслуживает ваш дом?

— Во-первых, надо сказать, что в каждом подъезде есть уполномоченный от подъезда. Каждый занимается благоустройством своего подъезда и держит контакт с людьми. Если возникают конфликты, если кто-то начинает капризничать, я вмешиваюсь, и, как правило, мне удается сгладить конфликт. Потом в ходе многочисленных походов по квартирам, мы выяснили, что в одном подъезде у нас живет юрист, в другом теплотехник, а в третьем бывший дворник ЖЭКа. Они согласились работать юридическим помощником, слесарем и дворником. Причем нашли электрика, который живет в соседнем доме. Вот и с ними заключили договор на обслуживание дома в текущем режиме. С МУПом Служба №1 мы заключили договор на выполнение аварийных работ в выходные и праздничные дни и в ночное время.

— А с капремонтом как вы решаете проблему?

— У нас дом в очень плохом состоянии. Так что мы решили как можно быстрее сделать ремонт к зиме. Мы купили насос, трубы, 100 метровые электронные провода. Сейчас мы осушаем подвал, проводим свет в подвал. Планируем сменить водяные трубы. Что касается крыши и теплосети районная администрация нас включила в список объектов на капитальный ремонт. Это была долгая история. Мне пришлось месяцами обходить все кабинеты, обратиться везде. Пожарная инспекция помогла, поскольку мы пожаро-опасный объект — рядом с нашим домом находится бензоколонка. А у нас неисправные провода... ЖЭК отказывается исправить все это. Значит, мы решили пока сами это делать. И мы сейчас ищем организацию, которая могла бы исправить все неполадки с отоплением.

— Как вы решили вопрос о сборе денег?

— Уполномоченные от подъезда собирают деньги с жильцов подъезда по тем счетам, которые раньше выставлялись ЖЭКом. Часть денег мы оставляем на подъездах, оставшаяся идет на подготовку к зиме. Сначала было тяжело, многие не хотели давать деньги. А сейчас сознание проснулось. Жильцы воодушевились, они видят, что идут реальные работы, что подъезды обустроиваются. Сейчас даже из соседних домов приходят, и просят, чтобы мы их взяли к себе. Все уполномоченные, включая меня, работают на общественных началах. Одна женщина из нашего дома согласилась работать бухгалтером за 1000 р. Она все считает. И вообще все затраты и поступления денег внесены в один журнал, доступ к которому имеет каждый жилец дома. Это зафиксировано в одном из протоколов собрания жильцов. И проводится двойной учет по сбору денег — у жильца есть квитанция, и у нас есть подпись в журнале.

— А как обстоят дела с коммунальными услугами?

— У каждого жильца прямой договор с коммунальными службами. Они оплачивают по индивидуальным счетчикам. Плюс еще мы унаследовали общий счетчик от ЖЭКа, и платим по нему расход в местах общего пользования.

— Как вы управляете домом в текущем режиме?

— Когда возникает вопрос, мы вешаем объявление и собираемся. Уполномоченные обязательно присутствуют. Они потом доводят информацию до жильцов своего подъезда.

— А что касается придомовой территории?

— Мы будем оформлять землю в общую собственность. Сейчас наш юрист как раз этим и занимается.

II.2. ОПЫТ ИЗ ТОМСКА

В Кировском районе жильцы уже более 50% домов сделали выбор формы управления, и подавляющее большинство выбрало именно форму Непосредственного управления.

О том, какие возможности предоставляет жителям форма непосредственного управления рассказывает председатель Некоммерческого партнерства "Совет по территориальному общественному самоуправлению Кировского района Томска" А.В. Остроушко.

Во-первых, выбор НУ позволяет собираемые с жителей средства использовать максимально эффективно и направлять на выполнение именно тех работ, которые жителям и нужны. В управляющих компаниях от 70 до 90 процентов уходит на внутренние нужды самих компаний: на административно-хозяйственные расходы, на управление, на зарплату, на прибыль. На выполнение самих работ по дому остаётся в среднем 10% от собранных средств за жилищные услуги.

Во-вторых, форма НУ является более демократичной по сравнению с другими формами управления. Самый высший орган — это собрание собственников жилья. Именно оно принимает решение, какие платежи установить на текущий и капитальный ремонт, обслуживание жилья. Собрание избирает домовый комитет и председателя, имеющего право подписи.

Еще один вариант управления деньгами при НУ — через создание Некоммерческое партнерство ТОСа или Союза домовых комитетов — предлагает А.В. Остроушко:

— На юридическом счете Некоммерческого партнёрства "Совет общественного самоуправления" (по сути, союза домовых комитетов), открывается лицевой счет каждого дома, на который и поступают собранные деньги жителей. Ежемесячно жилищные организации предоставляют отчеты о работах и акты выполненных работ на подписание. Домовой комитет принимает решение об их оплате и через уполномоченное лицо (председателя) проводит финансовые расчеты. Бухгалтер и председатель Совета никогда не примут платежку от председателя домового комитета, если она не основана на решении домового комитета, а сам Совет не имеет права использовать эти деньги, потому что это не его деньги, а лишь лицевой счет дома. Жилищная организация не получает деньги, пока домовый комитет не подпишет акт выполненных работ. Таким образом, функции заказчика, исполнителя и хранителя денег разделены. Достигается максимальная прозрачность расходования средств. Я думаю, что даже проблема неплательщиков практически исчезнет, когда люди увидят, что их деньги не разворовываются и эффективно используются на решение их же проблем.

Методическую и иную помощь в проведении домовых собраний можно получить по адресу: ostsib@mail.ru

II.3. О ПРОГРАММЕ И ПРОЦЕДУРАХ ПЕРЕХОДА НА НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ (ЧТО ДЕЛАТЬ ЖИЛЬЦАМ, ШАГ ЗА ШАГОМ)

И.В. Шац, эксперт и практик, Астрахань

Анализ норм ЖК и имеющейся практики показывает, что в настоящее время интересам жильцов — собственников квартир в многоквартирном доме наиболее полно отвечает способ непосредственного управления домом (НУ). Я хотел бы высказать ряд замечаний и предложений, отражающих опыт принятия и реализации решений по внедрению НУ в нашем доме по адресу г. Астрахань, площадь Вокзальная, 5А.

1.0 форме проведения "учредительного" общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений (квартир) в многоквартирном доме может быть проведено как в традиционной форме, так и в форме заочного голосования.

Специфика нашего дома состоит в том, помещения для сбора участников собрания отсутст-

вует, в доме значительное количество престарелых и больных жильцов, многие квартиры сда- ны в поднаем квартирантам. Поэтому проведение общих собраний в очной форме весьма за- труднено, поскольку трудно обеспечить требуемый кворум и обеспечить объективный подсчет голосов, поданных за то или иное решение.

Поэтому свое первое ("учредительное") собрание мы провели в форме заочного голосо- вания, не считая пробных собраний (сборов жильцов), предварительно проведенных в очной форме.

2. О критериях правомочности решений общего собрания собственников квартир мно- гоквартирного дома

Независимо от формы проведения общего собрания, оно признается правомочным (имеет кво- рум), если в нем приняты участие собственники помещений (или их представители), обладаю- щие более чем пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов (ст. 45 ЖК РФ).

Весьма важным является вопрос о выборе методики расчета числа голосов, принадлежащих каждому собственнику. После опробования нескольких методик мы остановились на следующей достаточно простой процедуре: общая площадь квартиры (S) умножается на долю каждого соб- ственника в праве на квартиру (d), полученная величина (g) = ($d \times S$) и принимается как число голосов, принадлежащих каждому собственнику квартиры (например, $0,5 \times 40,8 = 20,4$).

Заметим, что усложнение процедуры (например, переход к "округленным" числам или к процентам от общей площади жилого дома), увеличивая объем работы, не дает каких-либо преимуществ при определении результатов голосования.

Что касается правомочности конкретных решений, принимаемых общими собраниями соб- ственников помещений многоквартирного дома, то соответствующие критерии четко изложены в ст. 46 ЖК РФ. В частности, для принятия тех решений, которые рассматриваются в настоящем документе, достаточно простого большинства голосов от общего числа голосов участников го- лосования.

3. О повестке дня первого ("учредительного") общего собрания собственников помеще- ний в многоквартирном доме

В повестку дня первого ("учредительного") общего собрания собственников квартир много- квартирного дома обязательно включаются 2 основных вопроса:

- 1) о выборе способа управления многоквартирным домом (ст.161 ЖК РФ);
- 2) о выборе уполномоченного домом лица, представляющего интересы собственников квартир в отношениях с третьими лицами (ст.164 ЖК РФ).

Сразу же хочу подчеркнуть, что мы рассматриваем выборы в качестве уполномоченного до- мом лица одного из собственников квартиры данного дома, т.е. выборы "общественного управ- ляющего". Возможность выбора других лиц ("управляющего по найму") здесь не рассматрива- ется.

Так же в повестку дня "учредительного" общего собрания был включен вопрос о заключении договора на содержание и ремонт дома (ст. 164 ЖК РФ).

Хотя этот договор должно подписать уполномоченное домом лицо, но решение должно при- нять собрание.

Предварительно, члены Учредительного комитета согласовали текст проекта договора; с обслуживающей организацией и голосующим было предложено одобрить этой проект;

Уполномоченному домом лицу поручалось подписать этот договор, а в том случае, если при подписании в текст договора будут внесены какие-либо изменения (не искажающие основ- ные положения проекта договора!), эти изменения подлежат доведению до всех собственников квартир.

В повестку дня первого ("учредительного") общего собрания собственников квартир дома могут быть включены и другие вопросы, требующие решения, например:

- о форме доведения до жильцов дома решений общих собраний собственников квартир;
- о месте хранения упомянутых решений и других документов;
- об избрании членов органа самоуправления ("Совета" или "Комитета");
- о поручениях уполномоченному лицу и/или членам избираемого органа самоуправления и др.

Однако эти вопросы не носят срочный характер, и они могут быть рассмотрены на других общих собраниях, проводимых в более поздние сроки.

4. О целесообразной форме представления письменных решений участников заочного голосования

Для оформления письменных решений участников заочного голосования могут быть предложены различные по структуре документы, из которых наиболее подходящими, по нашему мнению, являются:

- 1) документ в виде "опросного листа" или "ведомости учета результатов голосования"
- 2) документ в виде "бюллетеня для голосования" (см. пример в Приложении 2).

В обоих примерах отражен вариант повестки дня общего собрания, включающий упомянутые выше 3 главных вопроса.

Достоинством варианта "опросного листа" является возможность его непосредственного включения в итоговый протокол о результатах голосования, а основным недостатком его является необходимость неоднократного посещения некоторых квартир для получения подписей от всех собственников квартиры. Кроме того, при увеличении числа вопросов и вариантов предлагаемых ответов опросный лист становится неудобным для заполнения (впрочем, для голосования по каждому вопросу может быть оформлен свой опросный лист). Существенным недостатком варианта с опросным листом является сложность их исправления при обнаружении в процессе голосования или при обработке данных каких-либо ошибок.

Форма "бюллетеня" является более гибкой и более информативной; кроме того, она является более "индивидуальной": оставаясь у голосующего в течение нескольких дней, она позволяет ему более обдуманно и самостоятельно принять собственные решения, не глядя на варианты решений, принятые другими голосующими. При обнаружении какой-либо ошибки испорченный бюллетень может быть заменен установленным порядком ("переголосован"). С другой стороны, для непосредственного включения в протокол (при большом числе голосующих) необходимо проводить дополнительную обработку бюллетеней и составлять сводную ведомость результатов голосования.

5. О подготовке и проведении общего собрания собственников квартир в форме заочного голосования

Весьма важным этапом работы является формирование группы собственников, названной "Учредительным комитетом" (возможны и другие подходящие названия, например, "Инициативная группа"), которая будет проводить подготовку и проведение общего собрания, а после его проведения будет трансформирована в постоянно действующий орган самоуправления (непосредственного управления) домом.

Основные действия комитета (группы) вполне понятны:

- проведение разъяснительной и "агитационной" работы;
- определение повестки дня общего собрания (см. выше раздел 3);
- подготовка объявлений (извещений) о предстоящем голосовании;
- обход квартир и составление реестра собственников квартир;
- подготовка (размножение) бланков документов для голосования;
- обход квартир для заполнения опросных листов или бюллетеней для голосования;
- обработка результатов голосования.

5.1. При формировании "Учредительного комитета" в него обязательно должны быть вклю-

чены представители каждого подъезда, при этом желательно, чтобы в каждом подъезде было не менее 2-х полномочных представителя, которые знают всех жильцов и могут, при необходимости, посещать квартиры вдвоем или по-одному.

В состав комитета должны войти наиболее инициативные жильцы, готовые на общественных началах выполнить значительный объем работы и имеющие определенные знания в области права, бухгалтерии, строительства и ремонта жилья.

Кроме того, желательно иметь в составе комитета хотя бы одного человека, имеющего личный компьютер или имеющего доступ к служебному компьютеру (ибо предстоит выполнить значительный объем расчетных и оформительных работ).

5.2. При проведении разъяснительной и "агитационной" работы нужно довести до всех собственников объективные сравнительные характеристики каждого варианта управления, рекомендуемого Жилищным кодексом, а также разъяснить как будет работать каждая схема управления в реальных условиях нашего дома. Особое внимание следует уделить беседам с жильцами, которые уклоняются от принятия собственных решений, наивно полагая, что "все как-нибудь утрясется".

5.3. Обход квартир и составление реестра собственников квартир является наиболее сложной в организационном отношении и достаточно трудоемкой процедурой.

Целесообразно обратиться в "свой" ЖЭК и запросить в бухгалтерии списки приватизированных и неприватизированных квартир. Эти списки, если их удастся получить, содержат весьма ценную информацию по каждой квартире (ФИО ответственного квартиросъемщика, общая площадь квартиры, сведения о документе на право собственности). Следует заметить, что сведения о праве на квартиру носят конфиденциальный характер, поэтому законность всей этой процедуры весьма сомнительна, а без нее нельзя определить число "голосов" у каждого собственника, что совершенно необходимо для реализации процедуры голосования (как в очной, так и в заочной форме).

Опыт показывает, что при "нормальных" взаимоотношениях с ЖЭКом и с помощью администрации города (района), которая обязана оказывать инициаторам перестройки всяческое содействие (ст. 164 ЖК РФ), упомянутые списки могут быть получены.

Имея упомянутые списки собственников (нанимателей) квартир, и сгруппировав их по подъездам дома, можно составить рукописный документ ("Список оповещения жильцов дома", он же проект реестра собственников и нанимателей квартир), в который по-квартирно включены ФИО жильцов, общая площадь квартиры, сведения о приватизационных документах, полученные в ЖЭКе; кроме того, в этой таблице (см. Приложение 4) предусмотрена графа (столбец) для росписи жильцов о том, что они извещены о предстоящем общем собрании собственников квартир.

Затем члены Учредительного комитета обходят квартиры своего подъезда; посещая каждую приватизированную квартиру своего подъезда, члены просят жильцов предъявить документы о праве собственности и в присутствии собственника уточняют данные, предварительно занесенные в проект реестра собственников (ФИО каждого собственника, его доля в праве на квартиру, общая площадь квартиры).

В квартире, которая по данным ЖЭКа считается не приватизированной, уточняют ФИО нанимателя и отсутствие у него приватизационных документов (сведения ЖЭКа могли устареть).

Одновременно с опросом жильцов, до них доводятся под роспись извещения о предстоящем заочном голосовании (не менее, чем за 10 дней до намеченной даты голосования).

По опыту работы, обход квартир каждого подъезда может занять несколько дней из-за того, что некоторые жильцы могут отсутствовать в день обхода квартир.

В конечном счете, в списке оповещения каждая квартира оказывается в одном из следующих состояний:

- А) Квартира приватизирована, все ее собственники (и их доли) определены.
- Б) Квартира не приватизирована, т.е. находится в собственности муниципалитета.

В) Квартира по данным ЖЭКа (и по другим сведениям, например, полученным от квартирантов или соседей) приватизирована, однако встретиться с ее собственниками и уточнить данные приватизационных документов не удалось вследствие объективных или субъективных причин (например, собственники отсутствуют или отказались участвовать в голосовании).

Г) Квартира не приватизирована, но уточнить этот факт не удалось.

На основании этих данных составляется "реестр собственников квартир дома", который, кроме данных из списка оповещения, содержит число голосов, равное доле площади каждого собственника. При этом обобщаются данные групп "А" и "В" всех подъездов, однако данные группы "В" содержат только ФИО ответственного квартиросъемщика с его условной долей, равной 1, т.е. число его голосов равно общей площади квартиры. В графе "Примечания" отмечается факт отсутствия собственника либо его отказа от голосования.

В этом же реестре приводится список неприватизированных квартир дома, который содержит ФИО уполномоченного представителя муниципалитета, общую площадь квартиры и равное этой величине число голосов представителя собственника (муниципалитета), если таковой примет участие в голосовании.

5.4. Если при первом обходе квартир не все собственники извещены или от дня завершения обхода до дня начала голосования пройдет много дней (жильцы могут забыть!), то целесообразно за 10 – 15 дней до начала голосования вывесить соответствующие объявления в каждом подъезде, указав в них вопросы повестки дня, форму представления письменных решения и даты окончания голосования.

5.5. Для проведения заочного голосования необходимо подготовить в необходимом количестве бланки документов, фиксирующих результат голосования каждого собственника каждой квартиры.

Если используется вариант голосования с опросными листами, то для каждого подъезда готовятся свои опросные листы, количество которых определяется числом вопросов повестки дня и числом вариантов ответов на каждый вопрос.

Если используется вариант голосования бюллетенями, то необходимое число бланков (см. Приложение 2) определяется общим числом собственников квартир (с небольшим запасом для замены бюллетеней, испорченных в процессе голосования).

В обоих вариантах голосования могут быть учтены следующие рекомендации:

– если сведения, отраженные в реестре собственников, достаточно достоверны, то ФИО собственников могут быть занесены в опросные листы или в бюллетени заблаговременно (при оформлении соответствующих бланков); при невысокой достоверности этих сведений этого делать не следует, ибо исправления в документах голосования не допускаются;

– за несовершеннолетних собственников квартиры могут проголосовать (и расписаться в опросном листе или бюллетени) их родители, поэтому отдельные бюллетени на них не оформляются.

Сама процедура заочного голосования не вызывает каких-либо затруднений: члены учредительного комитета (или их помощники), обходя квартиры своего подъезда, уточняют в каждой квартире состав (ФИО) собственников и их доли в праве собственности, а также общую площадь квартиры (по предъявляемым владельцами квартиры правоустанавливающим документам); эти сведения в присутствии владельцев вписываются в подготовленные бланки бюллетеней (или в опросный лист). Затем голосующим разъясняется перечень вопросов, вынесенных на голосование, и даются ответы на возникшие у голосующих вопросы по существу повестки дня.

Если владельцы квартиры готовы проголосовать немедленно, то они самостоятельно (или опрашивающий под диктовку голосующего) делают отметки против соответствующих вариантов ответов ("За"). Если голосующий выбирает вариант "Против" или "Воздержался", то в опросный лист заносятся соответствующие буквы "П" или "В". Затем каждый голосующий расписывается в опросном листе (или в бюллетене). Если же не все владельцы данной квартиры готовы про-

голосовать немедленно (или кто-то из владельцев отсутствует), то неподписанные бюллетени остаются в этой квартире на несколько дней, до следующего визита опрашиваемых. При использовании варианта опросного листа опрашиваемый договаривается с владельцами квартиры о дне следующего посещения этой квартиры (опросный лист в квартире не оставляется).

6. Об участии представителей местной власти в "учредительном" общем собрании собственников квартир

В соответствии с действующим законодательством, организаторы "учредительного" общего собрания обязаны известить администрацию района о предстоящем собрании, избранной форме его проведения и повестке дня собрания. Одновременно целесообразно предложить полномочным представителям райадминистрации принять участие в заочном голосовании, приложив к письму бланк опросного листа или бланки бюллетеней (на каждую неприватизированную квартиру — одна строка в опросном листе или один бюллетень).

Если в рассматриваемом многоквартирном доме имеется значительное количество неприватизированных квартир (более 10 — 15%), то участие в заочном голосовании полномочного представителя райадминистрации весьма желательно, поскольку это может упростить задачу обеспечения правомочности собрания и принятых решений.

7. О форме и содержании протокола "учредительного" общего собрания собственников квартир

Протокол общего "учредительного" общего собрания собственников квартир оформляется по достаточно традиционной схеме и содержит (см. Приложение 4):

- заголовок и преамбулу;
- перечень вопросов повестки дня;
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- заключительную часть (выводы, перечень приложений и подписи);
- приложения.

В данном случае обязательными приложениями можно считать:

- реестр собственников квартир (с отметками об их участии в голосовании);
- сводная ведомость результатов голосования собственников квартир (для варианта голосования по бюллетеням).

В варианте голосования по опросным листам комплект этих листов прилагается к протоколу в качестве сводной ведомости результатов голосования собственников квартир.

8. О порядке доведения протокола "учредительного" общего собрания собственников квартир до органов местной власти

После оформления протокола (он подписывается всеми членами Учредительного комитета или Инициативной группы) уполномоченное лицом — им может быть руководитель упомянутого комитета (группы) — снимает ксерокопии с "Протокола собрания" и предъявляет оригинал и копию протокола сначала в администрацию района, а затем в Управление жилищно-коммунального комплекса администрации города.

Одновременно с оформлением "Протокола" необходимо завершить согласование "Договора" на обслуживание и ремонт дома, и с упомянутого "Договора" снять несколько ксерокопий.

Наличие всех согласованных документов ("Протокола" и "Договора") и их ксерокопий позволяет выполнить заключительные процедуры легализации перехода дома на непосредственное управление:

- занести дом в реестр № 1-ну, который ведет Управление ЖКК г. Астрахани и получить в этом Управлении выписку из упомянутого реестра;
- предъявить эту выписку из реестра в Администрацию района и получить от ответственного исполнителя запись об учете дома в соответствующем реестре района;

– снять ксерокопию с выписки из реестра № 1-ну и сдать эту выписку (с росписью представителя Администрации района) в Управление ЖКК г. Астрахани.

9. О выборе обслуживающей организации и заключении договора на содержание и ремонт многоквартирного дома

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме имеет право выбрать для выполнения работ по обслуживанию и ремонту дома любую организацию или ряд физических лиц, которые "осуществляют соответствующие виды деятельности" (ст. 164 ЖК РФ). Анализ ситуации, которая имела место в нашем случае, показал, что выбор мог быть произведен из следующих вариантов (перечислены в порядке убывания предпочтения):

- А) МУП г. Астрахани УК "Лотос" (ниже ради краткости именуется УК "Лотос");
- Б) частная фирма с функциями традиционного ЖЭКа ("Частный ЖЭК");
- В) "Домовой комитет" как юридическое лицо и заключение договоров подряда с рядом юридических и физических лиц (на конкретные работы);
- Г) "Совет дома" (без образования юридического лица) и выполнение работ по обслуживанию и ремонту дома собственными силами или с привлечением отдельных специалистов по договорам подряда.

Необходимо сразу отметить, что варианты "В" и "Г" были сразу отброшены, поскольку для их реализации отсутствует нормативная база, а в условиях нашего дома (большой износ систем жизнеобеспечения, длительное непроведение капремонта и проч.) необходимо постоянно проводить ремонтные работы, требующие больших затрат и высокой квалификации исполнителей.

Поэтому фактически выбор осуществлялся между вариантом "А" (бывший ЖЭК – ДЭЗ трансформировался в управляющую компанию с функциями ЖЭКа) и вариантом "Б" (в частности, рассматривалась одна из реально существующих частных фирм – ООО ЖЭУ "Радуга").

Кстати, анализ деятельности именно этой фирмы (ООО ЖЭУ "Радуга") показал, как можно организовать работу по обслуживанию домов таким образом, чтобы денег, которые вносятся жильцами в качестве квартплаты, хватало и на текущее содержание дома, и на текущий ремонт (подъезды, подвалы, крыши), а кроме того понемногу накапливать средства для капремонта.

Однако, в процессе подготовки "учредительного" общего собрания, на многократных встречах с жильцами нашего дома, мы убедились в том, что большинство жильцов хотят "остаться в своем ЖЭКе", несмотря на то, что качество обслуживания их не устраивает!

Поскольку исход голосования по выбору обслуживающей организации был предreshен, то у нас оставалась только одна альтернатива – разработать такой вариант договора на обслуживание и ремонт дома, который либо заставит нашего подрядчика перестроить привычную для старого ЖЭКа работу и существенно повысить качество предоставляемых жилищных услуг, либо доказать, что эта организация неспособна удовлетворить наши требования, и нужно принимать решение о передаче нашего дома на обслуживание другой организации.

В кратком изложении особенностей этого договора (по сравнению с другими, известными нам вариантами подобного документа), состоят в следующем:

1) договор заключен собственниками квартир многоквартирного дома, именуемыми "Потребителями услуг", в лице их полномочного представителя (ФИО), именуемого "Заказчиком", действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу (Протокол № 2 от 30.12.2005 г.), с одной стороны, и МУП г. Астрахани УК "Лотос" в лице директора (ФИО), действующего на основании Устава и именуемого ниже "Исполнителем", с другой стороны, на основании ст. 164 "Жилищного кодекса Российской Федерации".

Потребителями услуг, согласно данному договору, являются также наниматели неприватизированных (муниципальных) квартир;

2) перечень жилищных услуг, предоставляемых "Исполнителем", определена согласованным "Приложением", а их стоимость – согласованной калькуляцией, в основу которой положен действующий в г. Астрахани тариф (6,27 руб/кв. м);

3) оплата коммунальных услуг производится каждым жильцом самостоятельно и настоящим договором не регламентируется;

4) тариф оплаты жилищных услуг и соответствующие платежи каждого жильца (и дома в целом) подразделяются на 2 части:

– первая часть тарифа (суммы платежей) предназначена для оплаты текущих эксплуатационных расходов (в том числе доля зарплаты слесарей и дворника, приходящаяся на данный дом);

– вторая часть тарифа (суммы платежей) предназначена для оплаты ремонтных работ, очередность проведения которых и необходимые затраты определяются согласованными решениями сторон;

5) договором определены конкретные обязанности "Исполнителя", "Заказчика" и "Потребителей услуг", выполнение которых должно обеспечивать, с одной стороны, своевременную и полную (с учетом действующей системы предоставления льгот и субсидий) оплату жильцами предоставляемых им услуг, а с другой стороны, – контроль расходования поступающих средств на решение задач, определенных договором;

6) договор заключен на 1 год, по истечению которого он либо пролонгируется на такой же срок (если стороны положительно оценивают итоги работы за прошедший год), либо расторгается по инициативе одной из сторон (с предупреждением другой стороны за 1 месяц до истечения срока действия договора).

10. Формы объединения жильцов (Совет дома и Объединенный домовый комитет)

10.1. На основании Жилищного кодекса (ст.164) и исходя из возможности и целесообразности сохранения "нормальных отношений" с существующими организациями (в том числе с обслуживающей дом организацией типа УК "ЛОТОС"), суть реализуемой нами схемы непосредственного управления домом можно охарактеризовать следующими положениями:

1) правом решения принципиальных и наиболее важных вопросов, обеспечивающих достижение цели и решение задач управления домом (см. ст. 161 ЖК РФ, п.1) обладают только общие собрания собственников квартир дома;

2) на основе решений общего собрания уполномоченный представитель (представители) коллектива собственников заключает договор с организацией (организациями), осуществляющей обслуживание и ремонт общего имущества дома. На данном этапе – это УК "Лотос", впоследствии могут быть заключены договоры с другими организациями и по различным вопросам обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан). При заключении любого договора должна быть обеспечена ответственность обслуживающей организации за принятие необходимых мер по жалобам и заявлениям жильцов дома;

3) договоры с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, жильцы каждой квартиры дома заключают самостоятельно (ссылаясь при этом на решение общего собрания о выборе варианта непосредственного управления домом);

4) для оперативного решения текущих вопросов управления домом, в том числе при взаимодействии с обслуживающей организацией и другими юридическими и/или физическими лицами, решением общего собрания собственников формируется орган общественного самоуправления с условным наименованием "Совет дома". Возможны другие варианты наименования, выбор из которых может быть произведен в процессе разработки соответствующего "Положения" или "Устава" (например, "Совет уполномоченных", "Совет по управлению домом", "Домовой комитет" и т.п.).

10.2. Структура и функции "Совета дома" какими-либо нормативными документами не определены; они зависят от ряда факторов, в том числе от того, будет ли этот орган зарегистрирован как юридическое лицо, будет ли он собирать с жильцов дома плату за жилищные услуги, будут ли члены этого "Совета" получать материальное вознаграждение и т.д. Я попытаюсь изложить свой вариант решения вопроса, ориентированный на реализуемую нами схе-

му непосредственного управления домом (п. 10.1), который исходит из того, что "Совет дома" функционирует как орган общественного самоуправления (без оформления юридического лица), а его члены выполняют свои обязанности на общественных началах, не получая за эту работу какого-либо материального вознаграждения. Иными словами, такой "Совет дома" не несет ответственности ни перед органами государственной (муниципальной) власти, ни перед налоговой инспекцией.

10.3. Предлагаемая организационная структура "Совета дома" (ниже "Совета"):

– Председатель Совета, он же – избранное общим собранием собственников квартир уполномоченное лицо, представляющее интересы собственников помещений всего дома в отношениях с третьими лицами (юридическими и физическими);

– Члены Совета (1 – 2 человека от каждого подъезда), представляющие интересы собственников и нанимателей квартир соответствующего подъезда, избираются собраниями (по опросу) жильцов подъезда. Членом Совета может быть избран не только собственник приватизированной квартиры, но и наниматель неприватизированной квартиры (особенно, если он обладает специфическими знаниями, имеет компьютер и т.п.).

Совет на своем заседании избирает (из числа Членов Совета) Заместителя председателя (выполняющего функции Председателя во время отсутствия последнего), Секретаря Совета (ответственного за ведение и хранение документации) и Ревизора Совета (ответственного за контроль выполнения принятых решений и заключенных договоров).

Строго говоря, никаких специальных процедур для регистрации Совета не требуется – достаточно оформить протоколы результатов голосования и протокол организационного заседания Совета, которые, при необходимости, могут быть предъявлены в любой организации и при проведении переговоров с физическими лицами.

10.4. Одной из первоочередных задач "Совета" является разработка (и последующее утверждение общим собранием собственников квартир) "Положения о Совете дома", в котором должна быть зафиксирована организационная структура Совета и определены основные функции упомянутых выше функционеров.

Наиболее четко должны быть определены в "Положении" функции (обязанности) Председателя Совета, в частности такие, как:

– функции "Заказчика" при заключении договоров на обслуживание и ремонт дома (см. упомянутый договор с УК "Лотос");

– обязанности уполномоченного домом при заказе и оформлении документов на придомовой участок (см. ниже раздел 11);

– обязанности по установлению и поддержанию рабочих контактов с органами государственной власти и местного самоуправления;

– функции контроля за соблюдением жильцами дома возлагаемых на них обязанностей, а также контроля своевременности и полноты удовлетворения жалоб и заявок жильцов (эти функции выполняются совместно с Членами Совета – уполномоченными от своих подъездов).

10.5. В описанной схеме, естественно, основная нагрузка приходится на Председателя Совета, поэтому именно его работа нуждается в каком-то материальном вознаграждении. К сожалению, удовлетворительное решение этой проблемы пока не найдено. Как вариант, возможно заключение с обслуживающей организации специального соглашения о том, чтобы уполномоченному домом, как "общественному домоуправляющему", выплачивалось определенное вознаграждение из средств, поступающих по договору от жильцов дома.

Проблема вознаграждения труда Председателя и Членов Совета решается более просто, если для решения задач общественного самоуправления домом создается юридическое лицо, при этом соответствующий орган управления может быть создан не для одного дома, а для компактной группы домов, связанных между собой стыкующимися земельными участками, системами жизнеобеспечения и просто частыми контактами жильцов. Вариант такой организации самоуправления группой домов изложен ниже.

10.6. Итак, пусть в группе домов (4 – 6 соседних домов) решены все вопросы перехода каждого дома на непосредственное управление, и достигнуто принципиальное согласие о создании в этой группе некоей объединяющей структуры, например, "Объединенного Домового Комитета" ("ОДК"). Тогда общее собрание собственников квартир каждого дома принимает специальное решение об учреждении "ОДК" и делегирует своих представителей (Председателя и Членов Совета) в состав группы учредителей "ОДК".

Группа учредителей разрабатывает проект "Устава ОДК" и готовит проведение учредительного собрания (конференции), на которое приглашаются все члены группы и представители районной администрации.

Как показывает анализ, "ОДК" может иметь статус "некоммерческого партнерства" (Закон РФ "О некоммерческих организациях" (№ 31-ФЗ, ст. 8) и создаваться с целью содействия собственникам и нанимателям квартир в удовлетворении их запросов в области жилищных услуг, защите их прав и интересов, предусмотренных жилищным законодательством.

Учредительное собрание (конференция) принимает решение об учреждении "ОДК" как организации некоммерческого партнерства, принимает "Устав" организации и избирает руководящие органы (Правление), в том числе:

- Председателя Правления и его заместителя;
- Членов Правления от каждого дома (общественных управляющих или менеджеров)
- Ответственного Секретаря Правления;
- бухгалтера (он же выполняет функции кассира).

Кроме того, избирается Ревизор (Ревизионная комиссия).

После регистрации "ОДК" установленным порядком, он приобретает все необходимые атрибуты (юридический адрес, печать, штамп, фирменные бланки и т.п.), и открывает счет (счета) в банке для проведения необходимых финансовых операций. Учитывая, что "ОДК" создается как "надстройка" над "Советами" домов, входящих в рассматриваемую группу, взаимодействие между аппаратом "ОДК" и "Советами" каждого дома осуществляется по следующей схеме:

- Председатель Совета дома заключает договор (договоры) на обслуживание дома, руководствуясь соответствующим решением общего собрания собственников квартир;
- Председатель Правления "ОДК" визирует все договоры от лица "финансирующей" организации (подпись Председателя подтверждается печатью "ОДК");
- жильцы каждого дома вносят плату за жилищные услуги на счет "ОДК", а бухгалтер "ОДК" разносит эти платежи по отдельным субсчетам (у каждого дома свой субсчет);
- в соответствии с заключенными договорами, Председатель и бухгалтер "ОДК" перечисляют "Исполнителю" суммы регулярных (ежемесячных) платежей за каждый дом, входящий в группу домов, списывая их с соответствующего субсчета;
- расходы обслуживающей организации на выполненные ремонтные работы, подтверждаемые Председателем Совета соответствующего дома, также возмещаются "Исполнителю" с одновременным списанием с соответствующего субсчета;
- таким образом, на общем счете "ОДК" и на упомянутых субсчетах отражается баланс между поступающими от жильцов средствами и средствами, израсходованными на обслуживание каждого дома;
- в отдельных случаях, для финансирования трудоемких ремонтных работ на одном из домов, на соответствующем субсчете может создаваться необходимый запас средств за счет временного "займа" с субсчета другого дома. Каждый "заем" средств оформляется специальными решениями Правления "ОДК" и общего собрания собственников дома – заемщика.

10.7. Естественно, что "пропуская" через себя платежи жильцов, Правление "ОДК" может успешно решать вопросы финансирования собственной деятельности, включая оплату труда персонала, аренду (в дальнейшем – приобретение) оргтехники, почтово-канцелярские и иные накладные расходы.

По мере накопления опыта работы "ОДК", в нем может быть создано обслуживающее подразделение, то есть в штат "ОДК" могут войти мастера, электрослесари, слесари-сантехники и дворники. Это позволит каждому дому заключать договоры на обслуживание дома непосредственно с Правлением "ОДК". Однако детали такой схемы требуют специального рассмотрения.

8. уполномоченное собранием лицо (см. п. 1) получает в ФГУ "Кадастровая палата" кадастровый план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

С момента государственного кадастрового учета этот земельный участок бесплатно переходит в общую долевую собственность собственников помещений в этом доме, и местные власти не могут без согласования с собственниками помещений изъять часть земельного участка, в т.ч. для ее передачи под новостройку.

Поскольку за процедуру регистрации, видимо, придется уплатить некоторую сумму, то целесообразно проработать и реализовать процедуру оплаты этих услуг в рамках договора с обслуживающей дом организацией (в калькуляции изъять плату за землю и включить разовые расходы по оплате работ по межеванию и кадастровому учету земельного участка).

II.4. ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ОРГАНИЗАЦИОННОЙ ОСНОВОЙ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ НУ МОЖЕТ ВЫСТУПИТЬ ОРГАН ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Тольятти: независимый ТОС выбирает непосредственное управление

Татьяна Митрофанова, ТОС Тольятти, т. 346478 р.

В Тольятти ТОС существует уже более 10 лет, объединяет 27 жилых домов, и зарегистрирован в администрации района (в уведомительном порядке). Он не получает субсидий из мэрии, поскольку руководители ТОС отказываются выполнять административные функции, которые пытается ему навязать городская власть.

На деле же ТОС доказывает свою независимость от мэрии, "защищая территорию от чиновников, препятствуя незаконным застройкам, и добиваясь ремонта подъездов через обращение к жилищной инспекции".

После принятия нового ЖК на территории ТОС были организованы собрания по подъездам и по домам. На домовых собраниях были избраны уполномоченные, которым доверили заключать договоры от их имени с поставщиками услуг. Однако, как рассказала председатель ТОС Татьяна Митрофанова, на этом пока остановились. Причина – нет типовых форм договоров на оказание услуг. Также жители рассматривают возможность создания управляющей компании на базе ТОС, включая туда старших по каждому дому.

Этот опыт выглядит достаточно убедительным и привлекательным, но стоит сделать оговорку. Как показывает практика, далеко не все ТОСы являются столь принципиально независимыми от власти. Через субсидирование они нередко попадают в сферу влияния мэрии. Но пример Тольятти – не единственный.

II.5. ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ О НУ

Депутат ГД О.В.Шеин:

Как копить деньги на капитальный ремонт при непосредственном управлении?

Это главная проблема непосредственного управления. При непосредственном управлении нет юридического лица и трудно оформить расчетный счет. Варианты возможны следующие – (а) хранить деньги у уполномоченного (бухгалтера) дома; (б) хранить деньги у уполномоченного (бухгалтера) на лицевом счете в банке, то есть на сберкнижке; (в) хранить деньги на расчетном счете обслуживающей дом организации (то есть фирмы, с которой вы заключили договор на обслуживание дома). Во всех трех случаях главная проблема заключается в том, что деньги в любой момент могут быть потеряны, скажем, при смерти уполномоченного лица или при разорении фирмы. Мне кажется, что лучший вариант, – создать некоммерческое партнерство, то есть что-то типа общественной организации, в которую вошли бы все собственники квартир дома, которая бы открыла счет в банке и все расходы вела только на содержание дома.

**Мы изберем уполномоченного, а потом никогда его не снимем, если окажется непо-
рядочным человеком...**

Это-то как раз не проблема. В соответствии с Жилищным Кодексом собрание может быть проведено как в очной форме, так и в заочной. Проще говоря, можно собраться на улице или в помещении, но обычно не бывает явки. Но можно взять опросный листочек и пройти по квартирам, как бывает во время выборов. Такое решение тоже будет законным.

III. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

Одна из главных проблем при создании ТСЖ — неподотчетность председателя правления. Часто жильцы даже не в курсе, что вошли в ТСЖ, особенно если это ТСЖ застройщика. Другая проблема — насажденные "сверху" (местной властью) ТСЖ.

III.1. КАК НЕ БЫТЬ ОБМАНУТЫМИ ПРИ СОЗДАНИИ ТСЖ (РЕКОМЕНДАЦИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ДВИЖЕНИЕМ "ПРОТИВ ПРОИЗВОЛА В ЖИЛИЩНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ" mirharmony@mail.ru)

При создании ТСЖ необходимо совершить несколько обязательных шагов:

1. Чтобы сделать правильный выбор способа управления домом, жителям необходимо уяснить, что ЭТО такое и с чем ЭТО едят. Поэтому обеспечьте всех и каждого полноценной и многосторонней информацией о положениях Жилищного Кодекса, ознакомьте всех с Уставом созданного до вас ТСЖ (если таковой уже имеется), с материалами проведенного вами юридического, правового и финансового аудита. Обеспечьте общение жителей любыми способами, если вы пришли к власти не за тем, за чем туда ходили ваши предшественники.

2. После этого приступайте к проведению очно-заочной Конференции (Общего собрания) по выбору способа управления домом. Активисты Движения "Против произвола в жилищных объединениях" считают, что переголосовка по этому главнейшему и наиважнейшему вопросу должна происходить ежегодно в силу того, что мнение жителей о способе управления меняется и выбрать лучшее получается не всегда сразу.

3. Если выбран вариант создания ТСЖ, приступайте к шлифованию действующего Устава таким образом, чтобы сделать его максимально демократичным и максимально защищающим права каждого жителя. Утверждайте новый вариант Устава путем проведения Общего собрания очно-заочной формы (голосование по бюллетеням или листам опроса).

4. Разработайте и утвердите на общем собрании должностные инструкции для каждого сотрудника в штатной сетке, исходя из своих представлений о наборе и качестве услуг. Утвердите график работы, исходя из своего представления об удобстве, например, с 12-00 до 20-00 со вторника по субботу.

5. Объявите всем жителям о поиске подходящих кандидатур на посты в штатном расписании, утвержденном большинством жителей очно-заочным голосованием. По каждой штатной единице проведите интервью с кандидатами. Принимайте на работу сотрудников от уборщицы до управляющего исключительно с трехмесячным испытательным сроком. Обязательно заручитесь рекомендациями с предыдущих мест работы. Если кандидат на предложенный вами пост пришел из другого жилищного объединения, узнайте мнение рядовых членов о его работе и о методах общения с клиентами.

Начинайте подбор штата с наименьшей шкалы заработной платы. Для экономии средств постарайтесь скооперироваться с другими ТСЖ для покупки услуг одних и тех же специалистов по пол ставки, по четверть ставки. Шире привлекайте к работе предпринимателей без образования юридического лица.

6. Объявите всем жителям ФИО всех членов выборных органов и их контактные телефоны, а также место, куда они могут приносить свои пожелания, предложения, жалобы и инициати-

вы. За несколько дней до проведения заседания выборного органа оповещайте об этом всех жителей, чтобы желающие могли присутствовать.

7. Обеспечьте свободный доступ к тексту Устава, Жилищного Кодекса, нормативным актам, регулирующим деятельность жилищных объединений, телефонам контролирующих служб и т.д. Создайте правовую информотеку в каждом подъезде.

ПОЖАЛУЙСТА:

Не допускайте грубость, хамство, нарушение законов РФ и прав граждан. Не уподобляйтесь тем, кого с трудом свергли!

Помните: право Гражданина на "справочку" (ордер, выписку...) не обременяется никакими другими его обязательствами.

Смотри также:

Приложение 5 — протокол собрания жильцов,

Приложение 7 — комментарии к законодательным нормам, касающимся ТСЖ,

Приложение 8 — образец Устава ТСЖ.

Рекомендации рядовым членам ТСЖ по контролю над правлением ТСЖ

1. Вооружайтесь правовой, экономической и технической информацией об управлении домом, а также текущей информацией обо всем, что вокруг вас и вашего дома происходит. Покупая автомашину, стиральную машину, компьютер, вы же читаете инструкции по их бережному использованию.

2. Помните поговорку "Доверяй да проверяй!" Держите правление под контролем с первого дня. Безднаказанность и бесконтрольность это те две стихии, которые могут сворачивать даже ангелов. Засыпайте правителей и контролеров вопросами об их деятельности. Никакой даже самый добрый дядя не будет "на автомате" "грызть глотку" за ваши интересы на 100%. Нужна постоянная стимуляция, подстегивание, дыхание в затылок...

3. Будьте активными. Управляйте своим домом не от собрания к собранию, где все кричат и никого не слышно, а в периоды между собраниями. Представляйте правителям свои жалобы, пожелания, инициативы, идеи, предложения. Добивайтесь их рассмотрения.

4. Общайтесь! Общение, то есть поиск, получение, передача, распространение и обмен информацией это и есть действенная форма коллективного управления большим хозяйством. О доме каждый день вы должны знать все также, как вы знаете ежедневно все о семье: что ели дети, во сколько пришел муж (жена)... Если для размещения всей необходимой информации одной информационной доски вам покажется мало, требуйте установки второй и третьей...

5. Вы соединили свои ресурсы с соседями для того, чтобы качество жизни изо дня в день повышать, а стоимость ЭТОГО уменьшать. Совершенству нет предела, и это факт. Поэтому **посещайте дома, которые лучше вашего и внедряйте более высокие стандарты обслуживания.** Уборщицы не моют лестницы в "хрущевках" не потому, что "жители платят мало", а потому что последних это устраивает, и они другого не требуют. Они не требуют исполнения даже минимального норматива.

От редакции: При любой форме управления надо создать реальный контролирующий орган (домком, например), который будет контролировать исполнительный — правление ТСЖ, старшего по дому или управляющую компанию. И надо регулярно организовать общие собрания или голосования жильцов дома по различным вопросам (образец бюллетеней для голосования в Приложении 2).

Смотри также Приложение 13. Жалоба против навязанных ТСЖ услуг.

III.2. КАК ИЗБАВИТЬСЯ ОТ НЕДОБРОСОВЕСТНОГО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ, КАК РАСПУСТИТЬ ТСЖ (ОПЫТ ИЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)

Надо сказать, что дом их был построен 5 лет назад. Ну, как у нас принято, без отделки — но так обговаривалось. Подключение к электричеству по временной схеме — ладно, ерунда. Но через какое-то время жильцы, уже доделав ремонт и вселившись — соответственно, уже после сдачи дома госкомиссии — обнаружили, что горячей воды все нет и не предвидится. Первоначально в плохой работе обвинили созданное застройщиком ТСЖ, которое включало их дом и еще соседний. Кроме того, обжившись, жильцы стали замечать и различные недостатки и недоделки и решили предъявить претензии застройщику. При составлении акта председатель существовавшего ТСЖ обошел с жильцами весь дом, но подпись на акте ставить отказался. Это стало вторым поводом к выходу из ТСЖ.

С формальной точки зрения это было достаточно просто: как и положено по уставу, инициативная группа предупредила собственников под роспись о проведении собрания, а на собрании также под роспись проверила пришедших. Росписи, заверенные у нотариуса, были приложены к решению собрания. Интересно, что при голосовании на собрании единицей учета является не количество собственников или квартир, а количество квадратных метров жилой площади (согласно ЖК).

Разумеется, для того, чтобы провести эту процедуру, сначала необходимо получить устав существующего ТСЖ и посмотреть, какая процедура в нем описана и за какое время требуется предупредить собственников и существующее правление. Таким образом, было принято решение о выходе из ТСЖ застройщика и создании собственного ТСЖ.

В случае, если ТСЖ включает только один дом, можно просто тем же путем переизбрать правление. В таком случае все блага, созданные застройщиком для своего ТСЖ (а это обычно помещение правления, оборудование этого помещения, телефонная линия, компьютер) остаются новому правлению. В данном же случае пришлось заново оборудовать помещение правления в подвале дома, находить для бухгалтера чей-то старый компьютер (даже еще не Пентиум), поскольку купить — не было возможности.

Далее ТСЖ было зарегистрировано в соответствии с действовавшими нормами. При этом, разумеется, застройщик не был заинтересован выпускать этот дом из своего ТСЖ. Административных мер давления не существует, но есть более действенные. Поскольку дома новые, вся система диспетчеризации была сведена в ТСЖ застройщика. То есть непосредственно оттуда была возможность отключить лифты, домофоны, освещение на улице и на лестницах, газ, горячую и холодную воду, кажется, также отопление. Конфликт дошел до отключения лифтов, домофонов и освещения. Горячей воды и так не было, а на отключение холодной застройщик все-таки не пошел, тем более что это означает возможные проблемы с СЭС. Кроме того, документы о создании нового ТСЖ были получены в ноябре, но еще несколько месяцев деньги перечислялись через старое ТСЖ, пока не были заключены все договора. После чего в апреле правлению нового ТСЖ пришлось физически (!) перерезать провода, соединявшие эти два дома и позволявшие старому ТСЖ производить отключения в доме. Это удалось, поскольку дом был подключен к трансформаторной подстанции как напрямую, так и через старое ТСЖ.

Начиная с этого момента, новое ТСЖ стало полностью самостоятельным. И только в апреле они таки получили от старого ТСЖ все документы на дом. Здесь их ждал сюрприз. Оказалось, что подключения к горячему водоснабжению (ГВС) в доме не было в принципе и не было заложено конструктивно. При этом размещение газовых водогреев в доме также не предусмотрено. В таком виде дом был принят госкомиссией. Более того, на дальнейшие жалобы жильцы получили ответ, согласно которому в СПб не существует нормативных документов, которые обязывали бы подключить вводимый в эксплуатацию новый дом к системе ГВС.

В дальнейшем оказалось, что помимо отсутствия ГВС, дом был сдан еще с несколькими существенными недостатками. Во-первых, мягкая кровля крыши (плоской), которая по нормативам должна лежать 30 лет, уже потребовала ремонта (осуществленного в прошлом году). Во-

вторых, ленточный фундамент дома, который по нормативам должен быть цельнолитым, был разрезан, в результате чего по стенам идут трещины. Вот тут-то жильцы и поняли, что ТСЖ было создано застройщиком для того, чтобы маскировать эти недостатки 5 лет, в течение которых возможно обращение в суд с претензиями.

Администрация района также делала все, чтобы тянуть время. (Надо сказать, что на первые обращения в администрацию жильцы получали замечательный ответ: "Скажите спасибо, что вас не кинули!"). Для обращения в суд нужны результаты экспертизы несущих конструкций. Экспертизу для суда имеют право проводить только государственные организации, имеющие соответствующую лицензию (в нашей замечательной стране организация может провести экспертизу, результаты которой никуда не зачтут!). Одна такая организация оценила объем работ в 100 — 120 тыс. р. Самостоятельно ТСЖ не могло собрать такую сумму. Но едва ли не в самый последний момент жильцам удалось вытрясти из администрации района постановление Правительства Петербурга, согласно которому в связи с дальнейшей застройкой на близлежащем участке в их доме застройщик обязан оплатить проведение экспертизы этих самых несущих конструкций. Таким образом, этим летом ТСЖ удалось отправить в суд первичные документы и ссылку на будущую экспертизу. Они успели сделать это до истечения 5-летнего срока, и теперь неважно, сколько будет тянуться дальнейший процесс. Как вы понимаете, о его результатах говорить еще рано.

Немного о житье-бытье этого нового ТСЖ. Оно расположено в пригороде, жильцы в значительной части пожилые, уехали подальше от шума. Любые повышения оплаты воспринимают болезненно. Поэтому пока ТСЖ изо всех сил крутится в рамках гостарифов. Даже не знаю, как люди смогли скинуться на организацию ТСЖ — ведь здесь обязателен счетчик ХВС, газа, а не так давно и отопления, ко всему этому нужны проекты, плюс регистрация участка в кадастре. Плюс ТСЖ платит налог на землю, в отличие от рядовых собственников. (Чем больше ТСЖ, тем городу выгодней). А этот налог в ближайшее время обещают повысить (ведь налог на собственность тоже вырос уже в 2 раза!). Кроме того, есть и другие расходы. В квитанциях появилась строка АУП — прощсе говоря, управление. Это зарплата бухгалтера и председателя. Не очень много, но все же лишние деньги.

Самая большая проблема — техническое обслуживание дома. Пока дом является клиентом одной обслуживающей компании. Поскольку они были первыми клиентами, их пока держат, но правление сильно опасается, что компания может отказаться их обслуживать, поскольку денег с них можно получить не так много (в рамках гостарифов!). В таком случае придется искать мастера. И оказывается, зарплата не самая большая проблема. Для работы в жилом доме мастеру надо иметь кучу допусков — по электричеству до 5000 Вт, по газу, что-то по сантехнике, по отоплению, всего 4 или 6 бумажек, которые обновляются раз в два года, разумеется, за деньги. Дороговато выходит. Впрочем, для них это пока в будущем. А вот тем, кто организуется заново, надо думать.

III.3. КАК БОРЬТЬСЯ С НАСАЖДЕННЫМИ "СВЕРХУ" ТСЖ?

(ОПЫТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА — СОЗДАНИЕ СОЮЗА АКТИВИСТОВ ТСЖ)

6 апреля 2006 около 150 человек, в основном представители инициативных групп и активисты вновь образовавшихся ТСЖ собрались под эгидой Движения Гражданских Инициатив (ДГИ) для того, чтобы обмениваться опытом и создать Общество защиты прав жильцов "Надежный дом". Репортаж ИА "ИКД".

Как выяснилось на конференции, в Санкт-Петербурге разгорелась настоящая война вокруг ТСЖ. Городская администрация насаждает "свои" ТСЖ и правления. Против этих "насажденных сверху" и неподконтрольных жильцами ТСЖ выступали все.

Главное здесь, как сказал **Евгений Козлов** (ДГИ, председательствующий) — не форма управления домом, а то, откуда исходит инициатива. Если от властей и богатых собственников или строительной фирмы и прочих управляющих компаний — это одно. Если от самых жильцов, которые собираются и организуются, чтобы коллективно защитить свои права — это совершенно другое.

Алла Москвина (ТСЖ Набережная Робеспьер, 22) объяснила, с каким трудом она добивается регистрации ТСЖ своего отдельного флигеля, с тем, чтобы не подчиняться воле богатых собственников квартир престижной Набережной, которые навязывают высокие тарифы, которые непод силу для малообеспеченных собственников. А городская администрация, ссылаясь на то, что нельзя регистрировать 2 ТСЖ по одному адресу, упорно отказываются в регистрации "народного" ТСЖ, обрекая мелких собственников на угрозу выселения.

Марина Акимова (городская ассоциация ТСЖ и ЖСК) обратила внимание присутствующих на то, что при насаждении ТСЖ властью сразу же навязывается договор с управляющей компанией, так что собственники квартиры, в конечном итоге, все равно ничем не управляют. Поэтому, призвала Марина Яковлевна, "нет другого выхода, как взять на себя заботы о своем доме. Надеяться на государство не стоит. Конечная цель понятна – выгнать из центра города всех малоимущих".

Продолжала эту мысль **Елена Бородула** (ТСЖ Энтузиаст 51), одна из активнейших членов ДГИ. По ее словам, Жилищный кодекс – это наступление на права собственности. Управляющая компания (УК) – совершенно лишний посредник, который будут навязывать всем после 1 января 2007 года. Очевидно, что УК задумана для того, "чтобы наши дома постепенно перешли в частные руки", поэтому "совершенно необходимо объединиться, и защитить наши дома".

И Елена Викторовна закончила свое выступление пламенной речью: "Я обращаю к тем, кто считает, что мы до сих пор живем в коммунизме, что думает, что государство – это мама с папой, которые о нас заботятся. Может быть, стоит подумать о том, что государство – это бандит, который пытается у нас отобрать последнее, тогда станет проще действовать!"

См. Приложение № 19 – Обращение участников Конференции Общества защиты прав жильцов "Надежный дом"

IV. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Несмотря на то, что по оценкам экспертов вариант УК — наихудший, пассивность основной массы населения в сочетании с давлением со стороны местной власти (и пособничеством со стороны федеральной, которая постаралась максимально осложнить реализацию двух других форм) большая часть жилого фонда с вероятностью отойдет к Управляющим компаниям. Если реализовать иной способ управления нет возможности, все внимание следует направить на подготовку такого текста договора с УК, который бы в наибольшей степени удовлетворял бы интересы жильцов. Следует помнить, что влиять на содержание договора смогут только те жильцы, кто провел домовое собрание по выбору УК, так как в таком случае компания обязана согласовывать содержание договора с жильцами перед его подписанием. В случае, если собрание не будет проведено до 1 января 2007 года, договор с УК будет подписывать мэрия и никаких прав у жителей влиять на этот процесс не будет.

Дмитрий Катаев, депутат Мосгордумы 3-х первых созывов kataev37@mail.ru

1. Нельзя подписывать никаких договоров, соглашений, если они не составлены жильцами, а ДЕЗами или любой другой управляющей компанией. Договор можно заключить ТОЛЬКО на условиях жильцов и по их инициативе.

2. Требования к договору управления изложены в статье 162 ЖК РФ. Вот они вкратце:

- указать состав общего имущества дома;
- перечень услуг и работ;
- порядок определения цены договора;
- порядок контроля за выполнением договора управляющей организацией;
- срок договора от 1 до 5 лет;
- порядок отчетности управляющей организации перед собственниками.

Олег Шеин, депутат Госдумы shein72@mail.ru

При выборе формы УК, расторгнуть уже подписанный договор будет практически невозможно — требуется, чтобы более 50% от собственников обратились одновременно в суд.

V. КАК ДОБИТЬСЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗА СЧЕТ ГОСУДАРСТВА

Пожалуй, самым острым вопросом жилищной реформы является вопрос — откуда взять средства на ремонт. Как известно, после 1 января 2007 все затраты на капремонт перейдут к жильцам. Новый Жилищный кодекс (ст. 154,158) гласит, что собственники квартир несут расходы на содержание и ремонт домов, и ничего не говорится о гигантских долгах, которые накоплены государством перед жителями за несделанный ранее ремонт.

Согласно Ведомственным строительным нормам (ВСН) 58-88 (р), выпущенным Госстроем, капитальный ремонт должен делаться в жилых (кирпичных и блочных) домах раз в 10-15 лет. Если ремонт не делался, то жители имеют право требовать его проведения.

Однако ЖК предусматривает перекладывание ответственности за ремонт на плечи самих жильцов (собственников). Что касается тех, кто живет в неприватизированных квартирах, то им также придется платить за ремонт, эти платежи будут заложены в графу "плата за найм".

В любом случае, после 1 января 2007 года государство снимает с себя всякую ответственность за все, что происходит с домом.

Единственный выход для жителей — любыми способами добиться от властей проведения капитального ремонта. Иначе жители останутся один — на один со своими разваливающимися домами.

В договорах, которые предлагают управляющие компании, записано, что ремонт будет производиться только "в пределах собранных с жителей средств" без всякого упоминания о прежних долгах. Ничего не говорят о долгах и чиновники, предпочитают говорить об огромных суммах, которые требуются на "модернизацию" ЖКХ (2-4 трлн. р.). За чей счет планируется взять эти суммы — понятно. За счет нас, простых жителей.

В некоторых регионах (Тольятти, Сочи, Пенза, Ижевск...) жители уже начали кампанию за признание долгов государства за капремонт.

В **Пензе** жители собирают подписи под обращением к главе города, в котором требуют провести несделанный капитальный ремонт. При этом они ссылаются на Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", где говорится (ст. 16.), что наймодатель (т.е. муниципалитет) продолжает нести обязанности по капитальному ремонту домов и после того, как квартиры приватизируются. Подписи передаются мэру, и, поскольку кампания приобрела массовый характер, мэр вынужден с этим считаться. Документы по первым 20-ти домам мэра, как говорит Бычков В.А. (КС Пензенской области), уже направил в городской департамент ЖКХ с резолюцией "отремонтировать". На подходе еще несколько десятков домов.

Будет ли в результате ремонт или все ограничится любимой чиновничьей игрой в "белого бычка", покажет ближайшее время. Однако, в любом случае, активисты не намерены пассивно дожидаться у моря погоды, а готовятся к массовой подаче исков. Пока судебных примеров в Пензе еще не было, но видимо, "покладистость" мэра вызвана как раз тем, что он осознает реальную опасность судебного преследования со стороны разгневанных жителей, которым предлагается "начать новую жизнь", заново оплатив весь несделанный коммунальщиками ремонт и забыть о деньгах, которые с них долгие годы собирали на эти цели.

Для того, чтобы подать иск против администрации, по словам Пензенских активистов, достаточно четырех документов:

1. Ведомственные строительные нормы (ВСН) 58-88 (р)

"Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения"

(утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312). Согласно этому документу, рекомендуемые сроки проведения капитального ремонта для обычных жилых домов составляют 10-15 лет. Этот срок увеличивается до 20-25 лет для зданий, эксплуатируемых в щадящем режиме, как-то, учреждения культуры и административные здания. Это нормативное основание требовать ремонта.

2. Дефектный акт (ведомость) – оценка фактического состояния дома. Должен быть в наличии в МУПе и по требованию любого жителя ему выдается копия.

3. Ответ мэрии с отказом выполнить ремонт в четко указанные сроки.

4. Закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (согласно нового ЖК, эта статья теряет силу с 1.01.07 г., но времени еще остается достаточно, чтобы вчинить иск администрации).

Кроме того, **жители нескольких московских домов** (ТОС "Сивцев Вражек") подали жалобу в Европейский суд по правам человека. Они считают нормы, предусматривающие отказ государства от финансирования ремонта, противоречащими Конституции РФ. Положительное решение Страсбурга по жалобе жителей ТОС "Сивцев вражек" может придать борьбе за признание государством своих долгов по ремонту мощный дополнительный стимул.

Суды – это важно, но очевидно одно – для того чтобы добиться решения на уровне всей страны, требуется мощная кампания протеста, вплоть до отказа подчиняться требованиям нового ЖК и бойкота платежей до тех пор, пока государство не признает своих обязательств по ремонту перед жителями. Важно, как это делает Союз Координационных Советов (КС), включить требование по капремонту в повестку дня всех акций протеста против антисоциальной реформы ЖКХ.

Контакт: Бычков В.А. (КС Пензенской области), (8412) 42-38-50, 79-14-46, hrpenza@penza.com.ru

См. Полный текст жалобы в Европейский Суд по адресу:

http://ikd.ru/Help/JK_Jurid/Article.2006-02-16.3125

VI. О ПРОДЛЕНИИ БЕСПЛАТНОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ И МИФАХ ПО ПОВОДУ ЕЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ

15 июня 2006 года Конституционный Суд РФ определил в своем решении дальнейшую судьбу бесплатной приватизации жилья в связи с запросом Верховного Суда РФ и жалобой граждан.

Конституционный суд РФ решил:

1) отмена бесплатной приватизации с 1 января 2007 г. для всех граждан соответствует Конституции РФ.

2) введение запрета на приватизацию жилья, полученного гражданами по договору социального найма после 1 марта 2005 г. не соответствует Конституции РФ.

В целях обеспечения конституционного принципа равенства все граждане имеют право приватизировать свое жилье в течение единого для всех срока действия бесплатной приватизации.

Федеральным законом "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" принятым Государственной Думой 16 июня 2006 г. продлена бесплатная приватизация жилья до 1 марта 2010 года. С учетом решения Конституционного Суда до указанного срока имеют право приватизировать жилья все граждане без всяких исключений.

Благодаря решению Конституционного Суда РФ восстанавливается право на приватизации до 1 марта 2010 года в отношении:

1) всех очередников и всех категорий граждан принятых на учет до 1 марта 2005 г., отстоявших в очереди 10 – 20 лет и получающих жилье после этой даты (военнослужащие, сотрудники правоохранительных органов, военные пенсионеры, госслужащие, ветераны, инвалиды и т.д.);

2) граждан, проживающих в жилых помещениях, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебных жилых помещениях, лишенных права на приватизацию в силу закона и получающих новое жилье после 1 марта 2005 года;

3) граждан, проживающих в военных городках, с которых после 1 марта 2005 г. снимается закрытый статус;

4) граждан, проживающих в общежитиях, которые переданы после 1 марта 2005 г. в ведение органов местного самоуправления;

5) малоимущих граждан, принятых на учет после 1 марта 2005 г., особенно имеющих право на внеочередное предоставление жилья (переселенцы, дети-сироты, тяжелобольные).

С учетом принятых решений важно рассмотреть мифы, обосновывающие прекращение бесплатной приватизации.

Миф 1. Бесплатная приватизация жилья приведет к исчерпанию ресурсов государственного и муниципального жилого фонда. Сегодня этот ресурс сокращается. Муниципалитеты просто не будут давать жилье нуждающимся в социальном жилье гражданам, потому что на него не будет денег. Становясь собственностью, жилье переходит к наследникам, и муниципалитеты вынуждены строить новые дома.

Аргумент фантастический по своей логике. Муниципалитеты вынуждены строить новые дома для того чтобы обеспечить новых очередников жильем, а не потому что предоставляемое ранее гражданам жилье приватизируется или не приватизируется, поскольку граждане прожива-

ют в указанном жилье бессрочно прописывая или передавая в наследство своим родственникам. Собственник передал жилье по наследству, а наниматель фактически сделал тоже самое прописав своих наследников и так далее. Тогда откуда же возьмется жилье из сохраняемого государством жилищного фонда для новых очередников? Это же вам не гостиница, где ежедневно сменяются жильцы и одиноко проживающих нанимателей не так уж много. Фактически жилой фонд будет восполняться за счет естественного умирания небольшого числа старых и одиноких нанимателей, не имеющих родственников. Так что прекращение приватизации дает лишь несущественную прибавку освобождающихся жилых помещений, которыми могут распорядиться органы управления. И тогда какая государству от этого разница, кто в нем живет и платит налоги и за услуги ЖКХ? Жилье то все равно строить надо.

Из той же серии сказок миф о том, что решение Конституционного Суда фактически замораживает строительство нового социального жилья. Ни отмена ни сохранение приватизации никак не может влиять на строительство жилья, поскольку между этими процессами отсутствует причинно-следственная связь. Наоборот ФЦП "Жилище" предусматривает удвоение годового объема строительства жилья до 80 млн. кв. м. к 2010 г.

Миф 2. Вытекающий из мифа 1. Отмена бесплатной приватизации предлагается для того, чтобы не сокращался жилищный фонд социального использования для малоимущих.

Но сейчас то обеспечиваются жильем очередники, стоящие в очереди не один десяток лет по ранее принятым основаниям, а первых малоимущих поставили на учет только с 1 марта 2005 г. И малоимущих начнут обеспечивать жильем в лучшем случае лет через 10 только после того как государством будут выполнены обязательства перед старыми очередниками. К примеру в Москве в прошлом году обеспечивались жильем очередники, стоящие на учете аж с 1986 года. Не зря же в Москве установили срок нахождения в очереди для малоимущих – 20 лет. И условия предоставления жилья такие, что надо на протяжении 20 лет оставаться нищим бомжом, не улучшая свое материальное положение иначе перестанешь считаться малоимущим. Поэтому продление приватизации до 1 марта 2010 г. никак не может влиять на сокращение жилищного фонда для малоимущих.

В перспективе государству выгоднее будет построить новые жилые дома социального назначения, где будут жить только малоимущие граждане в рамках реализации национального проекта "Доступное жилье" и ФЦП "Жилище".

А.Константинов (Москва) pravogilca@mail.ru

VI. КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ ТАРИФЫ И КАЧЕСТВО ЖК УСЛУГИ

Гражданам необходимо пытаться контролировать жилищно-коммунальную сферу, чтобы коммунальные службы и муниципалитеты не смогли спокойно украсть деньги людей и при этом годами не ремонтировать дома, не топить, отключить воду и электричество. Это довольно трудно, поскольку сфера ЖКХ — очень непрозрачна. Но есть лазейки, и есть уже разработки.

Проблема в том, что пока мы находимся в переходном периоде — не все положения нового жилищного законодательства еще вступили в силу, поэтому сложно угадать заранее, как будут работать законы, и какие "дырки" можно будет использовать для осуществления общественного контроля. Не факт, что все приемы, которые до сих пор использовали активисты, будут работать и дальше. Но, в любом случае, необходимо попытаться, поскольку даже неуспешная борьба — это способ заставить местную власть считаться с вами. При этом, как практика показывает, даже необязательные по закону для власти вещи, можно обязать ее делать после массовых выступлений граждан. Поэтому юридическая борьба должна всегда сочетаться с политической борьбой, необходимой для оказания массового давления на власть.

Оплата жилищных услуг (содержание дома) — переходит в сферу регулирования договорными отношениями между жильцами и обслуживающими фирмами, либо между управляющими компаниями ("ООО" УК, ТСЖ) и поставщиками услугами. Здесь главный момент — договор, и желательно, что договор был подписан непосредственно между жильцами и поставщиками услуг (при нынешнем законодательстве это возможно только при непосредственном управлении).

VI.1. АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

- Новый Жилищный кодекс РФ (вступил в силу 1 марта 2005 г.)
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" (вступил в силу с 1 января 2006)
- Федеральный закон от 26 декабря 2005 г. N 184-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" и некоторые законодательные акты Российской Федерации"
Текст см.: <http://ikd.ru/Help/Juridique/Article.2005-12-28.2464>
- Федеральный закон №131 ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации": перенесен, вступит в силу в полном объеме после 2009 года
- Закон "О защите прав потребителей" (без изменений)
- Постановление Правительства РФ от 17 февраля 2004 г. №89 "Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства".
Тексты см.: <http://rfi.narod.ru/VI.html#fz>
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 г. Москва "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам"
Текст см.: http://ikd.ru/Help/JK_Jurid/Document.2006-06-13.2445

— **Постановление Правительства РФ от 27 сентября 2003г. №170 "О правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда"**

Запросить текст: info@ikd.ru

ВАЖНО!

Закон "Об основах федеральной жилищной политики" отменен новым Жилищным кодексом. Он часто использовался активистами, чтобы обязать органы власти и службы ЖКХ предоставить информацию или проводить экспертизу экономически обоснованные тарифы. На этот закон ссылаться уже невозможно.

Сейчас в области регулирования тарифов главный закон — №210-ФЗ.

Основные пункты в области законодательства по регулированию тарифов и услуг:

— Больше полномочия переданы местной власти, хотя до 2009 года Центр оставляет за собой право устанавливать "предельные уровни" роста тарифов;

— При этом муниципальная власть имеет гораздо меньше обязательств перед гражданами. То, что старое законодательство "обязывало" делать (предоставить информацию при просьбе граждан или общественной организации, провести экспертизу), оно теперь только "рекомендует". Конкретно, это значит, что требовать чего-либо от муниципальной власти можно, но поскольку она не обязана подчиниться (и суд не может ее заставить), то необходимо давить и заставлять. И добиться здесь результата можно только массовыми действиями.

— Больше свободы действий получают жилищно-коммунальные службы, которые теперь могут быть как муниципальные (правда, в виде акционерных обществ со 100%-ным участием муниципалитетов), так и частные. Это было бы еще ничего, если конкуренция бы помогла снизить тарифы и улучшить качество услуг. Но это вряд ли произойдет. Во-первых, трудно себе представить конкуренцию между энергетиками или водоканалами. Во-вторых, многие частные фирмы просто являются преемниками старых ЖЭКов и филиалов мэрии. Конкуренции надо будет добиваться своими действиями — заключая договор с той или иной фирмой на выгодных жильцам условиях, послать подальше фирмы, работу которых нас не устраивает, публиковать самим результаты нашего мониторинга о работе той или иной фирмы.

— Цены на жилищные услуги станут полностью свободными: условия будут зависеть от конкретного договора с обслуживающей фирмой. Если мэрия его заключит, то жильцы потеряют всякий контроль. Единственный возможный контроль — через ТСЖ или непосредственное управление, в крайнем случае, управляющую компанию, выбранную самими жильцами на общем собрании.

— Электроснабжение и тепло включены в сферу регулирования субъектов федерации, а вода и канализации — в сферу регулирования муниципалитетов. Федеральная власть устанавливает всего лишь абстрактные, "средние по больнице" (т.е. региону) "предельные индексы" (и то лишь до 1 января 2009), а определять конкретный метод регулирования, и устанавливать тарифы (цены) на услуги организаций коммунального комплекса — муниципальная и региональная власть. (№210-ФЗ)

— Муниципалитеты и региональная власть МОГУТ публиковать информацию о тарифах, и МОГУТ привлекать аудиторские фирмы для проведения экспертизы. (№210-ФЗ). Однако, Постановление Правительства № 89, предусматривает, что установление цен и тарифов осуществляется с УЧЕТОМ заключения независимой экспертизы — п. 17. Эту зацепку надо использовать.

— Представительный орган муниципальных образований "устанавливают надбавки к тарифам для потребителей" (п.1-3 ст.5 №210-ФЗ), т.е. конкретную цену, уплачиваемую жильцами за воду и утилизацию бытовых отходов. А это цена включает не только тарифы производства, но и опасную "инвестиционную" надбавку. На самом деле, это и есть ПРИБЫЛЬ, которая как показывает горький опыт может пойти куда угодно, но только не на модернизацию жилищно-коммунальной сферы. При этом широко разрекламированные поправки к закону (184-ФЗ) не отменяют это правило. Устанавливаемые федеральными властями "предельные тарифы" включают в себя "инвестиционные программы" регионов и муниципалитетов.

– Государственные дотации (кроме субсидий) отменяются: все – за счет самых жильцов. Льготы предполагалось отменить (монетизировать) с 2006 г., но под влиянием монетизационных бунтов начала 2005 года их пока оставили, но, очевидно, что это временная передышка.

– Единственная гарантия: изменение тарифов (надбавок) для потребителей может производиться не чаще одного раза в год.

– Что касается электро- и теплоснабжения (№210-ФЗ): тарифы будет устанавливать федеральная власть, но надбавки (прибыль/инвестиции) – местная власть. При этом часть 7 ст. 15 №210-ФЗ предполагает полное свертывание государственного регулирования в этой сфере с 2009 г. – муниципальная власть всего лишь сможет одобрять инвестиционную (прибыльную) программу этих служб. Т.е. цены на электричество и на тепло станут свободными в 2009 г.!

Новые правила предоставления коммунальных услуг

23 мая 2006 года за №307 вышло Постановление Правительства РФ "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам". Им отменено действовавшее ранее постановление 1099, регулировавшее те же самые отношения, и введены новые Правила предоставления коммунальных услуг.

Плюсы

Четко прописаны нормы качества предоставления коммунальных услуг. Например, максимально допустимая продолжительность перерывов в обеспечении водой – 8 часов в месяц (и не более 4 часов одновременно, кроме случаев аварии на магистрали). Если продолжительность перерывов превышает норму, жильцы в праве требовать скидки. Можно привести другой пример. Отклонения состава воды от санитарных норм, указанных в постановлении, вообще не допускаются. И еще многое другое интересно, особенно, для некоторых регионов и городов, где люди целыми днями сидят без воды и электричества.

Установлена некоторая прозрачность в правах и обязанностях каждой из сторон. Причем у обслуживающей организации больше обязанностей, чем у потребителей (жильцов). Она обязана, например, четко писать всю информацию о себе в квитанции, несет ответственность за предоставление услуг надлежащего качества, обязана ответить в срок на все жалобы жильцов и принять меры. Если меры не приняты, описана процедура составления акта о предоставлении некачественных услуг с возможной санкцией (штрафом).

Внесена ясность в вопрос, с какого времени отсутствующий по месту жительства жилец имеет право на перерасчет платежей. Раньше коммунальщики часто отказывались это делать, если срок был меньше месяца. Теперь они обязаны произвести перерасчет, начиная с 5 дней отсутствия жильца.

В постановлении есть ответ на вопрос: как не платить за непредоставляемые или плохого качества коммунальные услуги?

Если у вас нет воды или тепла, или, например, течёт крыша, то вам необходимо сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу или обслуживающую организацию. Вы можете позвонить или принести письменное заявление. Диспетчер службы обязан назвать своё имя, а также сообщить вам регистрационный номер вашей заявки и время её приёма. Если диспетчер знает о причинах непредоставления услуги, то он обязан сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале. Эта запись и будет являться основанием признания исполнителем факта предоставления некачественной услуги.

Если диспетчер не знает причин, то он обязан назвать заявителю срок, в который будут установлены причины. "По результатам проверки, – говорится в статье № 61, – составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем и исполнителем".

Черным по белому написано, что даже в случае неуплаты (более 6 месяцев) нельзя отключить ни холодную воду, ни отопление, ни канализацию. Причем, если коммунальщики плани-

руют отключить другие коммунальные услуги, они должны письменно предупредить об этом дважды: первый раз за месяц, а второй раз за три дня до отключения. Есть серьезные ограничения на отключения электроэнергии. Энергетики не вправе этого делать если отключение угрожает безопасности функционирования систем жизнеобеспечения дома или жильцов.

Четко упомянуто непосредственное управление домом как единственная форма управления, при которой жильцы могут напрямую – либо через своего представителя (уполномоченный от дома) – заключить договоры с коммунальными службами (это значит, что те уже не смогут отказаться от заключения с ними индивидуальных договоров).

Минусы

Правила регулируют договорные отношения не между потребителями и поставщиками коммунальных услуг, а между потребителями (жильцами) и исполнителями (ТСЖ, ЖСК, управляющая компания типа ДЕЗ и т.п.). А исполнители уже заключают договоры с коммунальными службами (если они сами не производят коммунальные услуги, что редко бывает). Так что разобраться с коммунальными службами не удастся. Все будет идти через посредника, по крайней мере, если не выбрана форма непосредственного управления.

Согласно п. 7 новых Правил, "собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за холодную воду, горячую воду, электроэнергию, газ и теплоэнергию, а также водоотведение исходя из показателей приборов учета, установленных на границе сетей". И рядом, п. 22 – "Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показателей коллективного (общедомового) прибора учета". В случае отсутствия указанных приборов учета расчет размера платы производится согласно п. 19. В п. 19 говорится, что расчеты в этом случае осуществляются по нормативу. Вот еще п. 38 – "при отсутствии общедомовых и (или) индивидуальных приборов учета объем потребленных коммунальных ресурсов указывается исходя из норматива потребления коммунальных услуг".

При этом, однако, в п. 16 сказано, что "при наличии индивидуальных приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из квартирных приборов учета".

Выводы: В любом случае, ссылку на данные Правила (в тех пунктах, которые защищают жильцов) целесообразно внести в текст договоров с Управляющими организациями, что же касается отмеченных выше "минусов", то надо стараться вносить в договор такие формулировки, которые конкретизируют неясные пункты Правил в пользу потребителя.

VI.2. ЧТО ДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ КОНТРОЛИРОВАТЬ ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Чтобы контролировать жилищные услуги, необходимо:

1. Уточнить, что входит в перечень услуг, и стоимость этих услуг. Если жилищные услуги все еще в муниципальной сфере, надо требовать от мэра информации о затратах на содержание жилья (что входит в экономически обоснованный тариф с населения по платежам за содержание жилья с калькуляцией тарифа по копейкам за квадратный метр по виду услуг). Если тарифы завышены, обратиться в прокуратуру, или требовать независимой экспертизы.

Если жилищные услуги уже приватизированы, заключите выгодный вам договор с фирмой, требуйте детальной калькуляции стоимости предоставленных услуг. Если договор нарушен, подать в суд.

2. Контролировать сроки выполнения работ. Закон "О защите прав потребителей" (ст. 27 и 28) регулирует сроки, и дает возможность подать в суд в случае нарушения. Есть еще государственные нормы по срокам (ГОСТ), если содержание жилья все еще в обязанности муниципальной власти.

3. Контролировать, как расходуются деньги. Если договор составлен, все равно надо контролировать, куда идут деньги, собранные с жильцов. В соответствии с законом "О защите прав потребителей надо требовать у руководства жилищно-коммунальной фирмы:

Сколько денег собрано с жильцов дома за жилищные услуги с 1 января 2005 года;

Сколько средств с этого периода жители дома задолжали

Сколько денег было потрачено на обслуживание дома по видам затрат

Штатное расписание фирмы

В случае отказа обратиться в прокуратуру.

4. Потребовать перерасчета за не оказанные услуги. Основание: Ст. 16 и 29 Закона РФ "О защите прав потребителей"

Пример заявления о перерасчете:

Начальнику ЖЭУ

Я проживаю в данном доме с 1970 года. Из жилищных услуг: ни разу не проводился ремонт лестничных клеток, в жутком состоянии потолочные перекрытия подъезда, в отвратительном состоянии вход в подвал...

Из коммунальных услуг: не проводилась очистка вентиляционных каналов, отсутствует отопление подъезда, не освещаются подъезд и этажи...

Поэтому я прошу сделать перерасчет на мой л/сч 5705 за весь период по не предоставленным услугам.

Дата, подпись

В случае отказа, обращаться в суд или прокуратуру.

Чтобы контролировать коммунальные услуги, необходимо:

1. Ставить счетчики на электричество, воду и тепло (как известно, нормы потребления завышены)

2. Выяснить расходование средств предприятиями-поставщиками услуг. Если муниципальное – обратиться к главе администрации. Если частные поставщики – к директору соответствующей фирмы. Основание: Закон "О защите прав потребителей", Правила предоставления коммунальных услуг (согласно ему, если услуга поставляется некачественно, размер платежей уменьшается или вообще исчезает).

Просить предоставить информацию по следующим вопросам:

норматив потребления воды в расчете на одного потребителя;

расчетное число потребителей;

себестоимость одного м3 воды;

расчет себестоимости;

штатное расписание предприятия-поставщика услуг, включая сведения по зарплате;

сведения о приобретении оборудования и материалов, включая данные о стоимости и конкурсах, если такие проводились;

сведения о проведенных ремонтных работах за истекший год,

включая их объемы и места проведения;

сведения о проведении экспертизы при установлении тарифов.

3. Подать иски при отсутствии или ненадлежащем качестве услуг. Есть широко распространенное мнение, что судиться – очень дорого и сложно. На самом деле, по массовым делам, будь то отключение электроэнергии или задержка зарплаты, государственной пошлины практически нет, адвокат не нужен и дело рассматривается в короткий срок.

Иск подается по месту юридического адреса ответчика, то есть организации, с которой вы судитесь. Если вы не знаете, кто именно должен нести ответственность, можно в иске указать на

несколько организаций, и пусть они сами разберутся между собой. Первая инстанция — районный суд.

См. Приложение 11 (Образцы исковых заявлений о взыскании средств за неоказанные услуги, и Исковое заявление о возврате излишне уплаченных денежных средств)

VI.3. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ

ВОРОНЕЖ: МАРТ 2005: ТАРИФЫ ЕЩЕ РАЗ ПРИЗНАНЫ ЗАВЫШЕННЫМИ

Штаб протестных действий, (4732) 92-06-53, byliner@km.ru

16 марта 2005 года воронежский суд признал очередное повышение коммунальных тарифов незаконным. Спустя всего два месяца после январского скачка тарифов суд вынес вердикт о незаконности постановления мэрии о повышении тарифов на отопление и горячую воду на 20%, принятого 29 декабря 2004 г. Представители облпрокуратуры и Воронежской гордумы, которые подали соответствующие иски в суд, выразили удовлетворение судебным решением. В случае исполнения судебного решения, мэрия должна будет провести перерасчет коммунальных платежей за январь-март 2005 года на сумму 240 млн. руб. На слушаниях начальник муниципально-правового управления гордумы Нина Музалевских, депутат гордумы Галина Кудрявцева и старший советник прокурора области Валентина Иванова привели одинаковые доводы: по уставу города мэрия не имела права повышать тарифы на услуги ЖКХ без согласования с городской думой. Госпожа Иванова также сообщила, что по закону изменение цен на коммунальные услуги может происходить не чаще, чем один раз в год (1 апреля 2004 года мэрия уже поднимала тарифы на 18%), следовательно, постановление о повышении тарифов не могло быть принято в декабре. Представители истцов потребовали признать постановление недействующим. И суд согласился с ними: постановление признано "недействительным со дня его принятия".

От редакции: Это важнейший прецедент, который должен воодушевить всех, кто сейчас протестует в стране против повышения тарифов на ЖКХ. Воронеж стал одним из первых городов России, где после повышения тарифов в 2002 году люди вышли на улицы. После того как мэр своим решением повысил платежи в 3,6 раза, на грандиозный митинг пришло более 20 тысяч человек. Благодаря активной политической и юридической борьбе всем жителям вернули деньги за необоснованное повышение тарифов на ЖКХ (2002-2005). Компартия, профсоюзы, другие общественные силы, объединенные в штаб протестных действий, продолжают регулярные массовые акции протеста. Однако, даже отменив свое незаконное решение, власти часто "забывают" вернуть переплаченные гражданами деньги, а судебные решения не исполняются. Залог успеха — активное использование всех предоставленных законом средств в сочетании с постоянным давлением "снизу".

Галина Кудрявцева, депутат Областного заксобрания, один из инициаторов кампании за пересмотр тарифов (2005г.): После митинга, под давлением общественности мэр отменил повышение тарифов. Это была победа, но только наполовину. Тарифы отменил только с 1-го мая. А с 1-го марта по 1-го мая остались повышенные тарифы. Поэтому я была вынуждена обратиться в суд. Судебное разбирательство продолжалось почти год. Но окончательно решение было принято областным судом 15 апреля 2003. Суд признал повышение тарифов необоснованным, и обязал мэра провести перерасчет тарифов за март и апрель 2002 года. Но мэр не исполнял решение суда. Значит, я была вынуждена обратиться к судебным приставам. После двух предупреждений с их стороны мэра, наконец, начал перерасчет. Сначала в июле был произведен перерасчет по лифту, квартплате, по вывозу ТБО. А затем с начала следующего отопительного сезона — с октября 2003 по апрель 2004 был поэтапно возвращены людям деньги за водоснабжение и тепло. Так что сегодня, перерасчет полностью произведен".

НОВОСИБИРСК: РАБОТА С ПРОКУРАТУРОЙ И С ОБЩЕСТВЕННОСТЬЮ

Татьяна Новая, Сибирский региональный профцентр, т. (3832) 29-71-77, sibprof@online.ru

В 2003 активисты Сибирского регионального профцентра собрали подписи у жителей пяти муниципальных образований. В течение 5 дней набралось 4 с лишним тысячи подписей. Люди протестовали против завышенных тарифов. Активисты призвали – платить столько, сколько реально оказано услуг.

После сбора подписей, запросов по поводу обоснованности тарифов (см. Приложение 11) и обращения в прокуратуру (см. Приложение 12) профсоюз также организовал пикетирование прокуратуры и инициировал массовую подачу исков от граждан в суд. Экономическо-аналитический центр при профсоюзе проводил анализ тарифов в ряде муниципальных образований. Ответы получили такие: ваши обращения переданы в конкретные прокуратуры каждого района. И реакция была разная с мест. Обская (г. Обь) – прокуратура подала в суд. В итоге судом признано: тарифы незаконны и гражданам обязаны сделать перерасчет. В других случаях результаты хуже, но борьба продолжается.

Что касается судебных разбирательств, то для них характерно следующее. Ответчики – коммунальные службы и администрация – стараются не ходить на суды или ходатайствуют о переносе по каким-то формальным признакам, т.е. используют все юридические лазейки. Суды часто выносят политические решения, тянут, препятствуют.

Самый главный аргумент в борьбе – отсутствие экономической экспертизы тарифов. Надо обратить внимание граждан и прокуратуры на это нарушение. С другой стороны, администрация быстро приспособилась. Она стала делать экспертизу у "своих" аудиторских фирм, которые просто обосновали тарифы администрации, т.е. узаконили то, что было. Поэтому приходилось еще и проверять, сделана ли экспертиза по закону, соблюдены ли все правила экспертизы (этапы и срок работы, лицензия, точные исходные данные, точная численность жильцов...). Если есть нарушения процедуры, можно написать жалобу в прокуратуру по факту нарушения правил экспертизы, чтобы фирмы лишились лицензии.

Кроме того, регулярно организуются пикеты и общественное давление на власть. Создан координационный совет по вопросам ЖКХ (в народе прозванный "трибунал").

ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ. БОРЬБА ЗА КОЭФФИЦИЕНТ 0,7 ПРИ ОПЛАТЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Барсагаев С.В., Координационный Совет общественных организаций, 636840 г. Асино, а/я 1, "Центр общественных организаций г. Асино"; тел. (38241) 2-38-25 (понедельник, среда, суббота с 14 до 17 час. томского времени – MSK+3); или starsib2004@mail.ru

30 декабря 2004 г. Федеральная служба по тарифам выпустила информационное письмо № СН-2849/13 "О порядке применения понижающего коэффициента 0,7". Согласно нему с 1994 года для населения, проживающего в сельских населённых пунктах, а также в городских населённых пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и электроотопительными установками, применяется понижающий коэффициент 0,7 при расчётах за потребляемому электроэнергию.

Это говорит о том, что население РФ должно оплачивать не более 70% за каждый кВт·час от действующих тарифов. В субъектах РФ установление тарифов на электроэнергию, осуществляется Региональными энергетическими комиссиями (РЭК), которые созданы и действуют при областных и краевых администрациях. Фактически, на уровне субъектов РФ с 1994 г. РЭК при утверждении тарифов для населения не применяли понижающий коэффициент 0,7 и потребители были вынуждены всё это время незаконно платить 100%, переплачивая 30% за каждый кВт·час электроэнергии, что повлекло значительные убытки.

Под давлением общественности и подачи массовых исков в суды о возмещении убытков причинённых в результате незаконных действий государственных органов – РЭК администрации Томской области. ОАО "Томскэнерго" решило подстраховаться и в 2003 г. обратилось в Верховный Суд РФ. Однако результат получился следующим: с марта 2004 г. на территории

Томской области стал применяться и действует понижающий коэффициент 0,7 при оплате за электроэнергию. То есть население стало платить не рубль за кВт·час, а 70 коп. На местном уровне, карманные суды, всячески стремятся затянуть рассмотрение дел связанных с возмещением убытков, короче говоря, объединились с воровитой властью.

Против этих решений "Томскэнерго" дважды обращалась в Верховный Суд, и дважды проигрывала дела. Смотреть надо на сайте Верховного суда Определение Кассационной коллегии Верховного суда РФ от 12 февраля 2004 года № КАС04-15. Его можно использовать как прецедент при подаче исков.

Чиновники администрации Томской области уже подсчитали, что должны вернуть население области, более одного миллиарда рублей, полученных незаконным путём. Сумма выплат явно занижена, т.к. исчислена всего за 5 лет и без индексации, а не за 10 лет, как положено, и сумма выплат будет составлять не менее 3 млрд. рублей. Шила в мешке не утаить и теперь от буржуазной власти в соответствии со ст. 45, 53 Конституции РФ, ст. 16, 1069 ГК РФ нужно требовать полного возмещения причинённых убытков с учётом индексации за истекшее время (в данном случае, срок исковой давности не предусмотрен).

В каждом регионе РФ, понижающий коэффициент 0,7 при оплате за электроэнергию должен применяться в обязательном порядке. Применяется он или нет, выяснить очень просто. Нужно сравнить тарифы на электроэнергию в домах, где установлены стационарные электроплиты, и в домах, где их нет, и если тариф одинаковый, то коэффициент 0,7 не применяется, а если в домах с электроплитами тариф ниже на 30%, применяется коэффициент 0,7.

ВЫВОДЫ: В настоящее время можно организовывать на местах массовую подачу исков в суды и обращения в прокуратуры по возвращению за последние три года незаконно удержанных сумм за электроэнергию и обязать применять понижающий коэффициент 0,7 при оплате за электроэнергию тем, у кого установлены стационарные электроплиты. Также индексацию за инфляцию, моральный вред и оплату расчётов тарифов для суда.

СОЛНЕЧНОГОРСК: СНИЖЕНИЕ ОПЛАТЫ УСЛУГ ЖКХ БЛАГОДАРЯ УЛИЧНОЙ БОРЬБЕ

Леонид Хохряков, председатель Комитета спасения Солнечногорска, hk39@mail.ru

"Антимонетизационная" волна началась в Солнечногорске. О перекрытии шоссе Москва – Санкт-Петербург знает вся страна. После этого был создан Комитет спасения Солнечногорска.

Чего добились?

снижения платы за найм на 50% (с перерасчетом переплаченных сумм с 1 января)

снижения тарифов на теплоэнергию на 5%

предоставления Комитету спасения помещения (за счет мэрии)

участия КС в рабочей группе по разработке типовых форм договора о найме и о предоставлении услуг.

Как добились?

Перекрытиями улиц, митингами и шествиями. Сразу после перекрытия шоссе, администрация города пошла на встречу и провела переговоры с представителями протестующих. Те выбрали с нее обещания по поводу льгот и ЖКХ. Однако, люди не расслабились, и продолжали выходить на улицу. Только это дало результат (решения о снижении оплаты услуг ЖКХ были добыты только в мае и июне). Вывод **Леонида Хохрякова** (председателя КС): "Только радикальные действия дают результат, а не разговоры".

За что сейчас борются?

В Подмоскovie основной пункт борьбы по ЖКХ – отмена НДС (18%) с услуг ЖКХ (налог был введен только с 1 января 2004 г. поправкой к Налоговому Кодексу). Лишь квартплата освобождена от НДС.

АСТРАХАНЬ: ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СУДЕБНАЯ БОРЬБА ПРОТИВ ЗАВЫШЕННЫХ ТАРИФОВ

Олег Шейн, shein72@mail.ru

Местные оппозиционные депутаты вместе с профсоюзом "Защита труда" и рядом общественных организаций вели активную политическую и юридическую борьбу против завышенных тарифов в 2003 году. По коммунальным услугам они доказали в суде, что квадратные метры неправильно считаются, что за столько-то квадратных метров, муниципалитет должен вернуть деньги, необоснованно выплаченные жильцом.

Постоянно проводились квартальные собрания, распространялись газеты и листовки. Большой митинг по местным меркам (5000 чел.) состоялся 15 февраля 2003 после того, как тарифы на ЖКХ повысились в два раза.

И активисты подали в суд на экономическое обоснование тарифов, посчитав, что мэр установил необоснованные завышенные тарифы. Кроме того, они заказали экспертизу у независимой аудиторской фирмы, которая постановила, что тарифы, как минимум, завышены на 30%. Гражданка подала иск в интересах всех жителей по новым тарифам на тепло и горячую воду, установленным мэром. Сначала дело было выиграно в первой и кассационной инстанциях. Выиграли по тому основанию, что мэрия нарушала порядок принятия тарифов. То есть мэр нарушил чисто формальную процедуру. И решение суда вступило в силу, новые тарифы не могли действовать. Но спустя почти год астраханский арбитражный суд постановил отказать истцу в удовлетворении его требований признать тарифы экономически необоснованными.

Всего в Астрахани было подано четыре иска по разным основаниям повышения тарифов. Был выигран один суд по признанию платы за капитальный ремонт не правомерной. Остальные суды идут с переменным успехом. Активисты, например, опротестовали нормативы стоимости одной килокалории. Если ее стоимость экономически необоснованна, соответственно, экономически необоснован и весь расчет. Это уже экономическое составляющее, поэтому оно оспаривается в арбитражном суде. Первая экспертиза, которую активисты заказали, показала, что нормативы завышены на 30%. Потом мэрия ходатайствовала о проведении дополнительной экспертизы на том основании, что не были учтены некоторые технологические факторы. Например, независимая экспертиза показала, что неправильно рассчитывалась длительность отопительного сезона: по государственному нормативу — 167 дней, а мэрия установила 182 дней и занизила средние параметры температуры, что влияет, естественно, на стоимость тепла. А вторая экспертиза — заказанная мэрией — постановила, что все нормально. Первая экспертиза еще отметила, что за счет технологических неполадок — трубы не изолированы, большие протечки, теряется порядка 30% тепла, что превышает нормативы, то есть неправильная эксплуатация повышает энергетические затраты. Нужен ремонт, но не за счет населения, есть же ремонтный фонд, амортизация — другие источники! А экспертиза администрации пришла к выводу, что повышение на 26% объясняется тем, что люди стали употреблять больше воды! А потери на трассах нет никакой, по крайней мере, это не стоит принимать во внимание!

УЛЬЯНОВСК. ВЫИГРАН СУД ПО ДЕЛУ О НЕОКАЗАННЫХ ЖК УСЛУГАХ (01.12.2005)

В сфере ЖК-услуг Ульяновска создан знаковый прецедент горожанин Владимир Сафонов подал в суд иск, предметом которого стал ремонт подъезда (а точнее его отсутствие)... И выиграл дело! Теперь МУП ЖКХ "Новый город" должен подъезд, вокруг которого развернулась судебная тяжба, отремонтировать без привлечения допсредств жильцов. Как это и полагается.

Вместо того, чтобы строчить жалобы и заявления в ЖЭКи, управляющие компании, мэрию, Ульяновец Владимир Сафонов выбрал другой путь решения проблемы через суд. Сафонов исходил из того, что он как собственник 1/4 квартиры заключил с МУП ЖКХ "Новый город" договор на техническое обслуживание жилья и предоставление коммунальных услуг. Платил вовремя, задолженностей не имел, то есть исполнял свои обязанности жильца безукоризненно. В отличие от ответчика, который в течение семи лет подъезд не ремонтировал. Хотя по закону должен ремонтировать с периодичностью от трех до пяти лет.

Дальше: Сафонов просил суд обязать МУП "Новый город" произвести текущий ремонт подъезда, а еще — взыскать с него пени за нарушение сроков оказания услуг, компенсацию морального вреда (это в свою пользу) и штраф за то, что предприятие в добровольном порядке не делает того, что делать обязано (это уже в пользу федерального бюджета). Свои требования истец подкрепил ссылками на Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя от 27.09.2003г. №170 п. 3.2.9.), Закон о защите прав потребителей (ст.13,15,27,28) и Гражданский кодекс (ст.151).

Разумеется, МУП своих позиций терять не хотел и, несмотря на юридическую подкованность оппонента, решил с ним пободаться. Главным козырем предприятия было то обстоятельство, что у части жильцов подъезда есть долги по оплате "коммуналки".

Однако суд доводы представителя "Нового города" счел несостоятельными. В свете закона логика действует другая: договор на техническое обслуживание между заказчиком (то есть истцом) и исполнителем (ответчиком) заключен, его условия предполагают ремонт подъезда в счет платежей за содержание и ремонт жилья. Заказчик платит исправно, то есть условия договора выполняет. Исполнитель должен отвечать ему тем же. Недисциплинированность отдельных жильцов не может быть оправданием для невыполнения работ по ремонту мест общего пользования.

Это суть дела в общих чертах. Иск Владимира Сафонова был удовлетворен частично. Размер пеней, компенсацию морального вреда, сроки ремонта суд определил свои. Но это уже детали. В главном же — победа, опытом которой, может, и стоит воспользоваться.

Исковое заявление — см. Приложение №20

VII. БОРЬБА ЖИЛЬЦОВ ОБЩЕЖИТИЙ

Ирина Бергалиева, Координационный Совет жителей общежитий г. Москвы, тел.: (916) 285-5783

Бесправная ситуация

С принятием нового Жилищного кодекса жители общежитий потеряли все права. По крайней мере, новый ЖК полностью игнорирует тех, кто имеет постоянную регистрацию в этих общежитиях, и живут там уже десятки лет. Он регулирует только студенческие общежития и ведомственные, т.е. то, что предназначено для временного проживания. А кто постоянно зарегистрирован, их нет вообще. Постоянных жителей общежитий часто нет и в официальных документах.

Проблема в том, что очень многие общежития не стоят на балансе муниципальной власти, хотя это законное требование. Многие остались или перешли в частные руки, либо в руки федеральных ведомств.

Угроза массовых выселений.

Поэтому сейчас владельцы общежитий чувствуют себя свободными, и предпринимают активные действия, чтобы выселить жителей общежитий, и делать деньги за счет здания "не обременяемого" жильцами.

Чего нужно добиваться? Статуса полноправных жителей, чтобы было возможно приватизировать свои комнаты, или, если жильцы не хотят приватизировать крошечную развалюху — запрет на выселение.

(Напомним: Недавно Государственная Дума приняла поправки в Закон "О введении в действие ЖК", которым продлила срок бесплатной приватизации до 1 января 2010 года, а Конституционный суд разрешил приватизировать жилье тем, кто заключил договор социального найма после 1 марта 2005 года)

Для приватизации комнат в общежитии сначала необходимо добиться передачи общежития на баланс муниципальной власти. Согласно закону бесплатной приватизации подлежат только жилые помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду.

Что делать?

В первую очередь, надо поднять шум и предпринять активные коллективные действия. Ведь решение вопроса зависит от местной власти, и надо на нее давить. Надо привлекать как можно больше внимание средств массовой информации, общественных организаций, депутатов. И объединяться, самое главное. Объединяться вместе с такими же пострадавшими людьми. И, как правило, тогда к нам примыкают и сочувствующие, которые нам помогают и советами и организационной помощью. Надо создать координационные комитеты жителей общежитий одного города, и присоединиться к межрегиональной сети жителей общежитий. Ведь у всех одни и те же проблемы. А ничего терять. Мы уже под угрозой выселения, так что мы не боимся радикальных выступлений.

Юридические зацепки:

1) Против приватизации общежитий: можно подать в суд (желательно при поддержке депутата или уполномоченного по правам человека) против незаконной передачи дома частной

фирме или государственному ведомству. Это статья 30 ФЗ "О приватизации Государственного и Муниципального имущества", которая устанавливает, что общежития подлежат передаче в муниципальную собственность.

2) Если дом перешел в муниципальную собственность, можно уже бороться за право приватизировать комнаты: Статьи 7 и 13 ФЗ №189 от 29 декабря 2004 года "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" предполагают возможность приватизации комнат в муниципальных общежитиях, если у жильцов будет договор о социальном найме.

Надо добиться заключения договора о социальном найме. И это непросто. Согласно статье 100 ЖК РФ, с жильцами общежитий заключается другой договор – договор найма специализированного жилого помещения. Поэтому надо доказать, что дом является обычным жилым домом, а не общежитием, поскольку жильцы уже давно в нем проживают, и в нем имеют постоянную регистрацию. Лишь при наличии договора можно приватизировать данные комнаты, при этом отказ в заключении договора может быть обжалован в судебном порядке. Можно ссылаться на разъяснения разработчика Жилищного кодекса, председателя Комитета Госдумы по законодательству П.Крашенинникова № №3.3 -32/208 от 8.07.2005г. В нем говорится, что на основании ФЗ №189 "О введении в действие ЖК РФ" все общежития, переданные в муниципальную собственность утрачивают статус общежития и в отношении этих жилых помещений возможна приватизация.

В случае выселения:

1) Во-первых, невозможно выселить без решения суда, что чаще всего происходит. В таком случае, надо сопротивляться. Организовать круглосуточное дежурство в общежитии, позвать на помощь группу поддержки, предупредить журналистов.

2) Если уже незаконно выселили, надо вселить обратно при поддержке активистов, юристов, депутатов, прессы

3) Если есть решение суда, надо опротестовать в судебном порядке.

Кроме решения частных проблем путем судебных исков необходимо развертывание кампании против выселений и за урегулирование правового статуса жителей общежитий в их интересах. Отчасти поправки к Жилищному кодексу, предложенные оппозиционными депутатами (Хованской, Шеиным и Тюлькиным, в частности), отвечают требованиям жителей общежитий. Но депутаты от Единой России и Правительство РФ упорно препятствуют их рассмотрению Госдумой.

Смотри также:

Приложение 14а: Образцы искового заявления против приватизации общежитий

Приложение 14б: Образец искового заявления по поводу проблемы эксплуатации общежития

Подробнее о кампании в защиту прав жителей общежитий будет написано в другой брошюре "Как жителям общежитий защитить свои права".

VIII. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ. БОРЬБА ПРОТИВ УПЛОТНИТЕЛЬНЫХ ЗАСТРОЕК

VIII.1. ОФОРМЛЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ ПРИДОМОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Одной из важнейших проблем, стоящей перед жителями независимо от того, какую форму управления они выбрали, является проблема оформления в собственность придомовой территории (земельного участка). Между тем, это могло быть эффективным способом избавиться от угрозы "точечной" застройки высотки у себя во дворе. И, как иллюстрирует громкий скандал с выселением людей из поселка в Южном Бутово, случившийся именно из-за того, что московская мэрия упорно сопротивляется оформлению земли в частной собственности.

Также как и в других поставленных новым ЖК вопросах жильцам приходится взвешивать плюсы и минусы. Среди минусов: платежи за межевание, которое зачастую отсутствует или уплата налога на землю, который имеет тенденцию к быстрому росту.

Плюс, возможность использовать участок для коммерческих целей в интересах жителей, но прежде всего, контролировать вопросы застройки, которые, как будет показано ниже, приобретают все большую остроту, особенно в крупных городах.

Впрочем, если вчитаться в ЖК, выяснится, что вопрос — брать или не брать землю — за жителей уже решили. Ст. 36 ЖК определяет в составе общего имущества, которым сообщество владельцев помещений в многоквартирном доме земельный участок, на котором расположен дом. Проблемными, как показывает практика, являются вопросы о границах участка и сроках его оформления.

Согласно Закону РФ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" (№ 189 РФ, ст. 16) при решении этого вопроса действуют следующие нормы и процедуры:

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок ..., который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Если земельный участок ...не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, (то) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное данным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка ...

4. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, чем администрация города составляет соответствующий "Акт передачи — приема).

Казалось бы все просто. Да, но только в том случае, если у граждан есть кадастровая карта (план) участка. Ее надо приложить к заявлению (ст. 36, п. 5 ЗК РФ) и в этом случае орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня поступления заявления должен принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно (ст. 36, п. 5, 6 ЗК РФ).

Если кадастровой карты нет, то, как гласит Земельный Кодекс, орган местного самоуправления на основании дежурной кадастровой карты и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления заявления обеспечивает изготовление кадастровой карты земельного участка и утверждает проект его границ (ст. 36, п. 7). Далее орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня предоставления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого участка заявителям и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка. Изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка в этом случае обеспечивается за счет заявителей (ст. 36, п. 8). Таким образом, Земельный Кодекс возлагает расходы по формированию земельного участка на жителей. При этом, хотя в цитируемой выше статье ФЗ "О введении в действие ЖК" говорится о бесплатной **передаче участка**, но из нее не следует очевидно, что **оформление** участка тоже бесплатно. Тем не менее, жителям надо настаивать именно на таком толковании норм ЖК, которое позволило бы возложить расходы на оформление участка на муниципалитет.

По крайней мере, такую позицию занимают жильцы, пошедшие по пути непосредственного управления в Астрахани.

И. Шац (Астрахань): *После обращения уполномоченного домом в мэрию г. Астрахани, мэрия обязана организовать и профинансировать формирование земельного участка и его государственный кадастровый учет, после чего бесплатно передать соответствующий комплект документов уполномоченному нашим собранием лицу.*

Если же ситуация вынуждает срочно провести оформление в собственность придомовой территории, сделать межевание можно и за счет жильцов, но обязательно вчинить муниципалитету иск о возмещении этих расходов. Прецеденты есть.

Другой больной вопрос — размер земельного участка. Городская власть использует любые поводы, чтобы максимально урезать эти границы, особенно, в центре города, где земля имеет высокую ценность. Ни в Жилищном ни в Земельном кодексах нет определенных указаний на размеры участка для различных домов.

Единственным документом, содержащим методику расчета размера придомовой территории на данный момент является Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах" (с изменениями от 30 марта 1998 г., 21 августа 2000 г.). Для разных по этажности домов размеры участка разные формулы расчета приведены в приложении, но в среднем это 7 площадей фундамента самого дома. Хотя власти часто отказываются признавать основанные на этом постановлении расчеты, аргументируя это тем, что данный документ касался только кондоминиумов, к каковым большинство домов не относятся. Более того, само понятие "кондоминиум" с принятием ЖК устранено из законодательства и заменено Понятием "ТСЖ". Однако, такое толкование крайне спорно и в условиях отсутствия нормативной базы по данному чрезвычайно важному вопросу, по нашему мнению, использование Постановления №1223 вполне оправданно.

Юрист Р. Тер-Арутюнян (Москва) предлагает еще один способ нейтрализовать желание властей обрезать размеры выделяемого участка. Нужно обратиться в архив и истребовать комплект документов по строительству и сдаче в эксплуатацию вашего дома. Среди этих документов обязательно должны быть сведения и об относящемся к дому земельном участке. От необходимости регистрировать право собственности это не освобождает, но как аргумент в судебном споре с мэрией использовать можно.

У многих, наверное, возникнет вопрос, а надо ли заниматься при всех этих сложностях оформлением земельного участка и получением официального свидетельства. Земля ведь всегда при доме и никуда не денется. Ответ прост: в условиях рынка право на этот участок может приобрести некий "дядя", причем для того, чтобы выставить "спящим" жильцам дома арендную плату, во много раз превышающую размер налога на землю (в условиях Москвы, например, в 120–130 раз), а то и вовсе перепродать ее под строительство.

Депутат ГД О. Шеин по вопросу о земле

— **Ходят разговоры, что земля под нашим домом уже продана. Может ли это быть правдой?**

— Такие случаи есть в Астрахани (Желябова 1/1б, например, где под жилым многоквартирным домом земля уступлена под строительство офиса "Лукойла"). Но эти случаи незаконны. В декабре 2004 года в ст. 49 Земельного Кодекса была принята поправка, резко ограничившая право местной власти изымать землю под предлогом "муниципальных нужд". Изъятие земли, разумеется, возможно, но только если речь идет об общегородских интересах, например, строительстве дороги, магистрального водопровода, очистных сооружений, бомбоубежища на случай войны с Америкой. Поэтому по упомянутому случаю по ул. Желябова идет судебный процесс, суд первой инстанции люди выиграли, хотя, по формальным основаниям, областной суд решение отменил и направил на новое рассмотрение.

VIII.2. БОРЬБА С УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ

Неурегулированность земельных отношений уже приводит к многочисленным конфликтам с нарастающей интенсивностью. Особенно острая ситуация в столице с ее бурным строительством и высокой стоимостью земли. Но "земельные бои" уже проходят и в других крупных городах.

По одну сторону баррикад — жильцы, с появлением нового жилищного законодательства получившие право собственности на придомовую территорию. По другую сторону — власти, спешащие распродать как можно больше участков земли до того, как они будут формально закреплены за собственниками жилья. Да, и то по новому законодательству власть может принудительно изъять и дом, и земельный участок в рамках реализации генерального плана развития города. Причем, по новому жилищному кодексу (ст. 32), при принудительном сносе домовладения власть, на свое усмотрение (!) предоставляет жителям или выкупную цену по стоимости сносимого жилья, или иное жилье. Параметров иного жилья в законе не определено. Группа оппозиционных депутатов (Шеин, в частности) пытается внести поправки в ЖК, по которой предоставляемое взамен сносимого жилье должно быть не меньше по площади и не хуже по благоустройству сносимого, а, кроме того, дать право выбора между деньгами и жильем самим людям, а не власти. Однако "Единая Россия" не пропускает этих предложений. Здесь тоже необходимо массовое протестное движение для продвижения этих поправок.

Впрочем, это не значит, что жители беззащитны перед произволом застройщика.

Законодательные зацепки

Существующее законодательство предусматривает ряд процедур, без которых строительство не может считаться законным. Задача жителей — следить за их неуклонным исполнением.

1. По новому Градостроительному кодексу, согласно п.4 ст.39, органы местного самоуправления обязаны организовать публичные слушания: "комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний" владельцам квартир — причем не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления от застройщика. При нарушении — обращаться в прокуратуру. Правда, даже если жители выражаются против застройки в ходе слушаний, власть имеет право дать согласие на стройку. Но с помощью пропаганды и общественного давления, дать согласие будет не так уж просто.

2. Требовать соблюдения ВСЕХ пунктов формальной процедуры. (См. пример из Ижевска)

3. Часто застройщик, невзирая на незаконность своих действий, стремится как можно быстрее захватить территорию, установить ограждение, уничтожить деревья и газоны, начать рытье котлована, в надежде, что жители смиряются со свершившимся фактом. В этом случае нельзя рассчитывать только на суды, так как к тому времени спасти будет уже нечего.

Коллективные действия

Нужно всеми силами противодействовать незаконным действиям, вплоть до блокады строительства.

Главное — действовать смело и быстро (иначе от вашего сквера или участка ничего не останется), бороться сплочено, привлекая жителей всех соседних домов и далее, обратиться к общественному мнению, поднимая как можно больше шума в СМИ.

Последний нашумевший пример — **стойкое сопротивление жителей Южного Бутово** принудительному выселению людей ввиду отвода земли. В июне 2006 они отбили несколько штурмов судебных приставов и омовцев, и организовали круглосуточное дежурство в палаточном лагере.

Однако, чтобы, проводя акции протеста, не попасть под преследования милиции, **Юрий Падалко**, юрист инициативной группы жителей московского района Таганка советует подать в органы власти официальное письменное уведомление.

Говорит **Юрий Падалко**: *"Почему жителей, которые поднимаются против застройщиков, милиционеры избивают, угрожают возбуждением уголовных дел формально "законно"? Почему формально "законно" прокуратура возбуждала уголовные дела против тех, кто с целью самозащиты прав перекрывал железнодорожные пути? Да потому, что до начала подобных акций самозащиты никто никогда прежде не формировал и не предоставлял "правоохранителям" доказательство незаконности бездействия их коллег — отсутствие своевременного реагирования на заявления о возбуждении уголовных дел против чиновников, попирающих права россиян. Никто никогда прежде таким доказательством не обосновывал мотив будущих насильственных действий россиян — не причинить вред чужому имуществу, не нарушить общественный порядок, а реализовать конституционное право на самозащиту при не исполнении "правоохранителями" их обязанности правовыми оценками выявлять и пресекать преступления чиновников. Значит, мое предварительное уведомление лишило районных прокурора и начальника милиции традиционной возможности "не заметить" в будущих действиях жителей (жители самостоятельно демонтировали незаконную стройплощадку — составители) мотив самозащиты прав, а потому лишило возможности формально "законно" репрессировать нас за самозащиту возбуждением административных или уголовных дел".*

Образец уведомления о бездействии правоохранительных органах:

Прокурору Таганского района
Начальнику ОВД Таганское

Настоящим уведомляю Вас, что:

а) по моим заявлениям от 20-29.06.05г. возбудить уголовное дело и административное производство (за самовольное строительство ООО "Дженерал-центр" на основе подложных правоустанавливающих документов) — в установленные законом десятисуточный и двухсуточный срок прокурор Москвы Зуев и начальник ОАТИ Ищенко правовые решения не принимают;

б) до исполнения московским прокурором и начальником ОАТИ правовых решений по заявлениям от 20 и 29.06.05г. жители Таганки с 4 июля получили законное право: на самозащиту (необходимую оборону) их градостроительных, историко-культурных прав от самовольного строительства, которая законодательно разрешена в подобной ситуации ст. 42; 45 ч.2 Конституции РФ; ст.14 Гражданского кодекса РФ; ст.37 чч. 1, 3 Уголовного кодекса РФ; ст. 2.7 КоАП РФ; по ст. 13 Закона Москвы от 3.03.04г. № 13; по ст. 22 Закона Москвы от 9.07.03г. № 50; совершать насильственные действия по отношению к имуществу ООО "Дженерал-центр", подрядной организации (разрушать ограждения сквера, повреждать строительную технику), а при неэффективности этих способов самозащиты — перекрыть движение транспорта по ул. Таганская;

в) у прокурора района и начальника районного ОВД с 4 июля возникла обязанность оказывать помощь жителям Таганского района, как пострадавшим от правонарушений при самовольном строительстве на территории сквера, при реализации их права на самозащиту; не вмешиваться в процесс самозащиты прав жителей и пресекать любые попытки любых лиц совер-

шать административные либо уголовные преступления против жителей при реализации ими права на самозащиту.

Дата; подпись

Смотри также:

Приложение 17: Образец судебного иска против распоряжения городской власти о строительстве дома

Приложение 18: Образец судебного иска против строительной компании

Полезные ссылки:

Общественное обсуждение градостроительных проектов (пример Санкт-Петербурга), см. здесь: http://www.ecom-info.spb.ru/city_building/index.php?PHPSESSID=962715326f5e76 (типичные документы для жителей по поводу уплотнительной застройки).

Пример Ижевска: Что делать, если мэрия хочет изъять жилье для "муниципальных нужд"

Инструкции для инициативных групп на основании примера борьбы ижевских садоводов – Андрей Коновал, Координационный Совет Гражданских Действий (konoval5@yandex.ru)

В Ижевске Генеральный план города, принятый 6 июня 2006 вопреки многочисленным протестам социального движения, предусматривает возможность принудительного изъятия фактически за бесценок земельной собственности тысяч ижевчан-садоводов. Абсолютно цинично чиновники поступили с итогами публичных слушаний, сформулировав в их протоколе официальное решение – "учесть при разработке планов реализации Генерального плана... возможность замены садоводств на жилую застройку". При этом сухие цифры того же протокола указывают, что абсолютное большинство принявших участие в слушаниях высказалось против выноса огородов за черту города, и лишь 1% от шести с половиной сотни участников обсуждения счел это целесообразным.

Изъятие участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях. Дается перечень таких случаев. Однако указанный **перечень не закрытый**, поскольку в пункте третьем этой же статьи (**ст. 49 ГрК РФ**) указаны иные обстоятельства, устанавливаемые федеральными законами и законами субъектов российской федерации. **Статья 83 Земельного Кодекса** как раз устанавливает такой дополнительный исключительный случай изъятия земельных участков в целях застройки в соответствии с Генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки. Согласно Гражданскому кодексу РФ такое изъятие может быть осуществлено только путем достижения соглашения между органами самоуправления и собственником участка о выкупной цене и о других условиях выкупа. В выкупную цену включается: рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка. Кроме того, по соглашению с собственником ему может быть предоставлен другой земельный участок взамен изымаемого. **Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка**, не достигнуто решение о выкупной земле и других условиях выкупа, **государственные органы принявшие решение об изъятии могут предъявить иск о выкупе земельного участка.**

Другими словами, принятый Генеральный план, позволяет властям запустить процедуру принудительного выкупа земли в интересах коммерческого застройщика. Значит ли это, что борьба садоводов была напрасна, а дальнейшее сопротивление бессмысленно? Конечно, нет.

Механизм изъятия и эшелонированная оборона

Во-первых, твердое отстаивание своих интересов садоводами приводит к тому, что застройщик вынужден во много раз повышать предлагаемую цену.

Во-вторых, борьба активистов Комитета защиты садо-огородов г. Ижевска привела к тому,

что ситуация вокруг огородов оказалась в центре общественного внимания — за ней следят СМИ, привлечено внимание федеральных и правоохранительных органов. Чиновники вынуждены как-то оправдывать свои действия. Застройщикам пришлось несколько охладить свой пыл.

В-третьих, сам механизм принудительного выкупа земли достаточно трудоемок и зависит от принятия решений вовсе не частными застройщиками, а конкретными должностными лицами и депутатами, на которых также можно и нужно влиять. Тем более, что все первые лица города публично обещали, что принудительного выкупа земли они не допустят.

Основные этапы, которые должна предпринять власть, чтобы приступить к изъятию земель садоводов, и формы борьбы садоводов:

1. Разработка Правил землепользования и застройки г. Ижевска.

Принимается Городской думой.

Комментарий: Важно, чтобы в этом документе были прописаны процедуры реального учета мнения населения.

2. Принятие проектов планировки территории и проектов межевания территории, на которых ныне размещены садоводческие участки.

Утверждается администрацией города и предполагает публичные слушания, в которых, согласно статье 46 Градостроительного кодекса РФ, участвуют "граждане, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов".

Комментарий: Необходимо активно принять участие в этих слушаниях.

3. Принятие решения и отправка уведомления собственникам о предполагаемом изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с Генеральным планом.

Издается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, за 1 год до предполагаемого изъятия. Только через год (и не позднее 2 лет) после уведомления власти могут предъявить иск о выкупе земельного участка в суд (ст. 282 Гражданского кодекса РФ).

Комментарий: Необходимо организовать общественное давление на конкретных должностных лиц, которые будут принимать данное решение — вплоть до требований персональной отставки.

4. Судебный процесс о принудительном выкупе земли.

Иск подается муниципальным или государственным органом, принявшим решение об изъятии. Пострадавшие подают встречные иски.

Комментарий: Если иск подадут не власти, а сам застройщик, то оспаривать будет необходимо саму правомерность этих исков.

Если власти примут решение об изъятии под застройку конкретным коммерческим застройщиком, можно будет доказывать, что интересы коммерческого застройщика не являются "муниципальными нуждами" и требовать вмешательства прокурорского надзора.

Если власти будут привлекать финансовые средства для выкупа земли из кармана частного застройщика — это будет тоже основанием оспаривать наличие "муниципальных нужд".

Ну и, конечно, надо добиваться по-настоящему независимой оценки рыночной стоимости столь ценных земельных участков. Настоящая рыночная цена отобьет всякую охоту в массовом порядке принудительно выкупать эти земли

5. Выделение в бюджете города средств на выкуп земли для муниципальных и государственных нужд.

Бюджет принимается депутатами.

Комментарий: Необходимо требовать отказа от выделения в бюджете средств на принудительный выкуп земли.

XI. ОБЩАЯ КАМПАНИЯ В ЗАЩИТУ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ

*Действовать локально, мыслить глобально!
Помочь юридически, бороться политически!*

Из всех изложенных выше примеров, очевидно, что только юридические действия в отрыве от общественного давления мало чего дают. Нужна политическая борьба! Более того: чем более массовыми и радикальными становятся политические действия, тем больших результатов мы достигаем. Власть считается только с силой.

Казалось бы, право на жилище — это элементарное право, которое записано в Конституции РФ (ст. 40). Но социальные права сегодня — это политически завоеванные права. Поэтому, предлагая кампанию в защиту жилищных прав, мы призываем скоординировать наши усилия и наши сети, чтобы мощная протестная кампания прокатилась по всей стране. Речь идет об организации всероссийских массовых акций протеста.

В качестве одного из примеров для взаимодействия предлагаем опыт Союза Координационных Советов протестных действий России (СКС). Эти региональные Советы (или комитеты, штабы...) организовались на протестной волне против отмены льгот зимой 2005г. На Российском Социальном Форуме (РСФ) в апреле 2005 г. они объединились в Союз. С тех пор они координируют свои действия, проводя массовые акции и конференции. В качестве основного направления работы на 2005-2006 они выбрали кампанию в защиту жилищных прав под общим лозунгом "За народную жилищную политику!".

IX.1. КАМПАНИЯ СКС "ЗА НАРОДНУЮ ЖИЛИЩНУЮ ПОЛИТИКУ"

С 12 февраля по 18 марта 2006 года прошел месячник акций СКС "За народную жилищную политику"

По ключевым датам (12 и 19 февраля, 4 марта — совместно с КПРФ, 5 марта — общая российская акция жителей общежитий, 18 марта) вышли на улицы несколько десятков тысяч жителей в следующих городах — Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге, Владивостоке, Перми, Ижевске, Омске, Саратове, Новосибирске, Пензе, Ярославле, Гусь-Хрустальном (Владимирская область), Самаре, Красноярске, Екатеринбурге, Твери, Воронеже, Кургане и др.

Основные требования: существенно пересмотреть Жилищный кодекс, снизить необоснованно повышенные тарифы на услуги ЖКХ, и осуществить капремонт старого жилого фонда за счет государства. "Тарифы — под общественный контроль!", "Долой Жилищный кодекс!", "Капремонт — за счет государства!", "Демократическое и реальное самоуправление!" — под этими лозунгами прошли акции протеста.

К гражданам России приходит понимание, что один в поле не воин, и защитить свои права можно только всем вместе. И жители городов по своей инициативе создают активистские группы на низовом уровне и объединяются в координационные советы (КС) на местах. Добиться реальных изменений в законодательстве можно только расширением и активизацией протестной сети.

Напомним, с 27 по 30 октября, а затем и с 10 по 12 декабря, протестные комитеты Союза Координационных Советов России (СКС) и другие общественные силы уже провели акции протеста во многих городах против антисоциальной реформы ЖКХ и роста тарифов жилищно-коммунальных услуг.

Акции протеста позволили обратить внимание СМИ и общественности на антисоциальную сущность новой жилищной политики. Они также позволили в ряде городов установить контак-

ты между различными инициативными группами граждан, до сих пор действующих разрозненно каждая по своему направлению (против "уплотнительных" застроек, обмана строительных фирм, мошенничества правления ТСЖ, произвола муниципальной власти и т.д.). И, самое главное, 19 декабря Госдума приняла поправку, продлевающую срок проведения гражданами домовых собраний до 1 января 2007 года. Таким образом, власть вынуждена была отреагировать на ту разъяренную и протестную кампанию, которую развернула оппозиция, протестные коалиции в регионах. Это первая победа. Дальше продление срока приватизации и другие мелкие изменения также свидетельствуют об эффективности коллективной борьбы.

Кроме протестных действий СКС активно проводит агитационно-пропагандистскую кампанию, нацеленную на содействие самоорганизации и самозащите жильцов.

IX.2. АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ПРОЕКТ ЖИЛИЩНОЙ РЕФОРМЫ

В качестве образца предлагаем резолюцию СКС, принятую на конференции в Москве в январе 2006 г. В ней содержатся требования, выработанные активистами с мест на основе опыта своей практической работы, в совокупности составляющие основу альтернативного правительственному проекту жилищной реформы.

Капремонт, контроль над тарифами, самоуправление

(Резолюция принята на секции "Жилищные права", прошедшей в рамках Конференции Союза Координационных Советов 28-29 января 2006, Москва)

Резолюция секции "Жилищные права"

Все положения резолюции, принятой на Второй конференции СКС в Ижевске (1-2 октября 2005) остаются в силе (<http://ikd.ru/Campaign/SKS/Article.2005-10-04.5178>). Кроме того, Союз Координационных Советов России требует:

Капитальный и текущий ремонт

1. От руководства РФ — признать возрождение жилищно-коммунального хозяйства страны одним из приоритетов с точки зрения национальных интересов России.

2. Разработать и принять федеральную программу реконструкции и развития жилого фонда России в интересах большинства граждан с обязательным ежегодным выделением на ее реализацию 20% бюджета Российской Федерации.

3. На региональном и муниципальном уровне обеспечить в бюджете финансирование экстренного капитального ремонта в ветхих многоквартирных домах — независимо от избранной их собственниками "формы управления".

4. Признать долги государства и органов местного самоуправления перед населением, образовавшиеся вследствие хронического многолетнего недофинансирования ЖКХ страны.

5. Принять программу установки приборов учета потребления теплоэнергии, газоснабжения и воды за счет федерального и регионального бюджетов.

6. Средства от земельного налога, взимаемого с территории и нежилых помещений жилого фонда, налога на имущество и платы за социальным направлением на финансирование капитального ремонта ветхих многоквартирных домов — независимо от избранной их собственниками "формы управления".

7. Обязать органы местной самоуправления (или государственной власти) за счет бюджетных средств обеспечить предоставление жителям дома по их требованию техническую документацию данного дома, предусмотренную "Правилами и нормы технической эксплуатации жилищного фонда" (утверждены Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 23.10.2003 г.) для владения, пользования и распоряжения домом и придомовой территории.

Тарифы на ЖКУ

1. Законодательно ограничить уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг до уровня не более 10% от совокупного дохода семьи.

2. Ограничить рост тарифов на энергоносители средним уровнем инфляции по стране.
3. Организовать федеральный аудит противоправных действий глав муниципальных образований, приведших к изменению федеральных нормативов потребления коммунальных услуг и необоснованному завышению тарифов на ЖКУ. Привлекать таких должностных лиц к административной и уголовной ответственности.
4. Восстановить отмененную обязанность проведения независимой экспертизы по вопросу тарифов в жилищном законодательстве. Назначение экспертизы по установлению местных тарифов должно осуществляться федеральными органами власти.
5. Обязательного участия представителей общественности в тарифообразовании на местном уровне. Муниципалитеты обязаны организовать независимую экспертизу при любом повышении тарифов в соответствии с действующими постановлениями правительства РФ.
6. Отказаться от введения частной собственности на объекты городской инфраструктуры (теплообеспечение, водопровод и т.д.), в том числе и фактической приватизации этих объектов путем заключения так называемых "концессионных" договоров.
7. Ограничить норму прибыли в сфере ЖКХ не более 5%.
8. Отменить налог на добавленную стоимость в сфере ЖКХ.
9. Отказаться от законопроекта, предусматривающего право любой частной фирмы, взимать деньги за ЖКУ, что может повлечь массовое банкротство организаций предоставляющих ЖКУ.

Градостроительство

1. Прекратить и жестко пресекать практику незаконной застройки и "уплотнения" городской среды за счет ухудшения условий жизни горожан.
2. Органам местного самоуправления и государственной власти до 1 июня 2006 года провести межевание земли между многоквартирными домами и формирование придомовых земельных участков за счет местного и регионального бюджетов.

Меры социальной защиты

1. Снять ограничение на право бесплатной приватизации (и деприватизации) гражданами своего жилья датой 1 января 2007 года.
2. Восстановить действовавшие на 2005 г. социальные нормативы по оплате ЖКУ по площади, отмена которых лишила значительную часть населения социальных льгот по коммунальным платежам.
3. Восстановить право граждан, живущих в ТСЖ, ЖСК, и под управлением УК являться потребителем коммунальных услуг, ликвидированное ст. 2 ФЗ-210.
4. Минфину РФ отозвать постановление о взимании с ТСЖ и ЖСК налога на прибыль.
5. Предоставить жителям общежитий с постоянной пропиской равные права с владельцами коммунального жилья.

Самоуправление

1. СКС категорически выступает против законопроекта Минрегионразвития РФ по лишению органов территориального общественного самоуправления права управлять многоквартирными домами.
2. Рекомендовать участникам конференции установить контакты с представителями ТОС, действующими в соответствующих регионах, и сформировать информационную базу о ТОСах, готовых взаимодействовать с СКС. Направлять эти данные для размещения на сайте Института "Коллективное действие". По мере поступления информации рассмотреть предложение о проведении конференции ТОСов.
3. Требуем демократизировать процедуру отзыва выборных должностных лиц, нарушивших выборные обещания.

Конференция решила

1. Рекомендовать активистам СКС организовать на местах встречи населения с депутатами Госдумы РФ на тему проблем ЖКХ и нового Жилищного Кодекса с предоставлением отчетов о встречах в информационную базу ИКД.

2. Поручить группе в составе Ларисы Бозиной (г. Тольятти), Анатолия Логинова (г. Пенза), Валерия Бычкова (г. Пенза), Андрея Коновала (г. Ижевск) организовать разработку примерного типового судебного иска и заявления в прокуратуру с целью обязать органы местного самоуправления и государственной власти организовать проведение капитального ремонта ветхих домов.

3. Организовать и провести силами СКС с 12 февраля по 18 марта 2006 года массовую Всероссийскую кампанию протеста "За народную жилищную политику!", сделав акцент на отмене антинародного Жилищного кодекса, требованиях капитального ремонта и снижения тарифов ЖКХ до уровня не более 10% от совокупного дохода семьи.

Подробнее об СКС — на сайте Института "Коллективное Действие" (ИКД)
<http://ikd.ru/Campaign/SKS/>

IX.3. ПРИМЕРЫ САМООРГАНИЗАЦИИ И ОБЪЕДИНЕНИЙ ЖИЛЬЦОВ: К ОБЩЕРОССИЙСКОМУ ЖИЛИЩНОМУ ДВИЖЕНИЮ?

Протестное движение против упразднения жилищных прав приобретает новый характер: во многих городах, часто с помощью уже существующих объединений (в частности — Координационных Советов), жильцы набираются опыта самоорганизации. Например, при содействии Движения Гражданских Инициатив (ДГИ) в Питере активисты "народных" ТСЖ объединились в Общество защиты прав жильцов "Надёжный дом". В Уфе жильцы ветхих домов центра города создали отряды самозащиты против угрозы выселений, названные ими "570-м кварталным батальоном". А в Ижевске 1 июня при содействии Союза Координационных Советов (СКС) России было создано Движение домовых комитетов.

Движение домовых комитетов в Ижевске (репортаж ИА "ИКД")

Более 300 человек, представляющих 176 домов, собралось в помещении Концертного зала Филармонии в центре Ижевска. Основная масса пришла по объявлениям или по призыву активистов Совета домовых комитетов г. Ижевска, Ассоциации собственников жилья Ижевска, Координационного Совета гражданских действий. Объединились именно рядовые жилищные активисты. Толчком для объединения послужили усилия активистов Координационного Совета, участвовавших в кампании "За народную жилищную политику", в первую очередь, неформального лидера КС **Андрея Коновала**.

В начале конференции Андрей Коновал (ныне еще депутат гордумы) напомнил, что в целом Союз Координационных Советов (СКС) выступает против нового Жилищного кодекса, но, исходя из реальных возможностей, сегодня нужно "использовать ЖК в наших интересах, перехватить инициативу у властей". Он информировал публику о том, что после многочисленных акций протеста в январе этого года местная власть согласилась на переговоры с рабочей группой по ЖКХ, сформированной в рамках Общественного Совета Ветеранов. Но эти переговоры пока особых результатов не дали. По мнению лидера КС необходимо продолжить кампанию в трех направлениях: проводить массовые акции протеста, инициировать судебные процессы и выходить на гордуму с законодательными инициативами.

Дальше работа конференции шла по разным тематикам: капитальный ремонт; поправки к типовому договору с управляющей компанией; процедура передачи домов в управление собственников жилья; борьба с уплотнительной застройкой; процедура землеотвода; площади общего пользования в жилом доме; проблемы ТСЖ; тарифообразование.

По каждой теме выступали люди, имеющие опыт борьбы, обращения в суд или переговоров с властью.

После всех выступлений стало ясно, что, несмотря на свои обещания и переговоры, власти не желают помочь жильцам не только в решении своих жилищных проблем, но еще и в выполнении требований Жилищного кодекса.

Так, по капитальному ремонту инициативные группы созданы во многих домах, они собра-

ли подписи и судятся за приведение дома в надлежащее состояние. Но, во-первых, редко выигрывают суд, а, во-вторых, если и выигрывают, то по точенным ремонтным работам (ремонту крыши, сантехники и пр.).

Не лучше обстоят дела с передачей дома (мест общего пользования) на баланс собственников квартир. Ни правление ТСЖ, ни инициативные группы, ни уполномоченные от собственников — никто пока не смог получить всю документацию, необходимую для управления домом, из рук Городского Жилищного Управления (ГЖУ), упорно не желающего потерять монополию на управление жилищным фондом города. Так, Владимир Ферштейн, недавно избранный председателем вновь созданного ТСЖ, рассказал о том, как "город постоянно ставит им палки в колеса", но при этом добавил — "несмотря на все трудности, я вас призываю: не отпускайте руки, потому что нет другого способа хоть как-то контролировать финансовые потоки жилищной сферы!".

Чтобы хотя бы как-то защитить интересы жильцов при неизбежном переходе домов в управление ГЖУ после 1 января 2007, активисты вырабатывают поправки к типовому договору, который ГЖУ предлагает жильцам на подпись. По расчету Андрея Коновала, если будет один альтернативный типовый договор, который будут отстаивать все жилищные активисты, появится хоть какой-то шанс победить ГЖУ и вынудить его принять условия жильцов. Но, судя по высказываниям членов рабочей группы по выработке альтернативного договора — это будет не просто. Пока ГЖУ упорно отказывается рассмотреть поправки, предложенные жилищными активистами, и не собирается отказываться от своего варианта, где, как везде, предусмотрены у жильцов — одни обязанности, а у управляющей компании — одни права.

На вопросы корреспондента "ИКД" о причинах такого поведения, представители ГЖУ, присутствующие на конференции, уверяли, что "это все политика", и что ГЖУ все делает правильно и в рамках закона. Передать документацию дома они не могут, поскольку нет распоряжения главы города, нет механизма передачи. И вообще "все гораздо сложнее, здесь надо соблюсти не только Жилищный, но и Гражданский кодекс", да и в целом "люди ничего не понимают".

После таких слов не может быть сомнений в том, что необходимо именно сильное и организованное движение жильцов, иначе собственники квартир могут проститься с возможностью как-то влиять на управление своим домом (и, значит, на качество и цены на его обслуживание) на очень долгое время, если не навсегда. В Ижевске многие уже это поняли. Единогласно все голосовали за создание движения домовых комитетов, координатором которого был избран Андрей Коновал. Был одобрен проект устава и принят за основу проект альтернативного договора с управляющей компанией. Также были избраны (т.е. официально утверждены полномочия тех, кто уже начал работать) члены рабочих групп по различным направлениям работы, с оговоркой по поводу того, что участие в работе этих групп открыто для всех желающих. Наконец, было решено отправить своего представителя в Координационный Совет города, поддержать поправки к Жилищному кодексу, предложенные группой оппозиционных депутатов Госдумы, принять активное участие в кампании СКС "За народную жилищную политику", где основные акценты сделаны на требовании государственного финансирования капремонта и на реальном самоуправлении домом. Такая формализация необходима, по словам Андрея Коновала, для того, чтобы "придать законность и силу нашему движению".

Первым делом движения станет участие в пикетировании городской думы 6 июня, в этот день будет рассмотрен проект генплана развития города совместно с движениями общежитий и садоводов.

Таким образом, создано еще одно движение жильцов, которое намерено координировать свою деятельность с подобными структурами других городов. Планируется, что большим шагом к этой межрегиональной координации станут очередная конференция СКС и жилищная секция в рамках Российского Социального Форума 13-15 июля в Санкт-Петербурге. Все больше и больше инициативных групп начинают понимать, что координация и выход на российский уровень необходим, поскольку жилищную политику проводит именно федеральная власть, а пытаться влиять на нее надо, в том числе, и на этом уровне.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

ТИПОВОЕ РЕШЕНИЕ ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЫ ЖИТЕЛЕЙ ПО ВЫБОРУ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

Мы, нижеподписавшиеся жильцы дома № 5А на пл. Вокзальная (г. Астрахань), образовали инициативную группу по подготовке и проведению общего собрания собственников жилых помещений упомянутого дома, главная цель которого – выбор способа управления домом (ст.44 Жилищного кодекса). Изучив и проанализировав Жилищный кодекс, участники инициативной группы выработали следующие предложения и рекомендации:

1. Из трех способов управления многоквартирным домом, предусмотренных Жилищным кодексом (ст. 101, п. 2), наиболее приемлемым для наших условий (наиболее полно отвечающим интересам коллектива жильцов) мы считаем способ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ собственниками помещений в многоквартирном доме (ст. 164 Жилищного кодекса). Именно этот способ управления мы будем рекомендовать общему собранию собственников помещений в нашем доме и добиваться его принятия общим собранием, проводя соответствующую разъяснительную работу с жильцами.

2. Для практического внедрения способа непосредственного управления домом и обеспечения необходимой эффективности управления, считаем целесообразным создание "Общественного Совета по управлению домом" (ниже "Совет") в следующем составе:

Председатель Совета, он же – уполномоченное лицо, представляющий интересы собственников помещений всего дома в отношениях с третьими лицами (юридическими и физическими);

Члены Совета от каждого подъезда, каждый из которых представляет интересы собственников помещений соответствующего подъезда.

Совет на своем заседании избирает (из числа Членов Совета) Секретаря (ответственного за ведение и хранение документации) и Ревизора (ответственного за контроль выполнения принятых решений и заключенных договоров).

3. Первое общее собрание собственников помещений дома планируется провести в первой половине сентября 2005 г. (дата подлежит уточнению), в повестку дня собрания будут включены следующие основные вопросы:

- 1) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 2) выбор Председателя и Членов Совета.

4. Упомянутое выше общее собрание предлагается провести в форме заочного голосования. С целью своевременной подготовки и корректного проведения заочного голосования, инициативной группе с привлечением других жильцов дома необходимо выполнить следующие подготовительные работы и мероприятия:

с помощью специалистов жилищной службы разработать проект списков (реестров) собственников дома (по подъездам), который впоследствии уточнить в ходе оповещения жильцов о проведении голосования;

разработать списки для оповещения жильцов о предстоящем собрании (голосовании) и своевременно оповестить всех жильцов;

разработать форму документа ("бюллетень") для голосования;

в процессе бесед с жильцами определить кандидатуры жильцов (собственников), предлагаемых инициативной группой на посты Председателя и Членов Совета;

подготовить (заполнить) бюллетени для заочного голосования всех собственников (по подъездам);
разнести бюллетени для голосования по квартирам и предупредить об установленном сроке голосования (дате сдачи бюллетеней).

5. По истечению установленного срока, члены инициативной группы собирают заполненные и незаполненные (по каким-либо причинам) бюллетени и сдают их Секретарю Совета, который обрабатывает полученные бюллетени и составляет Протокол о результатах голосования. В Протоколе результаты голосования обобщаются с учетом количества голосов, принадлежащих каждому из голосующих. Выводы по результатам голосования формулируются на основании правил и норм, установленных Жилищным кодексом. Протокол подписывается Председателем и Членами избранного Совета.

Подписи инициативной группы

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

БЮЛЛЕТЕНЬ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ ПО ВЫБОРУ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

Бюллетень

**заочного голосования по вопросам повестки дня
общего собрания собственников помещений (квартир) в
многоквартирном доме по адресу: _____**

Инициаторы общего собрания в форме заочного голосования:

Заполненный бюллетень сдаётся инициаторам голосования до " ____ " _____ 200 ____

г.

ФИО голосующего собственника квартиры № ____ (его доля в праве на квартиру) _____ (____)

Общая площадь находящейся в собственности квартиры составляет _____ кв.м

Вид документа, подтверждающего право собственности на квартиру (отметить "галочкой"):

- 1) свидетельство о регистрации права собственности ___; 2) постановление о приватизации ___;
3) свидетельство о праве на наследство ___; 4) договор купли-продажи ___; 5) договор мены ___;
6) договор дарения ___.

Номер документа _____ от " ____ " _____ г.

Решения собственника по вопросам, поставленным на голосование:

1. Выбрать способ непосредственного управления домом собственниками квартир
"ЗА" ___ "ПРОТИВ" ___ "ВОЗДЕРЖАЛСЯ" ___

2. Избрать уполномоченным многоквартирным домом _____ (па-
спорт сер. _____ № _____) и поручить ей представлять без доверенности интересы собст-
венников квартир дома в органах государственной власти, местного самоуправления, в отно-
шениях с третьими лицами.

"ЗА" ___ "ПРОТИВ" ___ "ВОЗДЕРЖАЛСЯ" ___

3. Заключить договор на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
с МУП г.Астрахани УК "Лотос".. С этой целью:

одобрить проект договора с упомянутой организацией, подготовленный инициативной
группой (в том числе принять величину тарифа за услуги "Исполнителя" 6,27 руб/кв. м);

поручить _____ согласовать этот договор с МУП УК "Лотос";

уполномочить _____ подписать договор от имени жильцов дома и до-
вести до жильцов изменения в тексте договора, внесенные в процессе его согласования.

"ЗА" ___ "ПРОТИВ" ___ "ВОЗДЕРЖАЛСЯ" ___

Дата, подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ДОВОМ СОБРАНИИ

Я, Иванов Владимир Петрович, проживающий в г. Ульяновске, ул. Ленина 22, кв. 34, собственник квартиры, расположенной по указанному выше адресу, настоящим извещен о том, что 1 сентября 2005 года у подъезда № 1 нашего дома, в 18.00, состоится собрание собственников квартир дома по следующей повестке дня:

1. Выборы лиц, ведущих собрание
2. Выборы формы управления домом
3. Выборы лиц, уполномоченных собственниками квартир дома
4. Разное.

При себе иметь документ, подтверждающий право собственности на квартиру, и паспорт.

Дата, подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.

ТИПОВОЙ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ ПО ВЫБОРУ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ (НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ)

ПРОТОКОЛ №1

ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В МНОГOKВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

"__" _____ 200__ г.

На собрании присутствовало _____ собственников квартир в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: _____

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Выборы председателя и секретаря собрания
2. Выборы формы управления домом
3. Выборы уполномоченных домом представителей
4. Разное

По первому вопросу слушали _____, который (ая) предложил (а) выбрать председателем собрания _____, а секретарем собрания _____.

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;

"Воздержались" _____ голосов.

По первому вопросу постановили: Избрать председателем собрания _____ и секретарем собрания _____

По второму вопросу слушали _____, который (ая) предложил (а) выбрать форму непосредственного управления жилым домом по адресу:

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;

"Воздержались" _____ голосов.

По второму вопросу постановили: Для обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме выбрать форму непосредственного управления домом № _____ по ул. _____, г. Тверь

По третьему вопросу слушали _____, который(ая) предложил(а) уполномочить представлять жильцов дома по адресу _____ следующих граждан: _____ и _____.

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;

"Воздержались" _____ голосов.

По третьему вопросу постановили: уполномочить представлять жильцов дома по адресу _____ следующих граждан: _____, паспорт № _____, выдан _____, паспорт № _____, выдан _____, и _____, паспорт № _____, выдан _____.

По четвертому вопросу слушали _____, который (ая) предложил(а) известить об итогах собрания, направив им протоколы, (а) мэрию города; (б) коммунальные службы – "Тверькоммунэнерго", "Тверьводоканал", Спецавтохозяйство по уборке мусора, "Тверьлифт"; (в) предложить ЖЭК-5 (иные варианты – ООО "Ремонтник", ТСЖ "Универсал", управляющая компания "Модерн") заключить договор на предоставление жилищных услуг жильцам дома. В этой связи уполномоченному дома подготовить совместно с указанной организацией договор на обслуживание и подписать его. Перед подписанием ознакомить с текстом договора собственников квартир дома под роспись.

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;

"Воздержались" _____ голосов.

По четвертому вопросу постановили: Известить об итогах собрания, направив им протоколы, мэрию города, "Тверькоммунэнерго", "Тверьводоканал", Спецавтохозяйство по уборке мусора, "Тверьлифт". Предложить ООО "Ремонтник" заключить договор на предоставление жилищных услуг жильцам дома. В этой связи уполномоченному дома подготовить совместно с указанной организацией договор на обслуживание, ознакомить с текстом договора собственников квартир дома под роспись. В случае, если большинство собственников подпишут договор, считать его утвержденным. В случае, если такого большинства не будет достигнуто, провести повторное собрание в течение одного месяца.

Председатель собрания _____/_____

Секретарь собрания _____/_____

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5.
ТИПОВОЙ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ ПО ВЫБОРУ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ (ТСЖ)**

**ПРОТОКОЛ №1
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ
г. Астрахань " " _____ 200__ г.**

На собрании присутствовало _____ собственников квартир в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: Астраханская область, ПГТ Ахтубинск, ул. _____

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Выборы председателя и секретаря собрания
2. Создание Товарищества собственников жилья
3. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья.
4. Выборы органов управления Товарищества собственников жилья.
5. Разное

По первому вопросу слушали _____, который (ая) предложил (а) выбрать председателем собрания _____, а секретарем собрания _____.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;

"Воздержались" _____ голосов.

По первому вопросу постановили: Избрать председателем собрания _____ и секретарем собрания _____.

По второму вопросу слушали _____, который (ая) предложил (а) создать товарищество собственников жилья для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу:

_____.

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;

"Воздержались" _____ голосов.

По второму вопросу постановили: Для обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме создать Товарищество собственников жилья " _____ " по адресу: г. Астрахань, _____.

По третьему вопросу слушали _____, который (ая) зачитал (а) Устав Товарищества собственников жилья " _____ " и предложил (а) его утвердить.

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;

"Воздержались" _____ голосов.

По третьему вопросу постановили: Утвердить устав Товарищества собственников жилья " _____ ".

По четвертому вопросу слушали _____, который (ая) предложил (а) избрать председателем Правления Товарищества собственников жилья " _____ " _____, членами правления _____, _____.

Предложено поручить _____ регистрацию Товарищества собственников жилья " _____ " и представлять его интересы в органах государственной власти.

Вопрос поставлен на голосование.

Результаты голосования:

"За" _____ голосов;

"Против" _____ голосов;
 "Воздержались" _____ голосов.

По четвертому вопросу постановили:

1. Избрать Председателем Правления Товарищества собственников жилья " _____ ", _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____ выдан _____, проживающего (ую) по адресу: г. Астрахань, _____.
2. Поручить _____ регистрацию Товарищества собственников жилья " _____ " в ИМНС по _____ району г. Астрахани.
3. Предоставить _____ право выступать от имени Товарищества собственников жилья " _____ " в органах государственной власти.

Председатель собрания _____ / _____ /
 Секретарь собрания _____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ПРОЕКТ ПРОГРАММЫ ПЕРЕХОДА НА НОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ

1. Создать Учредительный комитет для подготовки и проведения общего собрания жильцов дома для выбора формы управления домом.

Для этого в каждом подъезде жильцам необходимо провести собрание подъезда и выбрать 1 делегата в Учредительный комитет (он же будет кандидатом в Совет дома, который нужно будет выбрать на общем собрании)

2. Учредительному комитету подготовить все необходимое для проведения общего собрания :
 - провести разъяснительную работу среди жильцов на собрании в подъезде перед общим собранием о механизме перехода, о необходимости выбора способа управления, об ответственности жильцов по оплате после перехода на самоуправление и пр.;
 - провести в каждом подъезде перепись собственников жилья с указанием владельцев, части собственности (кв.м.) и документов, подтверждающих право на собственность (сертификат, договор купли-продажи, дарение, наследство и пр.);
 - подготовить реестр собственников для собрания.;
 - подготовить остальные документы для проведения заочного голосования жильцов по выбору формы управления (объявление о собрании, повестку собрания, бюллетень голосования и пр.).

3. В повестку общего собрания включить пункты :
 - выбор формы управления домом (непосредственное, ТСЖ, управляющая компания). Наш ориентир – непосредственное управление;
 - выбор Совета дома (фактически утверждение кандидатур представителей от подъездов, выбранных ранее на собраниях жильцов подъездов с делегированием ему всех функций по управлению домом – оформление Положения по управлению домом (Устав), в котором должны быть прописаны все основные моменты – подписание договора с обслуживающей фирмой, утверждение кандидатуры на должность управляющего домом, контроль за его деятельностью, выработка стратегии управления домом, выработка тарифов по оплате жилья, периодический отчет по расходованию средств, собираемых с жильцов на тех. обслуживание дома.

4. После голосования Учредительному комитету:
 - обработать бюллетени, оформить Протокол общего собрания, разослать его в необходимые инстанции;

- утвердить Совет дома (Домовой Совет).
- 5. Совет дома на первом своем собрании выбирает из числа своих членов Председателя Совета дома, которому дается право :
 - подписание договора с обслуживающей фирмой;
 - назначить своим заместителем Управляющего домом (по найму), который также входит в состав Совета дома;
 - в обязательном порядке визировать все договора и трудовые соглашения суммой более 10 000 руб.;
 - вести все юридические отношения, касающиеся управления домом (судебные отношения с неплательщиками, отношения с административными органами);
 - контролировать работу управляющего домом, обслуживающей фирмы. Визировать его контракт с обслуживающей фирмой;
 - принимать отчеты (ежеквартальные или еже годовые) по расходованию средств, собранных от жильцов на техобслуживание дома;
 - разрабатывать совместно с обслуживающей фирмой стратегию и планирование мероприятий по ключевым моментам жизни дома (крупный ремонт, замена систем и пр.).
- 6. Председателю и Совету дома решить и включить в текст договора основные моменты работы обслуживающей фирмы :
 - Штат и штатное расписание персонала, обслуживающего дом ;
 - Управляющий домом, дворник, слесарь, электрик, кассир, бухгалтер;
 - Механизм сбора денежных средств с жильцов — касса (возможно и через сберкассу), выдача жильцам абонентских книжек, ведение отдельного счета и бухгалтерского учета по дому;
 - Способы привлечения дополнительных трудовых ресурсов путем найма по трудовым соглашениям или заключения договоров на конкретные работы со специализированными фирмами и компаниями.

Автор проекта Рустам Шавкатович Хусаинов (roust52@mail.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 7. СОЗДАНИЕ, ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ (ЛИКВИДАЦИЯ) ТСЖ

Деятельность и положение товариществ собственников жилья регулируется Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральными законами "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", "О некоммерческих организациях", "О несостоятельности (банкротстве)" и другими нормативными правовыми актами.

В соответствии со ст. 135. Жилищного кодекса РФ товариществом собственников жилья (далее — ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

ТСЖ может быть создано при объединении:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум), собственникам помещений в многоквартирном доме;
- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений – жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, для создания ТСЖ необходимо соблюсти требуемые законом процедуры, которые можно разбить на несколько этапов:

1. проведение общего собрания собственников жилых помещений;
2. принятие устава;
3. избрание органов управления товариществом;
4. прохождение государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

I Этап: проведение общего собрания собственников жилья

Жилищный кодекс РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общее собрание. Порядок проведения общего собрания собственников содержится в ст. 45-46 Жилищного кодекса РФ.

Общее собрание может быть созвано по инициативе любого собственника, который обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней, следующими способами:

1. заказным письмом, либо
2. вручить каждому собственнику помещения под роспись сообщение о проведении, либо
3. разместить сообщение в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме должны быть указаны:

1. Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
2. Форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
3. Дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
4. Повестка дня данного собрания;
5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание считается состоявшимся, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов. Общее собрание собственников помещений должно принять следующие решения:

- о регистрации ТСЖ в налоговых органах;
- о принятии устава;
- о проведении выборов председателя, секретаря собрания, членов правления и ревизионной комиссии.

Участие в голосовании может принимать либо сам собственник помещения, либо его представитель на основании доверенности оформленной в соответствии со ст. 185 Гражданского кодекса РФ либо удостоверенной нотариально

Согласно ст. 185. Гражданского кодекса Российской Федерации и Методическим рекомендациям по совершению видов нотариальных действий нотариусами РФ, утверждённых прика-

зом Минюста от 15 марта 2000 №91 доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации. Срок действия доверенности не может превышать трех лет. Если срок в доверенности не указан, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения.

Количество голосов, поданных за решения на общем собрании, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы;
- лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещений в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно ст. 47 Жилищного кодекса решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Для этого необходимо разослать собственникам жилья (или их представителям) сообщения о проведении общего собрания с указанием:

- места, времени, адреса;
- вопросов, поставленных на голосование;
- даты окончания приёма решений.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых в письменной форме получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

II Этап: государственная регистрация товарищества собственников жилья

Государственная регистрация осуществляется на основании ст. 12-13 Федерального закона от 08.08.2001г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных

предпринимателей" (с изменениями от 23.06.2003г., 08.12.2003г., 23.12.2003г., 02.11.2004г.) и ст.13-15 Федерального закона от 12.01.1996г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (с изменениями от 26.11.1998 г., 08.07.1999г., 21.03.2002г., 28.12.2002 г., 23.12.2003 г.).

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 08.08.2001г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" документы представляются в налоговые органы по месту нахождения создаваемого ТСЖ, непосредственно или направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения.

Пакет документов для проведения государственной регистрации (ст.12 указанного Закона) состоит из:

– Заявления, представляемого в налоговый орган, осуществляющий регистрацию, удостоверенного подписью председателя правления ТСЖ, подлинность которой должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом заявитель указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством Российской Федерации данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН).

– Решения о создании юридического лица оформленного в виде протокола проведения общего собрания.

– Учредительных документов юридического лица (устав, протокол общего собрания), которые могут быть представлены как в виде подлинников, так и в виде заверенных в нотариальном порядке копий.

– Заполненных форм документов, используемых при государственной регистрации в налоговых органах по форме № Р11001 (приобретается в налоговом органе за плату или может быть распечатано с использованием информационно-справочных систем из приложения к постановлению Правительства РФ от 19.06.2002 № 439 "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей" (с изменениями от 26.02.2004).

– Документа об уплате государственной пошлины.

– Расписки (приложения к заявлению), в которой содержится наименование документов, представленных заявителем для государственной регистрации юридического лица.

В день получения документов, регистрирующим органом, заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения регистрирующим органом.

III Этап. Организация деятельности ТСЖ.

Для организации деятельности ТСЖ после проведения его государственной регистрации необходимо:

1) Оформить документы на земельный участок и прилегающую к дому территорию (заключить договор аренды с администрацией города).

2) Обратиться с заявлением в областной комитет государственной статистики о включении в состав единого государственного реестра предприятий и организаций (ЕГРПО) и присвоении кодов общероссийских классификаторов.

3) Обратиться с заявлением в региональный Фонд социального страхования РФ о прохождении в соответствии с законодательством РФ обязательного социального страхования юридических лиц.

4) Заключить договоры с организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги: МУП "Коммуэнерго", МУП "Водоканал", МУП "Спецавтохозяйство", ОАО "Газсервис".

5) Заключить договор управления многоквартирным домом с членами ТСЖ.

6) Заключить договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ.

7) Заключить прочие договора, необходимые в интересах членов ТСЖ (на охрану многоквартирного дома, установку и использование общей антенны и т.д.).

Органы управления ТСЖ

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ.

Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на срок, установленный уставом ТСЖ, но не более чем на два года. Правление ТСЖ является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов ТСЖ. Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя ТСЖ.

Заседания правления ТСЖ созываются председателем в сроки, установленные уставом ТСЖ. Заседание правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления ТСЖ. Решение правления ТСЖ оформляется протоколом.

В обязанности правления ТСЖ входят:

- 1) соблюдение ТСЖ законодательства и требований устава ТСЖ;
- 2) контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) оставление смет доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей.

Председатель правления ТСЖ

1. избирается на срок, установленный уставом ТСЖ. Председатель правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов ТСЖ, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления ТСЖ.

2. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности ТСЖ;
- 2) представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

ТСЖ вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов ТСЖ;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом ТСЖ цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год ТСЖ размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищно-строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

ТСЖ обязано:

- 1) обеспечивать выполнение федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава ТСЖ;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

б) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ТСЖ

Обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

1. Члены ТСЖ и граждане, не являющиеся его членами, обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги: плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

4. Члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ. Не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ.

5. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Размер платы за жилое помещение

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Размер обязательных платежей и (или) взносов членом ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления ТСЖ в соответствии с уставом ТСЖ.

3. Граждане, признанные в установленном законодательством РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Размер платы за коммунальные услуги

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер платы за коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

3. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации ТСЖ не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Средства, имущество и хозяйственная деятельность ТСЖ

В соответствии со ст. 151 Жилищного кодекса РФ в собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСЖ;
- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ТСЖ, и их создание должно быть предусмотрено уставом ТСЖ. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом ТСЖ.

В соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ ТСЖ вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности

ТСЖ используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные уставом.

Реорганизация, ликвидация ТСЖ

В соответствии со ст. 140-141 Жилищного кодекса РФ реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Статьей 57 Гражданского кодекса РФ устанавливается порядок реорганизации ТСЖ как юридического лица. Под реорганизацией понимается (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование). Реорганизация может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то уставом.

В случаях, установленных законом, реорганизация ТСЖ в форме его разделения или выделения из его состава одного или нескольких юридических лиц осуществляется по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда.

ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ст.61-65 Гражданского кодекса РФ, ст. 16-23 федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". Ликвидация ТСЖ влечет прекращение прав и обязанностей и происходит в следующих случаях:

по решению его учредителей (участников) либо органа управления ТСЖ, уполномоченного на то уставом;

по решению суда.

Требование о ликвидации ТСЖ может быть предъявлено в суд государственным органом или органом местного самоуправления.

Решением суда о ликвидации ТСЖ на его учредителей (участников) либо орган, уполномоченный на ликвидацию юридического лица его учредительными документами, могут быть возложены обязанности по осуществлению ликвидации.

ТСЖ как некоммерческая организация ликвидируется, вследствие признания его несостоятельным (банкротом) по решению суда, если оно не в состоянии удовлетворить требования кредиторов. Признание банкротом ТСЖ регулируется федеральном законом от 26.10. 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены ТСЖ не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст.142 Жилищного кодекса РФ два и более ТСЖ могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8. ТИПОВОЙ УСТАВ ТСЖ

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников жилья
от "___" _____ 200__ г.

Протокол № _____

Председатель _____ собрания:

Секретарь собрания _____

УСТАВ товарищества собственников жилья

" _____ "

1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья " _____ " (далее – Товарищество) создано в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления собственниками помещений в жилом доме, расположенном по адресу: _____.

1.2 Наименование Товарищества

– полное: _____

– сокращенное: _____

1.3 Местонахождение Товарищества: _____ (индекс, город, полный почтовый адрес)

1.4 Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельный баланс.

1.6 В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

1.7 Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим уставом (далее – Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8 Товарищество имеет печать со своим наименованием, штампы и бланки, и другие средства визуальной идентификации, расчётный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.10 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества, члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1 Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2 Предметом деятельности Товарищества являются:

- организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;

- обеспечение принятия решений собственников жилья в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

- организация обеспечения собственников жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственников жилья службам городского хозяйства;

- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости.

- обеспечение выполнения собственников жилья в многоквартирном доме в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории (далее – Правила);

- обеспечение исполнения собственников жилья в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

- взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;

- защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе); – представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;

- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.

2.3 Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

- сдача в аренду, внаем части общего имущества многоквартирном доме.

2.4 Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

2.5 Товарищество осуществляет права и несет обязанности, установленные статьями 137, 138, 151, 152 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с предметом и целями деятельности.

3. Средства и имущество Товарищества

3.1 В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома

Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации, текущий общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- прочих поступлений.

3.2 На основании решения общего собрания членов в Товариществе могут быть образова-

ны специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

3.3 Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

3.4 По решению общего собрания членов Товарищество правление может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

3.5 На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные законом и уставом товарищества.

4. Членство в Товариществе

4.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

4.2 Лица, приобретающие помещения в доме, где организовано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4 Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям.

4.5 Член Товарищества обязан:

- выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции – соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества (далее – Правила), утверждаемые общим собранием;

- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- оплачивать воду, тепло, газ, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;

- обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;

- выполнять иные обязанности, вытекающие из Закона, Устава, решений общего собрания Товарищества.

4.6 Не использование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения домовладельцев полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.7 С переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому домовладельцу переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе.

4.8 Выбывающему из Товарищества члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

4.9 Член Товарищества имеет право:

- участвовать лично либо через представителя в деятельности товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;

- избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

- получать информацию о деятельности Товарищества;

- иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

5.1 Доля в праве общей собственности члена Товарищества на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, находящегося в общей собственности.

5.2 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме находящейся в собственности члена Товарищества следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.3 При переходе права собственности на помещение доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

5.4 Член Товарищества не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.5 При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.6 Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.7 Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

5.8 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме разрабатываются в соответствии с законодательством РФ.

5.9 Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном жилищным законодательством.

5.10 На общем собрании Товарищества член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности.

6. Органы управления Товариществом

6.1 Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

7. Общее собрание Товарищества

7.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.

7.2 Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее _____ дней после окончания финансового года, может быть создано по инициативе правления, членов Товарищества.

7.3 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

7.4 В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

7.5 Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.6 Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии Товарищества.

7.7 Голосование на общем собрании проводится по средством опроса, в письменной форме или голосованием по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в много квартирном доме и решаемых вопросов.

7.8 Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества – собственники помещений в данном доме.

7.9 Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

7.10 Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

7.11 Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

7.12 В решении члена Товарищества по вопросам, собрания, проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

7.13 Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения соответствующего сообщения в месте, определенном решением общего собрания и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

7.14 Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания.

7.15 Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с Кодексом, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

7.16 Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

7.17 К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме (принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; или предоставление прав пользования общим имуществом);

13) другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством или иными федеральными законами;

14) общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества;

15) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

16) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

17) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

18) выбор способа управления многоквартирным домом;

19) принятие решения о привлечении заемных средств;

20) введение ограничений на использование общего имущества.

7.18 Решения общего собрания Товарищества по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 пункта 7.17 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

7.19 Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества – собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

7.20 При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.21 Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или член правления, в случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

8. Правление Товарищества

8.1 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.2 Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества на срок _____ года

8.3 Правление избирает из своего состава председателя.

8.4 Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

8.5 Обязанности правления:

- обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

- контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

- представительство Товарищества;

- выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

8.6 Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

8.7 Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

8.8 Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

9. Председатель правления Товарищества.

9.1 Председатель правления избирается на _____ года.

9.2 Председатель:

- обеспечивает выполнение решений правления;

- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;

- от имени товарищества,

- действует без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы;

- совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;

- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;

- осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

10. Ревизионная комиссия Товарищества

10.1 Ревизионная комиссия избирается общим собранием на _____ года.

10.2 В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

10.3 Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

10.4 Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

- представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11. Реорганизация и ликвидация Товарищества

11.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленными законодательством.

11.2 Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

11.3 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

ПРИЛОЖЕНИЕ 9. ТИПОВОЙ ДОГОВОР НА ОБСЛУЖИВАНИЕ

ДОГОВОР НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: г. АСТРАХАНЬ, пл. ВОКЗАЛЬНАЯ, 5А г. Астрахань _____ " ____ " _____ 200__ г.

Собственники квартир многоквартирного дома № 5А на пл. Вокзальной, ниже именуемые "Потребителями услуг", в лице их полномочного представителя _____ (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, данные правоустанавливающего документа на собственность), ниже именуемого "Заказчиком", действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу (Протокол № 1 от 30.09.2005 г.), с одной стороны, и _____ (наименование организации) в лице _____ (должность, фамилия, имя, отчество), действующего на основании Устава и именуемого ниже "Исполнителем", с другой стороны, руководствуясь ст. 164 "Жилищного кодекса Российской Федерации", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с характеристикой жилого дома и придомовой территории (Приложения 1 и 2), актом технического состояния жилого дома, передаваемого на обслуживание (Приложение 3), перечнем и периодичностью работ (Приложение 4), предельными сроками выполнения заявок жильцов (Приложение 5), обоснованием сметы доходов и расходов, связанных с обслуживанием дома (Приложение 6).

Оплата коммунальных услуг, предоставляемых жильцам дома соответствующими организациями (поставщиками), производится каждым жильцом самостоятельно и настоящим договором не регламентируется (ст. 164 "Жилищного кодекса РФ").

2. Срок действия Договора

Договор заключен сроком на один год с даты его подписания сторонами, с правом пролонгации при отсутствии взаимных претензий сторон.

3. Объем и стоимость работ

3.1. Объем работ, выполняемых "Исполнителем" по настоящему договору, представлен в "Перечне" (Приложение 4), который разработан на основе следующих нормативных документов:

1) "Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденные Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ от 27.09.2003 г., рег.№ 5176 (Приложения 4, 7);

2) "Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения" (Приложение 2 к Решению Совета города Астрахани от 23.06.2005 г. № 155.

3.2. Стоимость работ (услуг) по настоящему договору определяется согласованной величиной среднемесячного тарифа по оплате работ (услуг) "Исполнителя", который определен в соответствии с Приложением 6 и состоит из двух частей:

– первая часть (составляющая) тарифа учитывает текущие затраты на работы (услуги), выполняемые постоянно, в течение всего срока действия договора (соответствующая часть расходов "Исполнителя" ниже обозначена как "текущие эксплуатационные расходы");

– вторая часть (составляющая) тарифа учитывает прогнозируемые затраты на выполнение ремонтных работ, которые выполняются по отдельному плану, а также внеплановых (аварийных) работ, выполняемых по необходимости (соответствующая часть расходов "Исполнителя" ниже обозначена как "расходы на ремонтно – восстановительные работы").

3.3. Объем и стоимость работ (в том числе тарифы на оплату работ и услуг) могут быть изменены по соглашению сторон, в случае существенных изменений обстоятельств заключения Договора, при этом данные изменения вносятся в договор в качестве дополнения.

4. Порядок и условия расчетов за выполненные работы

4.1. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится всеми жильцами дома на основании настоящего договора, одобренного общим собранием собственников квартир и подписанного по поручению этого собрания "Заказчиком", а также расчетных счетов, которые ведутся у "Исполнителя" на каждую квартиру дома.

4.2. Сумма ежемесячного платежа, которая начисляется каждому жильцу в виде долевого взноса в оплату работ (услуг) по настоящему договору, определяется "Исполнителем" на основании согласованных тарифов и в соответствии с общей площадью соответствующей квартиры, а также с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством.

4.3. Ежемесячные платежи производятся жильцами (собственниками приватизированных квартир и нанимателями муниципальных квартир) до 10-го числа, следующего за расчетным месяцем, с использованием платежных поручений (расчетных книжек), получаемых в бухгалтерии "Исполнителя".

4.4. Для учета доходов, поступающих от жильцов данного дома, и расходов на его содержание и ремонт у "Исполнителя" ведутся отдельные счета (субсчета) бухгалтерского учета, данные которых (в согласованном сторонами виде) предъявляются "Заказчику" по его запросам.

4.5. Общая сумма платежей, поступающих на расчетный счет "Исполнителя" от жильцов дома, ежемесячно списывается на оплату работ (услуг) по настоящему договору на основании документально подтвержденных расходов, при этом:

1) текущие эксплуатационные расходы подтверждаются традиционными документами бухгалтерского учета (ведомости начисления зарплаты, расходные накладные и т.п.), которые оформляются "Исполнителем" в одностороннем порядке;

2) расходы на выполненные ремонтные и восстановительные (аварийные) работы подтверждаются двухсторонними (многосторонними) актами сдачи – приемки выполненных работ, которые в обязательном порядке подписываются "Заказчиком" или его представителем.

4.6. Если по итогам работы текущего месяца сумма платежей, предназначенная для оплаты ремонтно – восстановительных работ, израсходована не полностью, то оставшаяся часть этой суммы зачисляется в специальный фонд финансирования ремонтно – восстановительных работ для использования по назначению в последующих месяцах периода действия настоящего договора.

4.7. Порядок использования остатка средств упомянутого специального фонда, зафиксированного на день завершения срока действия настоящего договора, определяется согласованным решением сторон с учетом принятого сторонами решения о пролонгации договора на очередной год либо о прекращении работ по договору.

5. Обязанности и права сторон

5.1. Общие обязанности.

В своей деятельности "Заказчик" и "Исполнитель", руководствуясь требованиями "Жилищного кодекса РФ", обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта

жилого дома, определенных в процессе заключения договора по соглашению сторон с учетом законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта жилого дома, фактического состояния дома и придомовой территории (Приложения 1 – 3), а также с учетом ожидаемых и фактически полученных объемов финансирования.

5.2. Обязанности и права жильцов – потребителей услуг.

5.2.1. Обязанности по оплате предоставляемых услуг

На основании требований "Жилищного кодекса РФ" (ст.ст. 153 – 156, 158) и решения общего собрания собственников квартир (Протокол № ___ от __. __. 2005 г.) жильцы дома, как потребители услуг, обязаны оплачивать предоставляемые им услуги в соответствии с п.п. 4.2 и 4.3 настоящего договора.

5.2.2. Жильцы дома, как пользователи жилых помещений и потребители услуг "Исполнителя", обязаны:

- 1) использовать жилые помещения в соответствии с их назначением;
- 2) бережно относиться к жилому дому, придомовой территории и зеленым насаждениям;
- 3) содержать в чистоте и порядке жилые помещения, балконы, подъезды и лестничные клетки, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные контейнеры для сбора мусора;
- 4) соблюдать правила пожарной безопасности.
- 5) устранять за свой счет повреждения жилых помещений, если они произошли по вине их собственника (нанимателя).
- 6) переустройство и перепланировку квартир производить только после получения соответствующего разрешения.

7) сообщать диспетчеру "Исполнителя" об обнаруженных нарушениях и неисправностях в работе инженерных систем дома;

8) допускать в квартиру представителей "Исполнителя" и специализированных предприятий для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения и находящегося в нем оборудования, а также для проведения аварийного, текущего и капитального ремонта.

5.2.3. Права потребителей услуг.

Жильцы дома, как потребители услуг, предоставляемых по настоящему договору, имеют право:

1) лично и через полномочного представителя жильцов ("Заказчика") требовать от "Исполнителя" своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту дома, в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций; визировать наряды исполнителей работ, отмечая в них своевременность, полноту и качество выполненных работ;

2) в случае ненадлежащего выполнения "Исполнителем" обязанностей по настоящему договору ставить перед "Заказчиком" вопрос о необходимости принятия соответствующих мер воздействия (санкций);

3) инициировать, при необходимости, созыв общего собрания собственников квартир дома для рассмотрения состояния дел по настоящему договору и принятия необходимых решений (вплоть до снижения тарифа и расторжения договора).

5.3. Обязанности и права "Заказчика".

5.3.1. "Заказчик" обязуется:

– регулярно, в соответствии с утвержденным графиком и с участием специалистов от "Исполнителя", проводить обследование санитарного и технического состояния дома и придомовой территории, обслуживаемых "Исполнителем", и оценивать качество выполнения порученных "Исполнителю" работ, составлять по результатам обследования и проверок двухсторонние акты, являющиеся основанием для определения объемов работ и расчетов за их выполнение;

– по итогам проводимых обследований (технических осмотров) жилого дома совместно с "Исполнителем" определять необходимость проведения ремонтно – восстановительных работ, составлять планы проведения этих работ с учетом их приоритетности и располагаемого финан-

сирования, разрабатывать и вносить в органы местного самоуправления заявки на проведения капитального ремонта дома с учетом перечня ремонтных работ, которые не были проведены в предыдущие годы;

- проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль за полнотой и качеством выполнения "Исполнителем" работ по текущей эксплуатации дома и уходу за придомовой территорией;

- проводить анализ справок (выписок) из бухгалтерского учета, подготавливаемых "Исполнителем" по итогам каждого месяца (квартала) в согласованной сторонами формах, оценивать обоснованность списания затрат на текущую эксплуатацию обслуживаемого комплекса и на проведение ремонтно-восстановительных работ;

- по итогам каждого квартала проводить анализ сведений (ведомостей) о внесении жильцами дома платы на содержание и ремонт общего имущества, оценивать своевременность и полноту оплаты, проводить необходимую работу с неплательщиками, привлекая к этой работе членов Домового Комитета, при необходимости выносить этот вопрос на общее собрание жильцов;

- в случае принятия общим собранием собственников квартир решения о расторжении настоящего договора подготовить и согласовать с Исполнителем справку о фактических объемах выполненных работ и порядке взаиморасчетов с учетом уровня качества их выполнения.

5.3.2. "Заказчик" вправе:

- обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям настоящего договора;

- в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору, поставить перед общим собранием собственников квартир вопрос об отказе (полностью или частично) от услуг "Исполнителя"; после принятия собранием соответствующего решения предупредить "Исполнителя" не менее чем за тридцать дней до срока корректировки (расторжения) договора;

- инициировать принятие общим собранием собственников квартир решения об уменьшении размеров оплаты (тарифов) в случае, если качество и объемы выполненных работ ниже установленных;

- представлять "Исполнителю" счета для оплаты штрафных санкций, взысканных с "Заказчика" органами государственного надзора и контроля по работам, выполняемым "Исполнителем".

5.4. Обязанности и права "Исполнителя".

5.4.1. "Исполнитель".обязуется:

- выполнять работы по содержанию и ремонту жилого дома и уходу за придомовой территорией в установленных настоящим договором объемах и в соответствии с требованиями по качеству;

- вести учет заявок, жалоб и заявлений жильцов дома, оперативно реагировать на них и принимать меры по их полному и качественному удовлетворению;

- в соответствии с действующими нормативами осуществлять планирование и вести учет выполнения работ по настоящему договору и связанных с ними затрат, в том числе по текущей эксплуатации здания, уходу за придомовой территорией, выполнению заявок жильцов дома, устранению аварийных ситуаций;

- направлять своих представителей при проведении контроля, приемке выполненных работ и разрешении конфликтных ситуаций с "Заказчиком" или жильцами.

- вести учет поступающих от жильцов дома ежемесячных платежей, своевременно выявлять должников по оплате услуг в рамках настоящего договора и принимать необходимые меры по ликвидации возникшей задолженности;

- предоставлять "Заказчику" требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома, в том числе о списании затрат на выполнение конкретных работ и о задолженности жильцов по оплате услуг по настоящему договору;

- в случае уменьшения или задержки финансирования, представлять "Заказчику" предложения о пересмотре объема или сроков выполняемых по договору работ, продолжая выпол-

нять работы в прежнем объеме до момента корректировки договора;

5.4.2. "Исполнитель" с момента вступления договора в силу обязан уведомить всех жильцов обслуживаемого жилого дома о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах, обеспечить жильцов бланками платежных поручений (расчетными книжками)..

5.4.3. "Исполнитель". вправе:

- требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;
- расторгнуть договор с "Заказчиком" при неисполнении последним существенных условий по договору, предупредив "Заказчика" не менее чем за тридцать дней.

- привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанных с содержанием и ремонтом зданий, в том числе для проведения специальных ремонтно – восстановительных и строительных работ, вывоза бытовых отходов и т.п.. Копии таких договоров должны быть представлены "Заказчику" по его просьбе;

- вносить поштатейные изменения в смету расходов на выполняемые по договору работы без предварительного согласования с "Заказчиком", если это не ведет к изменению общей стоимости (тарифов) и/или к снижению качества работ по договору;

- отклонять санкции, предъявленные "Заказчиком" в случае отсутствия своих представителей при регистрации нарушения договорных обязательств.

6. Ответственность сторон

6.1.Стороны ("Потребители услуг" и "Исполнитель") несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. За несвоевременную оплату предоставленных по договору услуг потребители уплачивают "Исполнителю" пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6.3. "Исполнитель" в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (или бездействия) "Исполнителя" и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

6.4. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.5. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

7.2. Соглашение об изменении или расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

7.3. В случае расторжения договора дата прекращения его действия согласовывается сторонами с таким расчетом, чтобы "Заказчик" имел возможность заключить договор на обслуживание дома другой организацией, а жильцы дома оплатили услуги "Исполнителя" за истекший месяц.

7.4. В случае досрочного расторжения договора, а также при его расторжении по истечению срока действия, сторонами должен быть решен вопрос о порядке использования остатка

средств на специальном счете финансирования ремонтно – восстановительных работ (см. п.п. 4.6 и 4.7 настоящего договора). В частности, возможны следующие варианты использования указанных средств:

- покрытие убытков "Исполнителя", если документально доказано, что эти убытки связаны с нарушениями условий договора потребителями услуг (неполная оплата услуг и т.п.);
- покрытие расходов "Исполнителя" на незавершенные работы (завершение которых оказалось невозможным в связи с расторжением договора);
- перечисление остатка средств на расчетный счет нового "Исполнителя" (в качестве начального взноса в специальный фонд финансирования ремонтно – восстановительных работ).

7.5. Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями договора обязательств не допускается.

По одностороннему требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен только по решению суда при существенном нарушении условий договора другой стороной. Нарушение договора признается существенным, если оно влечет за собой для одной из сторон ущерб, в силу которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В этом случае потерпевшая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением договора.

7.6. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от этого требования либо неполучения ответа на данное требование в срок более 30 дней.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

8.2. Все изменения договора оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в оговор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Неотъемлемой частью договора являются:

- характеристика жилого дома (Приложение 1);
- характеристика придомовой территории (Приложение 2);
- акт технического состояния жилого дома (Приложение 3);
- перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту жилого дома (Приложение 4);
- предельные сроки выполнения заявок жильцов (Приложение 5);
- обоснование сметы доходов и расходов, связанных с обслуживанием дома (Приложение

б)..

"Заказчик" _____

адрес _____

Паспорт № _____

Подпись _____

" ____ " _____ 200 ____ г.

М.П.

"Исполнитель" _____

адрес _____

р/с _____

Подпись _____

" ____ " _____ 200 ____ г.

Приложение к этому договору см. на сайте <http://www.shein.su/>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 10.
ТИПОВОЙ ДОГОВОР НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖКУ**

**Договор
на предоставление коммунальных услуг**

Город _____
" ____ " _____ 200__ г.

Управляющая кампания _____, в лице _____, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны, и гражданин _____ (фамилия, имя, отчество), проживающий по адресу _____, именуемый в дальнейшем "Потребитель", с другой стороны, на основании (ордера, договора найма жилого помещения, документов, подтверждающих право собственности), выданного (заключенного, зарегистрированного) _____, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является предоставление Исполнителем за плату коммунальных услуг Потребителю.

Состав предоставляемых Потребителю услуг определяется степенью благоустройства жилого помещения (квартиры), отраженной в техническом паспорте жилого дома, и включает в себя:

- отопление;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- вывоз ТБО;
- _____

2. Качество услуг

2.1. Исполнитель предоставляет Потребителю коммунальные услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных норм и правил. При этом стороны руководствуются "Правилами предоставления коммунальных услуг", "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда" (в дальнейшем Правила), действующими на территории Российской Федерации.

2.2. Качество предоставления коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение. Бесперебойное круглосуточное в течение года. Состав и свойства воды — в соответствии с ГОСТом "Вода питьевая". Расчетный расход воды в точке разбора — в соответствии с установленными нормативами.

Горячее водоснабжение: Бесперебойное круглосуточное в течение года. Состав и свойства воды — в соответствии с ГОСТом "Вода питьевая". Расчетный расход воды в точке разбора — в соответствии с установленными нормативами.

Водоотведение. Бесперебойное круглосуточное в течение года.

Отопление. Бесперебойное круглосуточное в течение отопительного сезона поддержание температуры воздуха в жилых помещениях согласно действующим нормам и правилам (+18°C, +20°C в угловых комнатах) при условии выполнения жильцами мероприятий по утеплению жилого помещения. Начало и окончание отопительного сезона устанавливаются решением органов местного самоуправления.

Вывоз твердых и жидких бытовых отходов. Раз в день в течение года.

3. Права и обязанности Потребителя

3.1. Потребитель имеет право:

3.1.1. На получение услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.1.2. Знакомиться с технической документацией инженерно-коммунального оборудования жилого помещения.

3.1.3. На устранение Исполнителем выявленных недостатков в предоставлении услуг в установленные Договором сроки.

3.1.4. На государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае нарушения его прав.

3.2. Потребитель обязан:

3.2.1. Своевременно оплачивать предоставленные услуги.

3.2.2. Использовать услуги по их прямому назначению.

3.2.3. Не совершать действий, нарушающих порядок пользования услугами, установленный Договором и Правилами.

3.2.4. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании услугами.

3.2.5. Допускать представителей Исполнителя, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3. Потребителю запрещается:

3.3.1. Переоборудовать внутренние инженерные сети без разрешения Исполнителя.

3.3.2. Устанавливать и подключать без письменного разрешения Исполнителя:

– электронагревательные приборы бытового назначения для обогрева жилых помещений и использовать электробытовые приборы и машины, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации;

– дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.3. Самовольно устанавливать дополнительные и переустанавливать имеющиеся газовые приборы. Данные работы выполняются только специализированными организациями.

3.3.4. Нарушать имеющиеся технические схемы установки приборов учета.

3.3.5. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления).

4. Права и обязанности Исполнителя

4.1. Исполнитель имеет право:

4.1.1. Принимать меры, предусмотренные настоящим Договором, в случае нарушения Потребителем сроков платежей.

4.1.2. Осуществлять контроль за потреблением услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования у Потребителя.

4.1.3. Прекращать предоставление услуг в судебном порядке и при наличии вины в случае просрочки оплаты более трех месяцев или нарушении требований пункта 3.3. настоящего Договора (до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений), предварительно (не менее чем за три дня) письменно уведомив об этом Потребителя.

4.2. Исполнитель обязан:

4.2.1. Своевременно принимать меры по подготовке проекта, заключению и изменению настоящего Договора на предоставление услуг.

4.2.2. Предоставлять услуги установленному соответствующими нормативными актами качества (потребительских свойств и режима предоставления).

4.2.3. Принимать своевременные меры по предупреждению, а также устранению нарушений качества предоставляемых Потребителю услуг в срок до 7 дней.

4.2.4. Своевременно информировать Потребителя об изменении качества услуг, представлять беспрепятственно Потребителю для ознакомления техническую документацию инженерно-

коммунального оборудования жилого помещения.

4.2.5. Доводить в течение 10 дней до сведения Потребителя информацию об изменении цен на коммунальные услуги.

4.2.6. В случае аварий внутридомовых коммунальных сетей в течение 24 часов принять меры к локализации аварии, а в течение 3 (в исключительных случаях до 7) суток с этого же момента устранить причины аварии.

В случае неисправностей внутридомовых коммунальных сетей в течение 3 (в исключительных случаях до 7) суток с момента регистрации заявки устранить неисправность.

Примечание. Авария — повреждение коммунальных сетей, нанесшее (либо грозящее нанести) значительные повреждения нескольким квартирам либо всему многоквартирному дому в целом. Неисправность — повреждение коммунальных сетей, не входящее в вышеприведенное определение аварии.

4.2.7. Не допускать нарушения технологических процессов и снижения качества услуг, предусматривать меры по повышению потребительских свойств и качества предоставляемых услуг, а также по рациональному использованию водных и энергетических ресурсов.

5. Ответственность Исполнителя

5.1. Исполнитель несет ответственность за качество предоставления услуг в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Потребителя, в полном объеме, а также за моральный вред в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

5.3. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если он докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы.

6. Ответственность Потребителя

6.1. Потребитель несет ответственность за убытки, причиненные Исполнителю и третьим лицам, возникшие в результате действий Потребителя, нарушающих условия настоящего Договора.

6.2. Потребитель несет полную ответственность (в том числе и материальную) за сохранность всех коммунальных сетей и приборов коммунального хозяйства, расположенных в жилом помещении.

6.3. Совместно проживающие с Потребителем совершеннолетние граждане несут солидарную с Потребителем ответственность по условиям настоящего Договора.

7. Оплата услуг

7.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей — до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.2. Оплата коммунальных услуг (кроме электроснабжения и газоснабжения) осуществляется по тарифам, установленным районным Собранием.

7.3. В случае просрочки оплаты коммунальных услуг с Потребителя взимается пеня в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неоплаченных в срок сумм за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

7.4. В случае отсутствия отдельных жильцов свыше одного месяца (по представлению документа с места проживания и заявлению жильца) оплата за коммунальные услуги (кроме отопления) за время их отсутствия не взимается.

7.5. Плата за отопление производится в течение всего календарного года равными долями.

8. Условия изменения и расторжения Договора

8.1. Потребитель вправе с согласия совершеннолетних членов семьи изменить либо расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив Исполнителя.

8.2. Исполнитель может требовать расторжения настоящего Договора лишь по основаниям,

установленным законом.

9. Заключительные положения

9.1. Иные вопросы, не урегулированные настоящим Договором, решаются в соответствии с действующим законодательством и решениями органов местного самоуправления.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Исполнителя, другой – у Потребителя.

10. Особые условия

Исполнитель

(подпись)

Потребитель

(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 11.

ОБРАЗЕЦ ПРЕТЕНЗИИ К ФИРМАМ-ПОСТАВЩИКАМ УСЛУГ ПРОТИВ ПОВЫШЕННЫХ ТАРИФОВ ИЛИ НЕОКАЗАННЫХ УСЛУГ

Претензия

С "_____" г. я проживаю (являюсь собственником квартиры) в доме, который обслуживает ваша организация. (Ссылка на документы, подтверждающие право на занимаемую жилплощадь.)

Являясь исполнителем коммунальных услуг, ваша организация независимо от ведомственной принадлежности, формы собственности и организационно-правовой формы обязана предоставить потребителю услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям стандартов, санитарных правил и норм, установленных нормативами и условиями договора, а также информацию о коммунальных услугах.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг должны соответствовать установленным нормативам: по теплоснабжению, электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжению.

Ваша организация исполняет свои обязательства ненадлежащим образом, что выразилось в _____.

Указанные нарушения противоречат требованиям Закона РФ "О защите прав потребителей", согласно которому исполнитель обязан оказать услугу, качество которой соответствует условиям договора, Правилам предоставления коммунальных услуг, а потребитель имеет право на коммунальные услуги, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

На основании ст. ст. 27-31 Закона РФ "О защите прав потребителей", Правил предоставления коммунальных услуг ПРОШУ:

в срок до _____ своими силами и средствами безвозмездно устранить указанные недостатки, выполнив следующие работы _____;

в срок до _____ возместить мне причиненные убытки в размере _____ руб.

Ответить прошу в письменной форме.

В случае отклонения моей претензии буду вынужден обратиться в суд за защитой своих прав потребителя, кроме вышеуказанного, буду требовать также компенсации причиненного

мне морального вреда, а также выплаты неустойки в размере 3% за каждый день просрочки выполнения моих требований.

При удовлетворении иска суд может также взыскать с исполнителя штраф в бюджет в размере цены иска за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя.

Предлагаю решить спор в добровольном порядке.

Дата; подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ 12.

ОБРАЗЕЦ ОБРАЩЕНИЯ В ПРОКУРАТУРУ ПО ПОВОДУ ПОВЫШЕНИЯ ТАРИФОВ

Прокурору _____ области
 ФИО _____

Уважаемый _____!

По данным Госстроя, к настоящему времени отечественный водопровод изношен на 66%, канализация на 63%, электросеть на 58% и на 55% котельные. Кроме того, общая кредиторская задолженность коммунальных хозяйств составляет 275 млрд. руб., а дебиторская 170 млрд. Согласно гражданскому законодательству, финансирование жилищно-коммунальных служб должно производиться из средств бюджетов, а у нас в Новосибирской области (НСО) избрали другой путь, переложив его на граждан, постоянно повышая тарифы ЖКХ за счет населения.

Норма потребления материального носителя населением услуги составляет 220 литров на человека в сутки, в том время как мы, жители, оплачиваем завышенные нормативы не только потребляемой нами воды, но и тепло и электроэнергию. Почему мы должны оплачивать перерасход воды и электричества, возникшие по вине подрядчиков ЖКХ и бесхозяйственности административных наших муниципальных образований?

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 23 ФЗ "О прокуратуре", просим в защиту наших прав принять меры прокурорского реагирования на решения сессий Советов депутатов муниципальных образований НСО, которыми принимались завышенные тарифы на услуги ЖКХ.

*С уважением,
 Дата; подпись*

ПРИЛОЖЕНИЕ 13.

ЖАЛОБА ПРОТИВ НАВЯЗАННЫХ ТСЖ УСЛУГ

В межрайонный суд города N

Истец: _____

адрес: _____

Ответчики: ТСЖ "Рога и копыта" в лице председателя
 ФИО _____

адрес: _____

Департамент потребительского рынка Администрации города N,
 адрес: _____

Управление антимонопольной службы РФ по городу N
 адрес: _____

Цена иска _____ руб.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

О восстановлении нарушенного права гражданина, гарантированного Статьей 16 Закона о защите прав потребителей.

Суть:

ТСЖ "Рога и копыта" выставляет мне счета за квартплату, в которые включает суммы оплаты услуг консьержа (домофона, охраны), хотя эту услугу я добровольно не выбирал, не желаю пользоваться и оплачивать. Некоторое время я ее не оплачивал, мою фамилию вывесили на всеобщее обозрение в списке "должников". Когда я обратился в правление ТСЖ за справкой, мне отказали ее выдать под предлогом моего долга. Справка мне нужна была срочно, поэтому я вынужден был оплатить не заказанную мной услугу за ___ месяцев.

На мои жалобы в Департамент потребительского рынка города и в управление антимонопольной службы города мне пришли отписки, в которых говорится, что решение о размерах оплаты принимается общим собранием членов ТСЖ и что бремя расходов по содержанию общего имущества лежит на всех домовладельцах.

Прошу:

1) признать меня пораженным в моих правах, гарантированных Статьей 16 Закона о защите прав потребителя, пункт 2 и пункт 3, а также пункта 1, Статьи 23, Главы 2, Раздела 1 Конституции РФ.

2) определить вину ТСЖ в лице председателя ФИО в том, что он мое право на справку незаконно обременил меня моими несуществующими финансовыми обязательствами. Данное мое право гарантировано Статьей 16 Закона о защите прав потребителя, пункт 2, исключающие обременение невыбранными добровольно услугами.

3) определить вину ТСЖ в лице председателя в том, что он нарушил мое право свободного выбора и навязал мне ненужную платную услугу, нарушив пункт 3, Статью 16, Главы 1 Закона о защите прав потребителя, исключая право продавца и исполнителя без согласия потребителя продавать ему дополнительные услуги, оказываемые за плату.

4) определить вину ТСЖ в лице председателя в том, что, поместив мою фамилию в список "должников" и вывесив этот список на всеобщее обозрение, он нарушил мои права, гарантированные пунктом 1, Статьей 23, Главой 2, Разделом 1 Конституции РФ о праве на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, защиту чести и доброго имени.

5) определить вину должностного лица _____ департамента потребительского рынка и должностного лица _____ управления антимонопольной службы в том, что в результате их плохого знания законов, либо пренебрежения ими, а также бездействия мои права продолжали нарушаться после моего обращения в данные структуры исполнительной власти. По отношению ко мне данные должностные лица как бы "отменили" действие института досудебной защиты прав. Своими отписками и неправильной интерпретацией Жилищного Кодекса РФ и Закона о защите прав потребителей они оправдали незаконные действия председателя ТСЖ и нарушили Статью 1 пункт 1 Главы 1, Раздела 1 Конституции РФ, провозглашающей Россию правовым государством.

6) На основании Статьи 16, пунктов 1,2,3 обязать ТСЖ в лице председателя вернуть мне неправильно начисленные и оплаченные мной суммы за услуги консьержей (домофона, охраны...) в размере ___ рублей.

7) применить меры ответственности к лицам, допустившим нарушение законов и моих прав.

8) взыскать с истцов сумму, равную моим расходам по данному иску.

Приложения:

Копия заявления в правление ТСЖ "Рога и копыта" о моем нежелании покупать услугу консьержей (домофона, охраны) — один лист.

Копия моих жалоб в Департамент потребительского рынка — один лист.

Копия моей жалобы в управление антимонопольной службы — один лист.
 Копия отписки из Департамента потребительского рынка — один лист.
 Копия отписки из управления антимонопольной службы — один лист.
 Копия "черного списка" должников.
 Копия счетов, присланных ТСЖ "Рога и копыта" к оплате.
 Копия квитанций об оплате навязанной услуги.

Дата; подпись

**ПРИЛОЖЕНИЕ 14А.
 ОБРАЗЕЦ ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ ПРОТИВ ПРИВАТИЗАЦИИ ОБЩЕЖИТИЙ**

В районный суд г. Перми
 Заявитель: _____
 адрес: _____
 Ответчики:
 старый владелец _____
 адрес: _____
 новый владелец _____
 адрес: _____
 Третьи лица: Территориальное управление Минимущества
 РФ по Пермской обл.
 адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Я являюсь жильцом общежития, расположенного по адресу: _____.
 Данное здание принадлежало государственному арендному предприятию, находившемуся в федеральной собственности "Пермскому проектно-строительному объединению". 27.10.1992 г. Комитетом по управлению имуществом Администрации Пермской области (в настоящее время — Департамент имущественных отношений Администрации Пермской области) был утвержден план приватизации государственного арендного предприятия, находящегося в федеральной собственности "Пермского проектно-строительного объединения". В этот же день комитетом принято распоряжение №526 об учреждении на базе названного предприятия АООТ ППСО с уставным капиталом 116201 тыс. руб. (в настоящее время ОАО ППСО). Из справки об объектах социально-бытового и культурного назначения, включенных в уставный капитал АООТ ППСО, являющейся приложением к плану приватизации, видно, что в уставный капитал вошли общежития _____ и _____.
 Однако действующее в тот период времени законодательство о приватизации государственных и муниципальных предприятий не допускало включения в состав приватизируемого имущества жилищного фонда.

В соответствии со ст. 4 Жилищного кодекса РСФСР общежития относятся к жилищному фонду. Ст.18 Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 г. предусматривала, что жилищный фонд, закрепленный за предприятиями на праве хозяйственного ведения, в случае приватизации подлежит приватизации совместно с ними на условиях, установленных законодательством, либо передаче Совету народных депутатов, на территории которого находится. На момент совершения сделки приватизации Государственно-арендного предприятия ППСО, законодательство не устанавливало условий приватизации указанного жилищного фонда.

Напротив, в п.5 ст.2 Закона РСФСР "о приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации" от 03.07.1991 г. было предусмотрено, что приватизация жилищного фонда регулируется иными законодательными актами РСФСР. На момент совершения оспариваемой сделки таких законодательных актов не было, следовательно, законных оснований для приватизации общежитий не имелось. Это подтверждается и п.5 "Положения о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием в акционерные общества открытого типа", утвержденной Указом Президента РФ № 721 от 01.07.92 г. В соответствии с данной нормой стоимость объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения и иных объектов, для которых действующим законодательством РФ предусмотрено ограничение или установлен особый режим приватизации, не включается в уставной капитал акционерного общества. Также это подтверждается и Указом Президента РФ от 10.01.1993 г. № 8 "Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий", в соответствии с п.1 которого при приватизации предприятий находящихся в федеральной (государственной) собственности, по решению их трудовых коллективов в состав приватизируемого имущества не могут быть включены в жилищный фонд и обслуживающие его жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные подразделения предприятий и организаций.

Поскольку в соответствии с приведенными нормами законодательства о приватизации стоимость объектов жилищного фонда, к которому относятся здания общежитий, не подлежала включению в уставной капитал, следовательно, сделка носила незаконный и необоснованный характер.

14.08.2003 года ОАО "Пермское Проектно-строительное объединение" в лице генерально-директора Ноговицина В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", с одной стороны, и Нацаренус Юлия Альфредовна, именуемая в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛЬ", с другой стороны, заключили договор купли продажи общежития по адресу: г. Пермь ул. Коспашская, д. 13. После чего г-жа Нацаренус Ю.А. в качестве единственного участника ООО "Компания ЖилБытКом" внесла принадлежащее ей на праве собственности здание в уставной капитал Компании. Данная сделка была совершена с нарушением действующего законодательства, а именно статьи 19 Закона Российской Федерации "Об основах жилищной политики", гласящей: "Не допускается продажа иным лицам домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан".

В результате данных действий произошло значительное ущемление моих гражданских прав, заключающееся в следующем:

1) Ст.2 Жилищного кодекса гласит: Граждане РФ имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды либо путем приобретения и строительства жилья за собственные средства без ограничения площади". В результате незаконного включения общежития в уставной фонд ОАО ППСО и последующей перепродажи, я этого права лишена.

2) В нарушение статьи 421 ГК РФ, которой предусмотрено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Представителем нового собственника оказывалось давление с целью побудить меня к подписанию нового договора.

3) Без заключения соответствующих договоров наймодатель в одностороннем порядке повышал плату за оказываемые коммунальные услуги, нарушая при этом расчетные нормативы для взимания платы

4) В соответствии с п.2 ст.676 ГК РФ наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных ус-

луг, находящихся в жилом помещении. Данных требований собственник не выполняет, что выразилось в неоднократном и длительном прекращении газа и водоснабжения.

5) Наймодателем был введен в действие приказ "О введении пропускного режима в здании по ул. Коспашской 13. По результатам прокурорской проверки пункт 3 приказа, запрещающий проход в помещение общежития лицам, не имеющим права проживания в нем, признан незаконным.

В результате незаконной приватизации и действий новых собственников общежития мои интересы в части условий оплаты и проживания были значительно ухудшены.

Прошу признать сделки по включению общежития расположенного по адресу г. Пермь ул. Коспашская д. 13 в состав АООТ ППСО и последующую продажу его г-же Нацаренус Ю.А. незаконной и вернуть здание общежития его законному владельцу.

Приложения:

Госпошлина

Копия искового заявления (3 экз)

Жалоба жителей общежития по ул. Коспашская, 13 г. Перми Прокурору Пермской области. (4 экз.)

Ответ Прокуратуры Пермской области от 01. 03. 2004 г. № 7 72 -04 (4 экз.)

Жалоба в областную инспекцию по жилищно-коммунальному хозяйству Пермской области от жителей общежития по ул. Коспашская, 13 г. Перми. (4 экз.)

Ответ Государственной Жилищной инспекцией Пермской области. (4 экз.)

Жалоба в Прокуратуру Орджоникидзевского района г. Перми. От жителей общежития по ул. Коспашская, 13 г. Перми от 20.02. 2004 г. (4экз.)

Ответ Прокуратуры Орджоникидзевского района г. Перми от 5.03.04 г. № 8787; (4экз.)

Заявление жителей общежития по ул. Коспашская, 13 г. Перми Зам главы Администрации Орджоникидзевского р-на Г. Перми Бурдину Э.А. от 26. 02 04 г. (4экз.)

Дата; подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ 14Б.

ОБРАЗЕЦ ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ ПО ПОВОДУ ПРОБЛЕМ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЩЕЖИТИЯ

В районный суд г. Перми

Заявитель: _____

адрес: _____

Ответчики: _____

владелец общежития _____

адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Мы, Бузмаков Алексей Николаевич и Бузмакова Светлана Викторовна, являемся нанимателями комнаты № 34 общежития, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Коспашская, д. 13, в соответствии с договором № 131– К от 14.02.2002 г.

В соответствии со ст. 141 ЖК РСФСР, п.2 ст.676 ГК РФ, а также правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлениями Правительства РФ № 415 от 25.09.1985 г в редакции постановлений правительства РФ № 34 от 18 01.1992 г. и № 726 от 23.07.1993 г., наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать за плату необходимые коммунальные услуги, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении. Все работы по текущему и капитальному ремонту жилого дома выполняются за счет наймодателя. Данных требований собственник не выполняет.

На протяжении длительного времени в общежитии не устраняются недостатки, возникшие по вине эксплуатирующей организации, а инженерное оборудование содержится в неудовлетворительном состоянии:

Течет крыша.

Отваливается штукатурка.

На стенах лестничных клеток, кухнях, санузлах грибок.

Душевая комната и прачечная находятся в антисанитарном состоянии (слив не работает, в душевых не работают смесители, на стенах слизь, грибок и черви, осыпается краска с потолков, рамы и двери прогнили).

Водопроводные трубы не пригодны для использования, так как вышли сроки их эксплуатации.

Дверные и оконные блоки в аварийном состоянии.

Электропроводка старая, не рассчитанная на электронагрузку общежития. Срабатывает тепловое реле в электрических щитах, не выдерживая нагрузки — это приводит к регулярному отключению электроэнергии.

Не установлена телевизионная антенна общего пользования.

Несмотря на своевременность оплаты нами соответствующих коммунальных услуг, в частности услуги по газоснабжению, в соответствии с письмом Директора "Компании ЖилБытКом" № 85 от 5.02. 2004 г. Генеральному директору ЗАО "Уралгазсервис" П.О.Пылеву 24.02 2004 с 9.30 была прекращена подача газа. Газ был подключен после вмешательства прокуратуры в 15.00 26.02 2004 г.

С 09.02.2004 г. в общежитии отключена горячая вода.

Также, в соответствии с постановлением администрации города Перми от 23 июля 2003 г. № 2161 "О тарифах для населения на жилищно-коммунальные услуги" до 1.04.2004 г. были установлены следующие тарифы на содержание и текущий ремонт жилищного фонда в пределах норматива общей площади жилья:

Содержание и текущий ремонт жилищного фонда — 6.07 руб. за м².

Отопление — 5.18 руб. /чел.

Горячая вода — 53.80 руб./ чел.

Холодная вода — 10.60 руб./ чел.

Канализация — 9.20 руб./ чел.

При указанных тарифах за содержание и текущий ремонт жилищного фонда в течение 6 месяцев с ноября 2003 г. по март 2004 г. мы должны были бы уплатить 1074.39 руб.

За Отопление — в течение того же периода — 916.86 руб.

За Горячую воду — 351.28 руб.

За Холодную воду — 89.04 руб.

За Канализацию — 79.24 руб.

Фактически было уплачено:

За Содержание и текущий ремонт жилищного фонда — 1217.21

За Отопление — 1127.27 руб.

За Горячую воду — 351.28 руб.

За Холодную воду — 89.04 руб.

За Канализацию — 79.24 руб.

Кроме того, собственником жилья согласно договору социального найма взимается плата за наем жилого помещения. Пермская городская Дума III созыва Решением №31 от 23.03.2004 г. утвердила базовую величину платы за наем жилья в размере 1.30 руб. за м² общей площади жилья". За период с ноября 2003 г. по апрель 2004 г. в качестве платы за наем (квартплаты) нами было заплачено 2225.07 руб. Таким образом, средняя плата за наем одного м² жилой площади составила 10.48 руб. Если исходить из суммы 1.30 руб. за м² эта сумма должна была составить 230.10 руб.

Таким образом, "Компания ЖилБытКом" путем завышения действующих тарифов получила с нас 2248.70 руб.

Исходя из вышеизложенного, прошу взыскать с "Компании ЖилБытКом" 2248.70 руб.

В результате бездействия поставщика услуг "Компании ЖилБытКом" нам был нанесен моральный вред, выразившийся в том, что нам пришлось жить в условиях мало приспособленных для проживания, мы неоднократно подвергались шантажу со стороны компании "ЖилБытКом", выражавшемся в стремлении нас незаконно выселить из общежития.

Нанесенный нам моральный вред мы оцениваем в 150 тысяч рублей.

Просим взыскать с "Компании ЖилБытКом" указанные суммы.

Приложения:

Копия искового заявления (3 экз)

Копия договора № 131 — найма жилого помещения в общежитии (3 экз.)

Копии счетов-квитанций и чек-ордеров за 11. 2003г. — 04.2004 г. (3 экз)

Дата; подпись

**ПРИЛОЖЕНИЕ 15.
ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ**

ПРОТОКОЛ

общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений многоквартирного жилого дома № 5А на пл. Вокзальной
(выдержки из протокола)

*"30" декабря 2005 г.
г.Астрахань*

Общая площадь многоквартирного жилого дома — 3156,1 кв. м, в том числе суммарная площадь приватизированных квартир (71 квартира) — 2750,8 кв.м. кв. м, суммарная площадь квартир, находящихся в собственности МО "Город Астрахань" (9 квартир) — 405,3 кв.м. Кворум (50%) составляет 1578,1 кв. м (голосов).

Инициативная группа по подготовке и проведению собрания: Шац Илья Владимирович (руководитель группы), Калинин Виктор Георгиевич, Погребняков Игорь Александрович, Дорони-на Галина Алексеевна.

Представитель собственника муниципальных квартир — Белецкая Ольга Александровна, доверенность выдана 08.11.2005 г. за № 85.

Согласно ст. 47 Жилищного кодекса РФ и по рекомендации собрания представителей собственников квартир дома, проведенного 10.12.2005 г, общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проведено в период с 12 по 29 декабря 2005 г., в форме заочного голосования.

В голосовании приняли участие собственники приватизированных и муниципальных квартир, представленные в прилагаемом реестре (Приложение 1 к настоящему протоколу). Суммарная площадь квартир (сумма голосов) собственников, принявших участие в заочном голосовании, составила 2052,0 кв. м (2052 голоса). Кворум имеется.

Повестка дня собрания (перечень вопросов, включенных в бюллетень для заочного голосования) был определен инициативной группой с учетом результатов пробного заочного голосования, проведенного в период с 19 по 30 сентября 2005 г. (Протокол № 1 от 30 сентября 2005 г.) и результатов опроса жителей дома о предпочтениях при выборе обслуживающей организации.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор способа непосредственного управления многоквартирным домом (подтверждение ранее сделанного выбора).

2. Выбор уполномоченного домом представителя.

3. Рассмотрение проекта договора на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с МУП г.Астрахани УК "Лотос".

Результаты голосования каждого собственника представлены в заполненных и подписанных им бюллетенях, а обобщенные результаты голосования – в сводной ведомости (Приложение 2 к настоящему Протоколу).

РЕЗУЛЬТАТЫ ГОЛОСОВАНИЯ

1.ГОЛОСОВАЛИ:

Выбор способа непосредственного управления многоквартирным домом

В соответствии с результатами пробного заочного голосования (Протокол № 1 от 30.09.2005 г.), в бюллетень настоящего голосования был включен вопрос о выборе одного из вариантов, определенным Жилищным кодексом РФ – способа непосредственного управления многоквартирным домом собственниками квартир этого дома (ст. 164 ЖК РФ).

РЕШИЛИ:

Избрать способ непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений этого дома по адресу: г.Астрахань, пл. Вокзальная, 5А

Подано голосов: "За" – 2052, "Против" – 0, "Воздержались" – 0.

2. ГОЛОСОВАЛИ

Выбор уполномоченного домом представителя

В соответствии с результатами пробного заочного голосования (Протокол № 1 от 30.09.2005 г.), в бюллетень настоящего голосования была включена кандидатура Фроловой Людмилы Михайловны (кв. № 28).

РЕШИЛИ:

Избрать уполномоченным многоквартирного дома Фролову Людмилу Михайловну (паспорт серии 12 03, № 769684) и поручить ей представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в органах государственной власти, местного самоуправления, отношениях с третьими лицами.

Подано голосов: "За" – 1591,3, "Против" – 0, "Воздержались" – 460,7

3. ГОЛОСОВАЛИ:

Рассмотрение проекта договора на содержание и ремонт многоквартирного дома с МУП г. Астрахани УК "Лотос"

Проект договора разработан инициативной группой с учетом пожеланий и предпочтений, высказанных большинством жильцов дома.

РЕШИЛИ:

1) Заключить договор на содержание и ремонт многоквартирного дома с МУП г. Астрахани УК "Лотос"

2) Проект договора с МУП УК "Лотос", подготовленный инициативной группой, одобрить (в том числе принять величину тарифа за услуги "Исполнителя" 6,27 руб/кв. м)..

3) Поручить Фроловой Л.М. и Шацу И.В. в течение одного месяца с дня оформления настоящего протокола согласовать этот договор с МУП УК "Лотос".

4) Уполномочить Фролову Л.М. подписать договор в качестве "Заказчика", представляющего всех жильцов дома – потребителей услуг по обслуживанию дома, и довести до жильцов дома изменения в тексте договора, внесенные в процессе его согласования.

Подано голосов: "За" – 1646,7, "Против" – 0, "Воздержались" – 405,3 .

ВЫВОД:

По всем 7-ми вопросам повестки дня, включенным в бюллетень для голосования получены положительные решения.

Приложения:

- 1) список регистрации (реестр) собственников квартир, принявших участие в голосовании;
- 2) сводная ведомость результатов заочного голосования по вопросам повестки дня собрания;
- 3) решения собственников квартир – комплект заполненных бланков заочного голосования.

Руководитель инициативной группы _____ (И.В.Шац)

Ознакомлена – уполномоченная домом _____ (Л.М.Фролова)

Члены инициативной группы

_____ (В.Г.Калинин); _____ (И.А.Погребняков); _____ (Г.А.Доронина).

ПРИЛОЖЕНИЕ 16.

КАК ПРЕДСТАВИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ К ПРОТОКОЛУ № 2 ЗАОЧНОГО СОБРАНИЯ ОТ 30.12.2005 Г.

Результаты заочного голосования собственников (представителей собственника), проведенного 12–29 декабря 2005 г.

(выдержка из Приложения 2 к Протоколу)

№ п/п	№ квартиры	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя собственника) квартиры	Долевая площ. квартир (голоса)	Подано голосов "За" по пунктам повестки дня		
				П. № 1	П. № 2	П. № 3
1	3	Ахрестина Яна Александровна	9,9	9,9	9,9	9,9
2	3	Ахрестин Александр Анатольевич	9,9	9,9	9,9	9,9
3	3	Ахрестина Ольга Юрьевна	9,9	9,9	9,9	9,9
4	7	Ковалева Вера Александровна	30,8	30,8	30,8	30,8
5	8	Воловиков Анатолий Петрович	28,4	28,4	28,4	28,4
6	8	Воловикова Зоя Ивановна	28,4	28,4	28,4	28,4
...
66	79	Суханова Тамара Николаевна	21,0	21,0	21,0	21,0
67	79	Морозов Олег Александрович	21,0	21,0	21,0	21,0
68	4	Белецкая Ольга Александровна (уполномочена Администрацией Ленинского района г.Астрахани)	54,3	54,3	В	В
69	6	Белецкая Ольга Александровна (уполн.)	41,3	41,3	В	В
76	80	Белецкая Ольга Александровна (уполн.)	30,3	30,3	В	В
Итого (суммы по столбцам)			2052,0	2052,0	1591,3	1591,3

Руководитель инициативной группы _____ (Шац И.В.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 17.**ОБРАЗЕЦ СУДЕБНОГО ИСКА ПРОТИВ РАСПОРЯЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ВЛАСТИ
О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА**

В федеральный суд Выборгского района Санкт-Петербурга

Заявитель: _____

адрес: _____

Заинтересованные лица: Администрация Санкт-Петербурга

адрес: _____

Главное управление природных ресурсов и охраны
окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу
и Ленинградской области

адрес: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ**О признании недействительным распоряжения Администрации Санкт-Петербурга
от 11 ноября 2003 года №2743-ра**

Из публикации в газете "Новый Петербург" № 5 от 05.02.04 "Как победить уплотнительную застройку" (Приложение 3) мы узнали, что изменением функционального назначения земельных участков распоряжениями Администрации Санкт-Петербурга нарушаются права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, право на самостоятельное решение вопросов местного значения, право на достоверную, полную и своевременную информацию, право на выбор места жительства.

Из информационно правовой системы "Кодекс" мы узнали об издании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 11 ноября 2003 года № 2743-ра "О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 15 (южнее дома № 1/153, литер А, по Придорожной аллее)", далее Распоряжение (Приложение 4).

Пунктом 1 Распоряжения внесены изменения в проект застройки квартала 15 Шувалово-Озерки в части, касающейся замены функционального назначения земельного участка, расположенного южнее дома № 1/153, литер А, по Придорожной аллее, на жилой дом.

Пунктом 2 Распоряжения утверждено решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 23.09.2003 года № 414) о проектировании и строительстве обществом с ограниченной ответственностью "Концерн "ЛЭК ИСТЕЙД" жилого дома общей площадью не более 4000 м2. на закрепленном земельном участке площадью 7110 м2. по указанному выше адресу, который назван объектом инвестирования.

Пунктом 3.1 Распоряжения Комитету по управлению городским имуществом предписано заключить в месячный срок с инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии.

Таким образом, Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11 ноября 2003 года №2743-ра нарушает наши, выше перечисленные в приложении 1, конституционные права.

С учетом изложенного, заявление подано в суд в пределах трехмесячного срока, установленного статьей 256 ГПК РФ, когда нам стало известно о нарушении наших прав на благоприятную среду проживания осуществлением действий по реализации оспариваемого Распоряжения.

Подтверждением нарушения наших прав оспариваемым Распоряжением является письмо Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 28.01.04 г. № 566, в котором нам в свое время сообщили, что в целом межевание квартала № 15 "Шувалово-Озерки" не проводилось (Приложение 5), но, несмотря на это, 09.09.03 г., как следует из письма от 01.03.04 г. № 1435, Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по городу Санкт-Петербургу был осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка площадью 7110 м2, расположенного по данному адресу, с присвоением кадастрового номера 78:5515:3001 (Приложение 6).

Кроме того, пунктом 1.3. Распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.03 №23-рп "О сохранении и развитии объектов благоустройства в Санкт-Петербурге" (Приложение 7) предписано Комитету по градостроительству и архитектуре выдавать разрешения на оформление земельных участков по обращению жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1997 N 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границы земельных участков в кондоминиумах" с учетом включения в установленном порядке в границы указанных земельных участков территорий, на которых расположены детские, спортивно-игровые, хозяйственные площадки и открытые стоянки для временного хранения автотранспорта.

Также Комитету по благоустройству и дорожному хозяйству, совместно с Жилищным комитетом и администрациями районов Санкт-Петербурга, предписано организовать в установленном порядке мероприятия по оформлению границ земельных участков территорий (п. 2.3. Распоряжения № 23-рп от 22. 12.03).

Оспариваемое Распоряжение от 11.11.2003 г. № 2743-ра издано для объекта капитальных вложений, который создан без формирования в установленном законодательством Российской Федерации границ земельных участков и без учета включения в установленном порядке в нормативные границы земельных участков придомовых территорий детских, спортивно-игровых, хозяйственных площадок и открытых стоянок для временного хранения автотранспорта, что предусмотрено стандартами (нормами и правилами).

В соответствии с п. 2 статьи 3 закона Российской Федерации "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" запрещаются капитальные вложения в объекты, создание и использование которых не соответствуют законодательству Российской Федерации и утвержденным в установленном порядке стандартам (нормам и правилам).

Мы являемся собственниками квартир (Приложение 8) и проживаем в домах, для которых эта территория является дворовой. Мы оплачиваем санитарное содержание этой территории и являемся ее пользователями. Мы планируем создать кондоминиум, частью которого она является. Отчуждение части нашей дворовой территории лишает нас возможности получить земельный участок для кондоминиума в нормативных границах для наших жилых домов. Ликвидация нашей дворовой территории затрагивает наши общественные и частные интересы в области градостроительства (п.п. 2, 3 ст. 3 Градостроительного кодекса РФ, далее ГсК РФ). Строительство нового дома изменит сложившийся уклад жизни, лишит нас возможности пользоваться придомовыми зелеными насаждениями общего пользования, создаст препятствие для визуального контроля из окон за гуляющими детьми, которые вынуждены будут играть на детских площадках вдали от дома, увеличит антропогенную нагрузку на территорию квартала и его коммунационные сети, ухудшит экологию территории, за счет увеличения численности автомобилей и уменьшения нормативной площади зеленых насаждений, что отрицательно повлияет на наше здоровье и здоровье наших детей, снижает уровень безопасности для детей и взрослых.

Считаем, что оспариваемое Распоряжение привело к нарушению наших прав.

Законом установлено, что создание, использование, реконструкция и любые иные изменения недвижимости должны соответствовать утвержденной градостроительной документации, государственным градостроительным нормативам и правилам и правилам застройки (п. 6 ст. 3 ГсК РФ).

Из письма Председателя Комитета по строительству от 11.12.03 № 2.2-874 (Приложение 9) нам стало известно, что ОАО "ЛенНИИпроект" разработан проект застройки реконструируемого квартала 15 Шувалово-Озерки с дополнительным строительством в нем трех домов. Причем "Управлением государственной вневедомственной экспертизы от 18.09.03 г. № 1-02-508/03-0-1 принципиально согласовано внесение изменений в проект застройки квартала 15 района Шувалово-Озерки в части размещения жилых домов на пятнах корпусов 34 и 33".

В этом письме утверждается, что по результатам общественных обсуждений инвестору установлены дополнительные инвестиционные условия.

На наш запрос Управление государственной вневедомственной экспертизы письмом от 13.01.04 г. № 1-03-9/03-01 (Приложение 10) ответило отказом в предоставлении информации о сводном заключении государственной экспертизы внесения изменений в проект застройки квартала 15 района Шувалово-Озерки, но подтвердило, что задание на корректировку градостроительной документации по проекту застройки квартала было согласовано председателем КГА О.А. Харченко и утверждено председателем Комитета по строительству А. И. Вахмистровым.

С учетом информации из письма Вице-губернатора Санкт-Петербурга от 12.09.03 № 285-ДО (Приложение 11), что на инвестора возложена обязанность проведения общественных обсуждений только по инвестиционному предложению, а не по проекту застройки, можно сделать вывод, что общественных обсуждений по внесению изменений в проект застройки квартала 15 не проводилось.

В письме Первого заместителя председателя КГА от 06.10.03г. № 694 б/5 (Приложение 12) утверждается недостоверная информация, что общественные обсуждения по внесению изменений в проект застройки квартала 15 проводилось 20.08.2003 года. Это утверждение опровергается информацией, содержащейся в самом письме. Достаточно сказать, что государственная экологическая экспертиза Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области проведена 15.09.2003 года (заключение № 878) и не могла учитывать результаты общественных обсуждений, как это предусмотрено пунктом 2 статьи 19 Федерального закона "Об экологической экспертизе" перед принятием решения Главным архитектором города о согласовании планировочного решения корректировки проекта застройки реконструируемого квартала от 11.01.2002 № ГС-3.1.

Жителям муниципального округа не была предоставлена комплексная – полная, своевременная и достоверная информация о планируемых изменениях среды обитания в границах квартала, застраиваемого в соответствии с оспариваемым Распоряжением, не представлены доказательства соответствия инвестиционных предложений утвержденной градостроительной документации и государственным градостроительным нормативам и правилам, не представлено положительное сводное заключение государственной (в т. ч. экологической) экспертизы внесения изменений в проекты планировки и межевания, не предоставлено доказательство наличия сформированных в установленном земельном законодательством порядке земельных участков и регистрации права собственности на них в ГБР Санкт-Петербурга.

С учетом изложенного, на основании представленных ответов на запросы, можно сделать вывод, что ограничивается наше участие в осуществлении градостроительной деятельности, в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности, от нас скрывают достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, чем нарушают наше право на достоверную информацию о состоянии окружающей среды, гарантированное 42 статьей Конституции России и защищаемое ст. 18 ГСР РФ, ст. 8.5. КоАП РФ и ст. 237 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Нам не предоставлены доказательства того, что создание новых объектов недвижимости в квартале 15, его реконструкция соответствуют утвержденной градостроительной документации, государственным градостроительным нормативам и правилам и правилам застройки.

Инвестиционное предложение ООО "Концерн "ЛЭК ИСТЕЙД" произвольно изменяет существующие границы земельных участков квартала, их площадь, разрешенное использование, что нарушает наши частные и общественные интересы.

В нарушение статьи 3 Конституции России, статей 2, 3, 24 Федерального Закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статей 1, 6, 26 Закона Санкт-Петербурга "О местном самоуправлении в Санкт-Петербурге", Устава муниципального образования Администрация Санкт-Петербурга, утвердив решение инвестиционно-тендерной комиссии (далее ИТК), лишила жителей права самостоятельно и под свою ответственность непосредственно решить вопрос местного значения.

В соответствии с п. 4 статьи 18 ГСк РФ граждане Российской Федерации и их объединения до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений в области градостроительства в любой форме и требовать рассмотрения их предложения.

Это наше право было нарушено заинтересованными лицами при подготовке решений в области градостроительства по нашему адресу (решения ИТК). Нам создали препятствия осуществления своих прав на участие в подготовке решений в области градостроительной деятельности, мы не можем осуществлять общественный контроль за осуществлением градостроительной деятельности и соблюдением законодательства Российской Федерации о градостроительстве.

Заинтересованные лица, своими действиями при подготовке проекта Распоряжения и подготовке решения ИТК, внесли изменения в градостроительную документацию о застройке территорий городских и сельских поселений (проекты планировки, межевания и застройки) без положительного заключения государственной экологической экспертизы, без опубликования и проведения обсуждения с населением планируемых изменений (ст. 28 ГСк РФ) в нарушение "Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации", утвержденной Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150.

Предоставление оспариваемым Распоряжением земельного участка общего пользования (на нем находились детская площадка и сквер) для строительства с изменением его функционального назначения без государственной экологической экспертизы, проведенной в установленном законом порядке и экспертизы изменений в существующую утвержденную градостроительную документацию с учетом принципа презумпции потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной и иной деятельности (ст. 3 ФЗ "Об экологической экспертизе"), означает наличие юридически установленного факта потенциальной экологической опасности, что существенно нарушает наши общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности (п.п. 2, 3 ст. 3 ГСк РФ) наши права, гарантированные нам Конституцией России (имеющей высшую юридическую силу, прямое действие и применяемой на всей территории Российской Федерации) и охраняемые федеральными законами.

Отсутствие информирования населения о разработке проектов планировки, межевания и застройки, их обсуждения, учета предложений граждан и их объединений об использовании и о застройке этой территории муниципального округа, а также утверждения и публикации означает, что отсутствует предусмотренный законом государственный и общественный контроль за осуществлением градостроительной деятельности и соблюдением законодательства Российской Федерации о градостроительстве, следовательно нарушается наше право на благоприятную окружающую среду жизнедеятельности, гарантированное 42 статьей Конституции Российской Федерации и защищаемое ст. ст. 7 и 10 Градостроительного кодекса России (ГСк РФ), ст. 8.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ).

Осуществление хозяйственной деятельности (проектирование и строительство объекта) без градостроительной документации, прошедшей в установленном порядке проверку на соответствие ее государственным градостроительным нормативам и правилам, экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, нарушает наше право на выбор места жительства в пределах территории Российской Федерации, обеспечение которого гарантировано статьей 27 Конституции России, ст. 8 ГСк РФ и защищаются ст. 150 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Решение ИТК, утвержденное Распоряжением Администрации Санкт-Петербурга, о размещении нового многоквартирного жилого дома на территории зарезервированной для зеленых насаждений общего пользования принято в нарушение п. 3 статьи 35 Федерального закона "Об охране окружающей среды" без проведения на территории муниципального образования референдума.

Решение ИТК, утвержденное Распоряжением Администрации Санкт-Петербурга, о размещении нового многоквартирного жилого дома на территории детской площадки принято в нарушение п. 3 статьи 13 Федерального закона "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации".

Федерации" без предварительной экспертной оценки уполномоченным органом исполнительной власти, органом местного самоуправления последствий принятого решения для обеспечения жизнедеятельности, образования, воспитания и развития детей.

Тем самым, нам созданы препятствия осуществления своих прав и свобод.

Считаем, что оспариваемое Распоряжение издано с нарушением действующего законодательства.

Подпунктами 9, 10, 11 пункта 2 статьи 6 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (ФЗ ОПО МСУ РФ) к вопросам местного значения отнесено: регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований; создание условий для жилищного и социально – культурного строительства; контроль за использованием земель на территории муниципального образования.

Изменение функционального назначения территории по указанному адресу влияет на границы земельных участков, на размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, на плотность и параметры застройки, следовательно изменяет проект планировки и проект межевания территории квартала, т. е. затрагивает наши общественные интересы, интересы населения муниципального образования (см. п.2 ст. 3 ГСК РФ) в обеспечении благоприятных условий проживания.

Поэтому, в соответствии с п. 9 ст. 28 ГСК РФ, до изменения градостроительной документации о застройке территорий городских и сельских поселений, население, интересы которого затрагиваются в результате таких изменений, имело право быть проинформированным о планах изменения градостроительной документации и имело право перед утверждением ее изменения принять участие в проведении обсуждения органами местного самоуправления.

Эти охраняемые законом права граждан были нарушены Администрацией Санкт-Петербурга – высшим исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, присвоившей себе властные полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения и издавшем распоряжение по изменению функционального назначения земельного участка без изменения проектов планировки и разработки проекта межевания.

В соответствии со статьей 38 Устава Санкт-Петербурга Администрация Санкт-Петербурга является постоянно действующим высшим исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга и обладает правами юридического лица.

Законодательство Российской Федерации не отнесено к деятельности органов государственной власти (ст. 22 ГСК РФ) ни правовое зонирование, ни введение градостроительных регламентов, ни утверждение градостроительной документации о застройке территории городских и сельских поселений (проекты планировки и межевания квартала).

Администрация Санкт-Петербурга, изменив своим нормативно-правовым актом (Распоряжением) функциональное назначение части территории, превысила свои полномочия. Изменение нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга градостроительной документации значащего субъекта Российской Федерации не отнесено Уставом Санкт-Петербурга к полномочиям Администрации.

Уставный суд Санкт-Петербурга в своем Постановлении от 26 сентября 2003 года № 058-П по делу о проверке соответствия Уставу Санкт-Петербурга распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 14 сентября 2000 года № 994-р "Об участии граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности, осуществляемой при реализации инвестиционных предложений" дал свою оценку по аналогичному делу: "На основании изложенного Уставный суд Санкт-Петербурга приходит к выводу о том, что губернатор Санкт-Петербурга как высшее должностное лицо Санкт-Петербурга и глава Администрации Санкт-Петербурга не наделен Уставом Санкт-Петербурга полномочиями по изданию нормативно-правовых актов Санкт-Петербурга".

Пунктом 10 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ установлено, что распоряжение землями, нахо-

дящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

Порядок распоряжения указанными землями до разграничения государственной собственности на землю может быть определен Правительством Российской Федерации.

В соответствии с этой нормой закона 7 августа 2002 года Постановлением Правительства Российской Федерации № 576 "О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю" были утверждены Правила распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю.

Пунктом 4 Правил, права уполномоченного органа на распоряжение земельными участками в Санкт-Петербурге предоставлены органу исполнительной власти Санкт-Петербурга, который получил право предоставлять в собственность, постоянное бессрочное пользование, безвозмездное срочное пользование и аренду, обеспечивать выбор земельного участка, предварительно согласовывать место размещения объекта только органа государственной власти, государственного учреждения и государственного унитарного предприятия. Только для государственных нужд.

Пунктом 2 Правил, орган исполнительной власти Санкт-Петербурга предоставляет земельные участки только тем гражданам и юридическим лицам, у которых на этих участках расположены находящиеся в их собственности здания, строения и сооружения.

ООО "Концерн "ЛЭК ИСТЕЙД" не является органом государственной власти, государственным учреждением или государственным унитарным предприятием.

Предоставляемый в аренду оспариваемым Распоряжением Администрации земельный участок не предназначен для государственных нужд, на нем отсутствует здание, строение или сооружение, находящееся в собственности ООО "Концерн "ЛЭК ИСТЕЙД" (Приложение 13).

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 576 от 7 августа 2002 года у органов исполнительной власти Санкт-Петербурга отсутствуют основания предоставлять в аренду оспариваемым Распоряжением Администрации земельный участок ООО "Концерн "ЛЭК ИСТЕЙД".

В связи с отсутствием проекта межевания территории общего пользования отсутствует основание для установления границ земельного участка на местности (п.п. 3, 7 ст. 59 ГСК РФ). Участок не сформирован, его площадь не определена, его границы однозначно до издания Распоряжения не описаны и не удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом (ст. 1 Федерального Закона "О государственном земельном кадастре"). Земельного участка как объекта недвижимости не существует, раз пунктом 4.2 Распоряжения Комитету по градостроительству и архитектуре предписано: "После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту". Не определен его правовой режим, отсутствует обязательная государственная регистрация права собственности за арендодателем в Едином государственном реестре прав, как это установлено п.2 статьи 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса установлено: собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

В то же время, из письма ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость" от 06.02.04 № 78-01-2008.1/2004-306 (Приложение 13) по запросу о наличии зарегистрированных прав в ЕГРП на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Придорожная аллея южнее дома № 1/153, литер А (квартал 15) выяснилось, что в ЕГРП отсутствуют сведения в отношении вышеуказанного объекта недвижимости. Отсутствуют сведения о регистрации права государст-

венной собственности Санкт-Петербурга на спорный земельный участок с кадастровым номером 78:5515:3001.

Оспариваемое Распоряжение издано не собственником земельного участка.

Оспариваемое Распоряжение утвердило решение не собственника земельного участка.

Согласно ст. ст. 11, 12 ГК РФ защита нарушенных прав в суде может осуществляться путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, признания недействительного акта государственного органа, неприменения судом акта государственного органа, противоречащего закону.

На основании вышеизложенного и в соответствии со статьями 3, 15, 27, 42 и 44 Конституции Российской Федерации, статьями 12, 13, 150, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 3, 12, 18, п. 2 ст. 19 Федерального Закона "Об экологической экспертизе", статьями 2, 3 пункта 2 статьи 6, статьи 24 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", п. 10 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", п.2 статьи 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", статьями 3, 7, 8, 10, 18, 22, 28, 29, 58, 59 Градостроительного Кодекса РФ, статьей 35 Закона Российской Федерации "Об охране окружающей среды", статьи 1 Закона Российской Федерации "О государственном земельном кадастре", п. 2 статьи 3 Закона Российской Федерации "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", статьями 2, 6 Закона Российской Федерации "Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права и свободы граждан", статьей 38, 47 Устава Санкт-Петербурга, статьями 24, 245, 247, 254, 255, 256, п.1 ст. 258 ГПК РФ,

ПРОСИМ СУД:

1. Признать незаконным и недействительным с момента утверждения решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 23 сентября 2003 № 414), как не прошедшее государственную экологическую экспертизу, принятое с превышением полномочий и без предварительной экспертной оценки уполномоченным органом исполнительной власти, органом местного самоуправления последствий принятого решения для обеспечения жизнедеятельности, образования, воспитания и развития детей.

2. Признать незаконным и недействительным с момента издания распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11 ноября 2003 года № 2743-ра "О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 15 (южнее дома № 1/153, литер А, по Придорожной аллее)", как принятое с превышением полномочий.

3. Обязать Правительство Санкт-Петербурга (правопреемника Администрации Санкт-Петербурга) отменить распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11 ноября 2003 года № 2743-ра "О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 15 (южнее дома № 1/153, литер А, по Придорожной аллее)" как вида документации, которая обосновывает хозяйственную и иную деятельность и реализация которой способна оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую природную среду в пределах территории субъекта Российской Федерации.

4. Запретить Правительству Санкт-Петербурга издавать распоряжения о проектировании и строительстве объектов на территории квартала 15 до утверждения проекта межевания с внесением изменений в установленном порядке в градостроительную документацию и до утверждения правил землепользования и застройки.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия газеты "Новый Петербург" № 5 от 05.02.04;

2. Копия распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 11 ноября 2003 года № 2743-ра

"О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 15 (южнее дома № 1/153, литер А, по Придорожной аллее)", на 2 л.;

3. Копия письма Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 28.01.04 г. № 566;

4. Копия письма Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 01.03. 04 г. № 1435;

5. Копия Распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 22. 12.03 № 23-рп;

6. Документы, подтверждающие права собственности;

7. Копия письма Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга от 11.12.2003 года № 2.2-874;

8. Копия письма Управления государственной вневедомственной экспертизы письмом от 13.01.04 г. № 1-03-9/03-01;

9. Копия письма Вице-губернатора Санкт-Петербурга от 12.09.03 № 285-ДО;

10. Копия письма Первого заместителя председателя КГА от 06.10.03г. № 694 б/5;

11. Копия письма ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость" от 06.02.04 № 78-01-2008.1/2004-306;

12. Квитанция об оплате государственной пошлины;

13. Копия настоящего искового заявления (2 экз.).

Дата; подпись

Решение суда

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Выборгский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе судьи _____, рассмотрев ходатайство Павленко В.Ф.,

УСТАНОВИЛ:

Заявитель обратилась в суд с заявлением об оспаривании Распоряжения Администрации Санкт-Петербурга №2747-ра от 11.11.2003 г. "О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 15 (юго-западнее дома №149, корп.3, литера А, по пр. Энгельса). Требования по существу судом не рассмотрены.

Заявитель заявила ходатайство о приостановлении действия оспариваемого ей распоряжения, поскольку принятие мер по обеспечению требований может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда, ООО "Концерн "ЛЭК ИСТЕЙТ" может понести расходы по разработке проектной документации, проведению строительных работ, которые должны быть компенсированы за счет бюджета Санкт-Петербурга.

Суд, обсудив заявленное ходатайство, находит его подлежащим удовлетворению и приведенные в нём доводы убедительными.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 254 ГПК РФ суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Приостановить действие Распоряжения Администрации Санкт-Петербурга №2747-ра от 11.11.2003 г. "О проектировании и строительстве жилого дома по адресу: Выборгский административный район, Шувалово-Озерки, квартал 15 (юго-западнее дома №149, корп.3, литера А, по пр. Энгельса)" до вступления в законную силу решения суда по заявлению Павленко В.Ф.

Определение может быть обжаловано в Городской суд Санкт-Петербурга в течение 10 дней.

Подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ 18.

ОБРАЗЕЦ СУДЕБНОГО ИСКА ПРОТИВ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

В федеральный суд
Выборгского района Санкт-Петербурга

Истцы: _____

адрес: _____

Ответчик: строительная компания

адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

об истребовании из чужого незаконного владения зарегистрированного недвижимого имущества собственников, насильственно захваченного ответчиком, восстановлении его уничтоженной части, и компенсации материального ущерба и морального вреда, нанесённых собственникам.

Истцы, собственники квартир по вышеуказанному адресу, прилагают к настоящему иску копии документов о праве собственности каждого истца на помещение (квартиру) жилого многоквартирного дома.

С 26 июля 2004 г. строительная компания "Концерн ЛЭК ИСТЕЙТ", неоднократно пыталась захватить в свою собственность большую часть земельного участка внутреннего двора придомовой территории нашего жилого дома. При этом на территории, занятой спортивно-оздоровительным комплексом, построенным нами, ставился капитальный строительный забор. 3 (три) такие попытки были "отбиты" нами. При этом людям наносились оскорбления и телесные повреждения (травмы). Документ(ы) о полученных травмах прилагаются.

06.07.2005г., указанная строительная компания снова установила железобетонный забор между корпусами 1,3,4 и 5 нашего дома № 5 — на части земельного участка нашей придомовой территории, "нарастила" его сверху запрещённой международной конвенцией проволокой "спираль Бруно", срубила многолетние деревья, расположенные на участке, и УНИЧТОЖИЛА (СНЕСЕНИЕМ) спортивно-оздоровительный комплекс нашего внутреннего двора, включающий: футбольное поле, волейбольную площадку, площадку для настольного тенниса, гимнастический городок, зону тихого отдыха для людей пожилого возраста и две детские площадки.. На месте спортивно-оздоровительного комплекса разрыт огромный котлован под строительство жилого дома. Весь спортивно-оздоровительный комплекс был создан (построен) нашими силами (совместно с жильцами нашего дома), нами же было выполнено и озеленение всего двора, в том числе — всей захваченной части земельного участка нашего внутреннего двора.

Протестующие против захвата жители близлежащих домов, в том числе все мы, были подвергнуты изощрённым унижениям со стороны нанятых компанией неизвестных граждан, не представивших нам никаких документов при захвате территории. По отношению к нам были применены угрозы, оскорбления и физическое насилие. Документ(ы) о полученных травмах прилагаются.

Просим суд привлечь, в качестве свидетелей по обстоятельствам дела, следующих лиц: (ФИО) _____, _____ и _____.

Приехавшие на место происшествия милиция и ОМОН не пресекли противозаконный захват нашей собственности и, фактически, заняли сторону компании-захватчика.

Таким образом, органы управления и правоохранительные органы, не обеспечили нам гарантированные Главой 1 "Основы Конституционного строя" Конституции РФ (ст. 35 п.п.1-3, ст. 36 п.п.1-3) права охраны частной собственности, владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом (землёй). Были, также, грубо нарушены требования Гражданского, Градостроительного, Земельного и Жилищного Кодексов РФ, Федеральные законы РФ "О государст-

венной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", "О государственном земельном кадастре", "О землеустройстве", ряд других законов, нормативных актов и Постановлений Правительства РФ.

Строительство нашего дома было осуществлено в 1979 году. Органы управления государственной власти передали нам в бессрочное пользование, под территорию двора ("пятно застройки"), земельный участок придомовой территории, произведя отчуждение данного земельного участка. В условиях существования исключительно государственной собственности на землю и другие природные ресурсы, этот земельный участок (1) "в установленных границах" был включён в Генеральный план застройки города (основной градостроительный документ, ст. 35, п. 1 Градостроительного Кодекса РФ, 1998г.). На основании требований существовавшей документации он, также, (2) был внесён в "Поземельную книгу" — "...единственный достоверный источник информации при определении прав собственности на земельный участок для физических и юридических лиц, органов управления и судов..." (Постановление Правительства РФ (Роскомзема), 1998г.).

После массовой приватизации квартир дома в связи с принятием Закона РФ № 1541-1, 1991г. "О приватизации жилищного фонда в РФ", мы, как собственники квартир, стали:

(3) "...совладельцами ... внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома" (в ред. Закона РФ от 23.12.1992г. № 4199-1; ФЗ РФ от 11.08.1994г. № 26-ФЗ), ст. 3 Закона;

(4) "...участвовать в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ... площади в этом доме" (в ред. Закона РФ от 23.12.1992г. №4199-1), ст. 24 Закона.

По основаниям, установленным Указом Президента РФ от 07.10.1993г. № 1598 "О правовом регулировании поэтапной конституционной реформы в РФ", пунктом 1 Указа Президента РФ от 23.12.1993г. № 2275 (Д) было утверждено "Временное положение о кондоминиуме". Положение (5) "...в едином комплексе недвижимого имущества" (п. 1) в общую долевую собственность домовладельцев включает (п. 3) — "...земельные участки в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства...".

Принятая 30.11.1994 года Законом № 51-ФЗ РФ, первая часть Гражданского Кодекса РФ. Главной 18, статьями 289 и 290 наши права на общее имущество дома "...на праве общей долевой собственности..." закрепила и установила (6) неотчуждаемость доли собственника в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от права собственности на квартиру. Поглощённый новым Жилищным Кодексом РФ Закон от 15.06.1996г. № 72-ФЗ РФ "О товариществах собственников жилья" скомпоновал и, учитывая международные нормы "кондоминиумного" (совместного, общего) права собственности на недвижимое имущество, утвердил основные положения права, по основаниям которых наш дом (7):

а) включён в сферу действия Закона ("О ТСЖ"), ст. 4, п.1 Закона;

б) является "...единым комплексом недвижимого имущества, включающим земельный участок в установленных границах и расположенное на нём жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором ... остальные части (общее имущество) находятся в ... общей долевой собственности", ст. 1 Закона;

с) имеет в составе общего имущества "...прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества ... служащие его использованием", ст. 7 Закона;

д) дополнительно к п. 2, ст. 290 ГК РФ, защищён запретом отчуждения общего имущества "...отдельно от права собственности домовладельцев на помещения...", ст. 8, п. 3 Закона;

е) как комплекс недвижимого имущества, располагающийся "...в существующей застройке населённых пунктов...", имеет границы, которые "...определяются действующими землеотводами...", ст. 10, п. 1 Закона. (Действующие землеотводы установлены действующим "Генеральным

планом поселения" — основным градостроительным документом, Гл. 7, ст. 35, п.8 "Градостроительного Кодекса РФ". В существующей застройке границы землеотводов установлены в красных линиях и линиях регулирования застройки, Гл. 1, ст. 1 "Градостроительного Кодекса РФ". Постановлением Правительства РФ № 1223 от 26.09.1997г. (в редакции Постановления № 369 от 30.03.1998г.) утверждено Положение "Об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах", которое пунктом 2 предусматривает, что "...границы действующих землеотводов ... не подлежат пересмотру");

f) обуславливает право его домовладельцев на бесплатную передачу им в качестве общего имущества в общую долевую собственность земельных участков придомовой территории, ст. 11, п. 1 Закона.

Действующий Закон от 21.07.1997г. № 122-ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Главой 1, ст. 6 "Признание ранее возникших прав", п.1, (8) признал юридически действительными наши права собственности на недвижимое имущество, в том числе, земельные участки придомовых территорий: "Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введённой настоящим ФЗ. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей" и (9) установил, что "Государственная регистрация ... права на жилое или нежилое помещение в кондоминиумах (с 01.03.2005 г. — многоквартирных домах.

Закон № 189-ФЗ от 29.12.2004г. "О введении в действие ЖК РФ", ст. 17, п.2, пп. б)) одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество" (Гл. 4, ст. 23, п. 2). Таким образом, наш земельный участок придомовой территории, состоящий из "идеальных, не выделяемых в натуре" земельных долей собственников-домовладельцев, в целом, — уже зарегистрирован как общая долевая собственность, так как все помещения в наших домах государственную регистрацию прошли".

Действующий "Земельный Кодекс РФ" от 25.10.2001г., № 136-ФЗ РФ:

(10) подтверждает Главой 5, ст. 25 "Основания возникновения прав на землю", наше право на земельные участки фактом их государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

(11) ст. 36, п.2 подтверждает процедуру предоставления (в существующей застройке) земельных участков, входящих в состав кондоминиума — "... в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены ФЗ "О товариществах собственников жилья"" (с 01.03.2005г. — "...установлены жилищным законодательством", Закон № 189-ФЗ от 29.12.2004г. "О введении в действие ЖК РФ", ст. 10);

(12) ст. 40, п.1, пп.2 устанавливает, что только собственник земельного участка имеет право "возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания в соответствии с целевым назначением земельного участка...", либо, законным путём, по основаниям ст. 40, п.1, пп.4 "осуществлять иные права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством";

(13) ст. 52, п.1 "Условие и порядок отчуждения земельного участка" п.1, особо защищает права собственника указанием, что "только собственник земельного участка имеет право на его отчуждение". Ни арендатор, ни землепользователь, ни землевладелец не вправе осуществлять отчуждение земельного участка.

Учитывая, что Земельный Кодекс РФ и является тем самым "федеральным законом", "на основе" которого "определяются условия и порядок пользования землёй" (Конституция РФ, ст. 36, п. 3), наше право собственности на указанный земельный участок, фактически, является бесспорным.

Вступивший в силу с 01.03.2005г. новый "Жилищный Кодекс РФ" от 29.10.2004г., № 189-ФЗ, подтвердил и закрепил наши права на земельный участок придомовой территории, а именно:

(14) обосновал законность регистрации наших прав собственности на недвижимость в соответствии с "...ГК РФ, ФЗ о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним..." — ст. 18 ЖК РФ;

(15) обязал нас нести "...бремя содержания ... общего имущества (включающего земельный участок) собственников помещений в ... многоквартирном доме" — ст. 30 (п. 3), ст. 39 (п.п. 1,2) ЖК РФ;

(16) определил нашу ответственность по содержанию "...общего имущества собственников помещений ... в многоквартирном доме" — ст. 30, п. 4 ЖК РФ;

(17) подтвердил, ст. 36, п.1, принадлежность собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности общего имущества дома, и законность включения в состав общего имущества: несущих и ненесущих конструкций, помещений и мест общего пользования, оборудования, инженерных коммуникаций, энергосистем дома, а также "...земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иных, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектов, расположенных на указанном земельном участке". Установил, что "...Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом..." для нашего, сложившегося участка, определялись "...в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности", (о чём указано выше).

Действующий Земельный Кодекс РФ, естественным образом, не требует от нас, физических лиц, какого-либо, даже формального, переоформления наших прав собственности на земельный участок придомовой территории. "Естественным образом" - потому, что границы нашего общего (совместного) земельного участка формируются сложением "не выделяемыми в натуре" (ст. 37, п. 4., п.п. 1, ЖК РФ) и "не отчуждаемыми в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме" (ст. 37, п. 4, п.п. 2, ЖК РФ), т.е. "идеальными" с юр. точки зрения, долями земельного участка придомовой территории, зарегистрированными на праве собственности каждым из собственников нашего дома.

Данная норма является основой как международного "Кондоминиумного" (общего, совместного), так и "отечественного" общего (совместного) права собственности на недвижимое имущество. Она, в прямой, или завуалированной форме, содержится во всех, без исключения, Кодексах РФ, напрямую касающихся вопросов недвижимого имущества: Гражданском, Земельном, Градостроительном и Жилищном.

Разрешению некоторых разногласий законодательных и нормативных актов РФ, в этом вопросе, напрямую способствует ст. 9 "Жилищное законодательство и нормы международного права" ЖК РФ: "Если международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора".

(К примеру, опираясь на нормы п.п. 2 — 5, ст. 16 ЖК РФ, органы управления пытаются объявить (зарегистрированную нами!) собственность не сформированной! И "просят" передать нашу собственность "для формирования" в собственность третьих лиц — органов гос. власти, или органов местного самоуправления! В то же время, производится повторное отчуждение в собственность, или аренду частным лицам части, уже отчуждавшегося, земельного участка нашей придомовой территории. Эти действия, почему-то объясняются отсутствием государственного кадастрового учёта земельного участка.

Но ведение последнего является нормой, введённой в июле 1997 года Законом № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", которая требовала от органов управления переноса в гос. реестр данных "Поземельных книг", с учётом межевания земельных участков в соответствии с Генеральным планом застройки (1980 года). Это прерогатива органов управления, не касающаяся собственников — физических лиц, зарегистрировавших своё имущество.

ФЗ от 02.01.2000г. "О государственном земельном кадастре" и п. 2, ст. 70 Земельного Кодекса РФ в качестве главного объекта кадастрового учёта определяют не только земельные участ-

ки, но также прочно связанные с ними иные объекты недвижимости. Запрещается отдельно учитывать земельные участки и отдельно расположенные на них строения, здания, сооружения, они учитываются как единый объект учёта.

На единый объект учёта (по основаниям международного "кондоминиумного" права на совместную и общую собственность, и федерального законодательства РФ на совместную и общую собственность на недвижимое имущество), отсутствует единое свидетельство о праве собственности как на объект в целом, так и отдельные: единое свидетельство собственников о праве собственности на здание, и отдельное единое свидетельство о праве собственности собственников на общий земельный участок.

Что полностью основано на юридической логике — на один и тот же объект собственности, либо его часть (части) не выдаются документы, регистрирующие право собственности дважды (и более раз).

Таким образом, ответные требования представителей власти всех уровней, правоохранительных органов, к которым мы обращались с требованием пресечь незаконное отчуждение земельного участка нашей придомовой территории, О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДОКУМЕНТОВ (СВИДЕТЕЛЬСТВ) О НАШЕМ ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА НАШ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЯВЛЯЮТСЯ ПОЛНЫМ АБСУРДОМ. Действующим законодательством отдельная регистрация права собственности на долю в общем имуществе не требуется.

Дополнительно ко всем вышеуказанным доводам, Определение Верховного суда РФ от 25.12.2000г., Дело № 78-ГОО-61 И, разъясняет: "ГК РФ предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, возникающих при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах... Действующее законодательство допускает возможность не указывать в правоустанавливающем документе принадлежности к главной вещи, если иное специально не предусмотрено договором (ст. 135 ГК РФ)".

В результате противозаконного бездействия органов власти, призванных защищать наши конституционные права, принадлежащие нам на праве собственности объекты спортивно-оздоровительного комплекса, возведённого на месте болота нами, вместе с жильцами нашего дома (за свои средства), состоящие из:

- футбольного поля (40x60) м2, с зонами забегания 3 м;
- волейбольной площадки (9x18) м2, с зонами забегания 2 м;
- площадки для настольного тенниса (7x14) м2, с зонами забегания 2м
- гимнастического городка 30 м2, с типовым набором спортивного оборудования;
- 2-х детских площадок (12x15) м2, с типовым набором оборудования;
- зона тихого отдыха 6857 м2, со скамейками, беседками и зелёными насаждениями (29 молодых многолетних деревьев)

полностью разрушены (сносены). Наше имущество безвозмездно утрачено. Собственникам:

_____, _____, а также свидетелям-пользователям: _____ и _____ придомовой территорией внутреннего двора нанесены физические травмы. Все мы получили тяжёлые моральные травмы в процессе, практически постоянного, многодневного противодействия грабежу. Пользуясь своими финансовыми возможностями, ответчик организовал травлю нас в прессе, огромными тиражами обозвав нас "группой хулиганов", "...которым законные методы решения конфликта не нужны..." (статья "Почему мы не любим друг друга?" в газете "Петровский Курьер" № 22 (422) от 11.07.2005г., тираж 700 000 экз., прилагается).

Учитывая, что произошедшее отчуждение (прямой захват недвижимого имущества собственников) части земельного участка придомовой территории осуществлено с нарушением прав собственности около 1-й тысячи собственников квартир дома № 5 по ул. Шостаковича, мы считаем, что административные органы управления, в том числе территориальные, заслуживают частного определения суда.

Руководствуясь ст. ст. 35, 36 Конституции РФ; ст., ст. 1, 8, 9, 244-247, 261-263, 289 Гражданского Кодекса РФ; ст. 1, п.1 (пп.1)-5), 10), 11)), ст., ст. 3 (п.п.1,3); 4,15, 25 (п.п.1,2), 26 (п.1), 36 (п.2),

40 (п.1, пп.2), 4), 43, 44, 52 (п.1), 60 (п.1, пп.2) Земельного Кодекса РФ; ст., ст. 7, 9, 10, 14, 15, 18, 20, 35, 39, 45, 65 Градостроительного Кодекса РФ; ст. 1 (п.п.1,2), ст. 2 (п.п.6,7), ст., ст. 5, 6, 9, 18, ст. 30 (п.п.3,4), ст. 36 (п.п.1,2), ст. 39 (п.п.1,2) Жилищного Кодекса РФ; ст., ст. 4, 5, ст. 16 (п.п.1,2) ФЗ РФ "О введении в действие ЖК РФ"; ст. 6 (п.1), ст. 23 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" считаем необходимым, в соответствии с требованиями способов защиты своих гражданских прав, ст. 12, ч. 1 ГК РФ "... восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право...", обеспечить срочное восстановление наших нарушенных прав.

В соответствии с требованиями:

п. 2, ст. 60 ЗК РФ "пресечение действий, нарушающих права на землю граждан и юридических лиц или создающих угрозу их нарушения";

пп. 1,3, ст. 11 ЖК РФ "защита нарушенных жилищных прав",

просим применить к ответчику действие пп.4), п.2, ст. 60 ЗК РФ и пп.2), п.3, ст.11 ЖК РФ: "восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения". Учитывая изложенное,

ПРОСИМ СУД:

1. Истребовать принадлежащие нам на праве собственности части земельных участков придомовой территории и утраченное имущество из чужого незаконного владения.

2. Обязать ответчика полностью восстановить внешний вид и оснащение (оборудование) наших земельных участков.

3. Взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в суммах:

а) _____

б) _____

в) _____

По основаниям требований ст., ст. 139, 140 ГПК РФ, и учитывая, что факт продолжения строительных работ на нашем земельном участке может значительно затруднить исполнение решения суда, в качестве мер по обеспечению иска просим судью:

1. наложить арест на захваченную у нас часть недвижимого имущества, в виде частей земельного участка придомовой территории внутреннего двора;

2. запретить ответчику совершать любые действия по отношению к указанной недвижимости, в том числе, проведение любых работ с использованием указанного земельного участка, и участие в любых сделках и обязательствах, выполнение которых может усугубить последствия проступка ответчика.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия искового заявления истцов: (ФИО) _____, _____ к строительной компании "Концерн ЛЭК ИСТЕЙТ".

2. Квитанция об уплате государственной пошлины.

3. Свидетельство о праве собственности на помещение (квартиру) в доме № 5, по ул. Шостаковича: (ФИО) _____

4. Справка (свидетельство о получении побоев в результате захвата собственности): (ФИО) _____

5. Ксерокопия статьи "Почему мы не любим друг друга?" из газеты "Петровский Курьер" №22(422) от И.07.2005г.

Подпись; дата

ПРИЛОЖЕНИЕ №19.
ОБРАЩЕНИЕ УЧАСТНИКОВ КОНФЕРЕНЦИИ
"ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:
ПУТИ И СПОСОБЫ РЕШЕНИЯ"

Принято на Конференции 6 апреля 2006.

Обращение (отрывки)

Никто не ставит под сомнение саму идею самоуправления домами, но так, как она воплощена в Жилищном кодексе и в законодательстве Санкт-Петербурга, — это извращение самой идеи. Это наглядно свидетельствует о том, как власть заботится о благополучии населения. Намеренно приняв сырой и недоработанный Жилищный кодекс, Федеральное Собрание и Президент убили двух зайцев: сняли с себя ответственность за плачевное техническое состояние жилищного фонда России и предоставили возможность управляющим кампаниям развернуться на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Теперь все мы оказались меж двух огней: с одной стороны изношенные системы тепло-, водо- и электроснабжения, прохудившиеся крыши, затопленные подвалы, а с другой чиновники, управляющие компании, недобросовестные соседи, стремящиеся путём фальсификации голосования протащить в правление ТСЖ своих людей.

Многие собственники преспокойно спят, рассчитывают на то, что пронесёт или считают, что управляющие компании обеспечат им рай. Они глубоко заблуждаются, а государство меж тем готовит лоты по продаже кварталов управляющим кампаниям, фальсифицирует голосования на учредительных собраниях ТСЖ, в общем, "успешно" проводит Жилищно-коммунальную реформу.

Председатели новоиспечённых ТСЖ вынуждены обивать пороги государственных учреждений, требуя замены изношенных сетей, ремонта другого общего имущества многоквартирных домов, а денег то нет. Не позаботилось государство о должном финансовом обеспечении Жилищно-коммунальной реформы, держит оно деньги в стабилизационном фонде.

Те ТСЖ, которым удаётся выцарапать из РЖА деньги на замену изношенных сетей не особенно долго радуются. После произведённого ремонта сети прослужат не намного дольше. На качественный ремонт за счёт госсредств рассчитывать не приходится, не для того эти госсредства выделяются.

ТСЖ сталкиваются и с финансовыми трудностями, связанными с наличием задолженностей по квартирной плате, и с необходимостью тратить деньги на текущий и капитальный ремонт, а тут ещё приходится бороться с печально известным КУГИ, которое прибрало к рукам или уже продало самую лакомую часть подвальных и чердачных помещений.

Собственники годами судятся с органами государственной власти отстаивая своё право на общедолевую собственность, хотя очевидно, что после 1995 года, то есть после вступления в силу нового Гражданского кодекса органы государственной власти не имели права ни приватизировать, ни продавать её, а могли лишь временно ею управлять. В итоге многие ТСЖ остались без дополнительных источников дохода, который мог бы быть получен от сдачи в аренду своей общей собственности.

Но даже там, где нет "серой" аренды, сформировать земельный участок многоквартирного дома и зарегистрировать свои права на общедолевую собственность практически невозможно. Городские власти навязывают формирование земельных участков по обрезу фундаментов, тормят разработку проектов межевания городской земли, отказывают в постановке на кадастровый учёт долевой собственности жителей многоквартирного дома. Пытаясь сохранить свою монополию на недвижимость Санкт-Петербурга, органы власти не спешат с определением порядка реализации своего вклада в содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, когда имеют в этом доме свои жилые и нежилые помещения. В течении многих лет не выполняются нормативные требования о технической инвентаризации городского жилищного фонда.

Не легче и гражданам, приобретающим квартиры в строящихся или только что построенных домах. Вместо квартир они получают полуфабрикаты, — пол, стены, потолок. Жаловаться некуда, в ТСЖ сидят люди от застройщика. Дома сдаются в безобразном состоянии, нередки случаи, когда госкомиссия принимает в эксплуатацию аварийные дома. Застройщик получил деньги, госкомиссия тоже, а новосёлам не остаётся ничего другого как доводить до ума жильё, судиться с застройщиками и выгонять вороватое ТСЖ.

Очевидно, что если жилищно-коммунальная реформа и дальше будет реализовываться такими методами на существующей правовой базе, то большинство собственников приватизированных квартир ждет печальная перспектива: либо лишиться своей собственности в разваливающихся аварийных домах (проблема выкупа в этом случае в новом ЖК также решена в пользу чиновника), либо, попав в кабалу управляющим компаниям, платить втридорога за содержание и ремонт своего дома. А некоторым из них, возможно, придется продать свои квартиры новым собственникам доходных домов, перебравшись в более дешевое жильё уже на основе коммерческого найма.

Чтобы предотвратить возможность такого массового и наиболее болезненного ущемления прав наших граждан за последние 15-20 лет, участники конференции требуют:

Далее перечень требований, во многом пересекающих с требований СКС России

Для того, чтобы эффективно бороться за реализацию этих требований необходимо объединить усилия отдельных одиночек и создать такое объединение членов ТСЖ, которое не будет рассчитывать на подачи от нынешней коррумпированной власти, а будет вести деятельность, направленную на изменение существующей законодательной базы, на создания таких законов, которые позволяли бы собственникам и содержать дома в технически исправном состоянии, и платить налоги.

Нужно создать такой союз, который бы оказывал организационную и правовую поддержку ТСЖ, объединял бы их в противодействии тем отрицательным сторонам жилищно-коммунальной реформы, которые несут вред нашему обществу. Мы должны сорвать планы лоббистов этого Жилищного кодекса и использовать его не для обогащения управляющих компаний и чиновников, а для создания и успешной хозяйственной деятельности ТСЖ, как одной из первичных форм организации граждан-собственников.

Вот почему конференция поддерживает предложение о создании в рамках ДГИ Общества защиты прав жильцов "Надежный дом" и обращается ко всем правлениям ТСЖ Санкт-Петербурга с призывом поддержать усилия её учредителей, направленные на достижение следующих целей:

1. Создание объединений ТСЖ (желательно на квартал) для снижения расходов на управление;
2. Отслеживание деятельности управляющих компаний и создание базы данных об их деятельности;
3. Выработка предложений о подготовке и принятии нормативных документов касающихся деятельности ТСЖ;
4. Сбор и анализ нормативных документов, касающихся деятельности ТСЖ, и своевременное оповещение участников общества о происходящих изменениях в законодательстве;
5. Обжалование в судебном порядке правовых актов и действий должностных лиц, наносящих вред деятельности ТСЖ;
6. Правовая, информационная и организационная поддержка при создании ТСЖ и возникновении их споров с органами государственной власти, управляющими компаниями, другими хозяйствующими субъектами;
7. Проведение семинаров, конференций по различным направлениям деятельности ТСЖ, участие в них, обмен опытом.

ПРИЛОЖЕНИЕ №20.**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ, ПО КОТОРОМУ ГРАЖДАНИН ИЗ УЛЬЯНОВСКА
ВЫИГРАЛ СУДЕБНОЕ ДЕЛО, И ЗАСТАВИЛ МУП ЖКХ ЗАПЛАТИТЬ
ЗА НЕОКАЗАННЫЕ УСЛУГИ.**

В Заволжский районный суд
Истец. Сафонов Владимир Васильевич
г. Ульяновск, пр. Созидателей д.4 кв. 159
Ответчик. МУП ЖКХ "Новый Город"
г. Ульяновск Пр. Созидателей 62

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**(об обязанности выполнения услуги, возмещения неустойки,
компенсации морального вреда.)**

Я являюсь собственником 1/4 квартиры по адресу г. Ульяновск Пр. Созидателей дом № 4 квартира № 159. Между мной и ответчиком заключен договор на техническое обслуживание квартиры и предоставление коммунальных услуг № 5051 от 15 сентября 2003года. Оплату услуг я производю своевременно, задолженности не имею. Ответчик исполняет свои обязанности не надлежащим образом, а именно, с 1998г по 2005г включительно, то есть в течение 7 лет не выполняет работ по текущему ремонту (побелки, окраске) подъезда № 5 дома № 159 по пр. Созидателей. Согласно п. 3.2.9. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденными постановлением Госстроя от 27.09.2003г. № 170 Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и Физического износа. Также в силу Закона о защите прав потребителя ст. 27 Сроки выполнения работ (оказания услуг) Исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). Не смотря на все мои обращения ситуация не меняется до сих пор. Я обратился с Заявлением к Ответчику с требованием о выполнении своих обязательств, предусмотренных ст. 28 п. 1 Закона о защите прав потребителя, с назначением нового срока исполнения услуги, но в удовлетворении мне было отказано, не смотря на прямое требование закона. В соответствии со ст. 28 Закона п. 5. В случае нарушения установленных сроков начала и окончания выполнения работы (оказания услуги) мши назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена — общей цены заказа.

Неустойка (пеня) за нарушение сроков начала выполнения работы (оказания услуги) взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки, вплоть до начала выполнения работы (оказания услуги).

На основании ст. 13 п. 5 Закона я обратился к ответчику, с требованием возместить мне неустойку в добровольном порядке. Но мое законное требование получило отказ. Неправомерные действия ответчика, вызванные этим, ненормальные условия проживания, мои постоянные безрезультатные обращения с требованием о защите моих прав и законных интересов, причинили мне физические и нравственные страдания. Моральный вред, я оцениваю в 10000 (десять тысяч рублей). На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 13 15 27 28 Закона "О защите прав потребителей" и ст. 151 ГК РФ.

Прошу суд

1.Обязать ответчика произвести текущий ремонт (мелкий ремонт штукатурки, побелку потолка, покраску стен и ограждений лестничных маршей, покраску оконных и дверных конструкций) подъезда № 5 дома № 159 по проспекту Созидателей.

2. Взыскать неустойку (пени) за нарушение ответчиком сроков оказания услуг в размере
3. Взыскать с ответчика в качестве компенсации морального вреда в соответствии с ст. 15 Закона 10000 (десять тысяч рублей).

4. Взыскать с ответчика штраф в федеральный бюджет за не соблюдения добровольного порядка удовлетворения требований потребителя в размере 50% цены иска в соответствии с п.б.ст. 13 Закона.

7. Освободить меня от уплаты госпошлины в соответствии с п. 3 ст. 17 Закона.

Общая цена иска

Приложение:

1. Копия искового заявления для ответчика.
2. Копия заявления от 08.06.2005г.
3. Копия претензии от 15.07.2005г.
4. Копия ответа на заявление МУП ЖКХ *Новый Город* от 08.07.2005г.
5. Копия ответа на претензию от 25.07.2005г.
6. Расчет неустойки за 2004 и 7мес. 2005гг.
7. Копия договора тех. обслуживания № 5051
2005года. (Сафонов.В)

КОНТАКТЫ:

- Институт Коллективное Действие (ИКД): т.(495) 923-6794 e-mail: info@ikd.ru, http://www.ikd.ru
- Союз Координационных Советов (КСК): т.(095) 923-6794 или по любому из телефонов региональных Советов – http://ikd.ru/Campaign/SKS
- Левый Фронт: т. 8-903-130-49-96, e-mail: left@front.ru
- Иваново. ТОС мкр. Авдотьино, Ассоциация ТОС: (0932) 35-62-38
- Координационный Совет гражданских действий г. Ижевска: 8-922-681-86-64, Андрей Коновал
- Координационный Совет акций протеста г. Перми: 8-902-646-04-51, Анастасия Мальцева
- Координационный Совет комитетов спасения Московской области (495)-533-87-05, Леонид Хохряков)
- Комитет Единых Действий г. Санкт-Петербурга: 8-812-923-39-47, Евгений Козлов
- Комитет протестных действий г. Омска: 8-903-926-88-17, Игорь Басов, 8-3812-266-120, Василий Старостин
- "Защита-Курган" – Совет народной самозащиты г. Кургана: 8-912-836-14-59, Владимир Мирский
- Координационный Совет г. Пензы: 8-906-396-80-30, Валерий Бычков
- "Единство" – "Комитет гражданского сопротивления" г. Тольятти: 8-8482-749616, Петр Золоторев
- Инициативные группы г. Томск: 8-960-976-23-40 Александр Маркин; 3822-50-47-10 Владимир Бушин
- Инициативные группы г. Саратова: (8452)27-81-12, 60-45-11 Сергей Иванович Перепеченов; (8452) 808-97, Ольга Пицунова; (8452) 58-08-97 и 8-904-700-66-22
- Штаб протестных действий г. Воронежа: (0732) 92-06-53
- Комитет гражданского сопротивления трудящихся г. Ярославля: (0852) 30-92-06, Александр Воробьев)
- Самара, инициативные группы: (846) 336-53-96 Александр Лашманкин
- Новосибирск: Комитет солидарных действий: 8-923-244-66-48 РКРП; 212-54-48 Сибирский региональный профцентр, Татьяна Новая
- Тамбов, инициативная группа: (4752) 47-51-84, 47-51-86 Владимир Мишунин
- Екатеринбург: Коалицией общественных организаций Свердловской области: 251-43-97 Ольга Власова
- Ульяновск, Инициативная группа по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Ульяновской области: 8(8422) 41-99-09.
- Движение общежитий Москвы и Московской области (там же и координаты других движений): (495) 477-48-54, 8-916-926-27-06 (Ирина Бергалиева), 8-926-232-74-46 (Михаил Дороненко)
- Астрахань: депутат Госдумы Олег Шеин (495) 692-89-06
- Совет домовых комитетов г. Тулы: (4872) 43-09-04 Виктор Куренко
- Совета Общественных Организаций п.Краснообск (Новосибирская об.): 8-913-926-46-46 (Ольга Дмитриевна Мальцева)
- 570 кварталный батальон г.Уфы : 8-917-403-32-59 Светлана Пучкова

Электронная версия брошюры на сайте: www.ikd.ru

