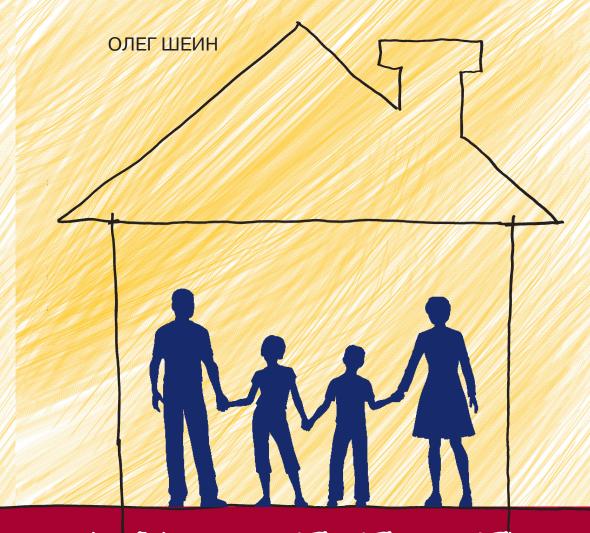


Автор этой книги – депутат Государственной Думы России трех созывов, разработчик альтернативного проекта Жилищного Кодекса и член Экспертного Совета Комитета по ЖКХ Госдумы РФ. Что не менее важно, Олег Шеин непосредственный участник движения жилищных активистов России, руководитель Союза жителей, объединяющего народные ТСЖ и Домовые Советы тридцати регионов нашей страны. Он участвовал в организации более чем тысячи собраний собственников, принимал участие во множестве судов в интересах граждан против неумеренных аппетитов частных коммунальных компаний, добивался внесения поправок в федеральное и региональное законодательство, защищающих права потребителей.

Книга представляет собой пособие для



активного гражданина. В ней содержатся образцы протоколов при проведении собраний, актов при некачественной поставке коммунальных услуг, оптимальный договор с управляющей компанией.

KAK OTCTOSTO CBOU DOM 5E3 OPYACUS?



## ОЛЕГ ШЕИН

# КАК ОТСТОЯТЬ СВОЙ ДОМ БЕЗ ОРУЖИЯ?

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЖИЛИЩНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ

#### Шеин, Олег Васильевич

ШЗ9 Как отстоять свой дом без оружия?: практические рекомендации по жилищному самоуправлению / Олег Шеин. – М.: Ключ-С, 2015. – 96 с.

ISBN 978-5-906751-32-4

Автор этой книги – депутат Государственной Думы России трех созывов, разработчик альтернативного проекта Жилищного Кодекса и член Экспертного Совета Комитета по ЖКХ Госдумы РФ. Что не менее важно, Олег Шеин непосредственный участник движения жилищных активистов России, руководитель Союза жителей, объединяющего народные ТСЖ и Домовые Советы тридцати регионов нашей страны. Он участвовал в организации более чем тысячи собраний собственников, принимал участие во множестве судов в интересах граждан против неумеренных аппетитов частных коммунальных компаний, добивался внесения поправок в федеральное и региональное законодательство, защищающих права потребителей.

Книга представляет собой пособие для активного гражданина. В ней содержатся образцы протоколов при проведении собраний, актов при некачественной поставке коммунальных услуг, оптимальный договор с управляющей компанией.

УДК 347.254(470+571) ББК 67.401.115(2Poc) Государство фактически сняло с себя обязательства по ремонту домов. Квартплата пожирает все большую часть зарплаты. Директора частных коммунальных и управляющих фирм явно начитались книжек про эпоху Нерона и активно входят в рабовладельческий образ. Законы написаны так, что их не в силах понять не только обычный человек, но и специалист.

Что лелать?

Ответу на этот вопрос и посвящена эта книга. Ее написал автор альтернативного проекта Жилищного Кодекса, депутат Государственной Думы России трех созывов и эксперт в области жилищного права Олег Шеин.

Нам особенно приятно отметить, что автор принадлежит к партии **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ**.

## ДОГОВОРНОЕ РАБСТВО ИЛИ ПОЧЕМУ НАДО ДЕЙСТВОВАТЬ?

Жилищное законодательство России во многом является договорным. То есть, в нем перечислены определенные права граждан, но граждане вправе от этих прав добровольно отказаться. Причем отказаться не только от собственных прав, но заодно и от Ваших.

Например, в дом пришла Управляющая компания с совершенно жутким договором. По нему граждане обязаны платить, а фирма ничего не должна делать. Причем разорвать договор досрочно без суда нельзя. А договор закончится не раньше Дня Второго Пришествия.

Или на ваш дом, и на Вас заодно, повесили кредитную историю. «Как это возможно?» — спросите Вы. Возможно. У нас государство самых широких возможностей. В некотором смысле практически безграничных.

Или, предположим, Вы исправно платите за горячую воду, но Вас отключили из-за долгов соседей.

Решение о договорах принимает общее собрание, но если в вашем доме оно не прошло, решения принимают органы власти. Это, как правило, гораздо опаснее.

Мы не предлагаем Вам идти тренироваться в ближайший тир или искать пару мешков аммиачной селитры. Мы предлагаем вооружиться знаниями. Это позволит не просто отбиться от мошенников. Это позволит привести свой дом в порядок, сделать его комфортным и удобным для проживания, причем без всяких переплат и государственных подачек.

Книга – не теоретическая фантазия и не опыт одиночки. Это обобщенная практика сотен и тысяч жилищных активистов страны.

Вы всегда можете получить практический совет от автора и его единомышленников, обратившись к нам: shein72@mail.ru.

Поехали!

#### ПРИКЛАДНАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Аварийность, ветхость дома** — если в доме течет крыша, это еще не значит, что он аварийный. Аварийность считается по несущим конструкциям (состояние фундамента, стен, плитоперекрытий). Если они изношены более чем на 70%, дом авариен, если более чем на 60% — дом считается ветхим.

**Жилищные услуги** – услуги по ремонту и содержанию самого дома. Сюда же отнесен капремонт и обслуживание лифтов.

**Капитальный ремонт** – ремонт несущих конструкций (фундамента, стен, плитоперекрытий), лифтов, инженерных сетей (разводки и стояков холодного, горячего водоснабжения, канализации, электропроводки, газовых сетей, электрощитовой и т.д.), фасадов и подвалов. Регионы вправе расширять перечень работ, подпадающих под понятие капремонта.

**Коммунальные услуги** – услуги по предоставлению воды, газа, тепла и электроэнергии в дом, а с 2016 года – и вывоз мусора.

**Непосредственное Управление (НУ)** – форма управления домом, предполагающая, что собственники напрямую, без посредников платят за коммунальные услуги. Разрешено в домах с числом квартир, не превышающим 16-ти.

Спецсчет — отдельный счет в банке на дом для сбора средств на капремонт. Его формальным (номинальным) владельцем является Региональный оператор, ТСЖ/ЖСК или Управляющая организация, но фактически распоряжаются сами собственники через общее собрание.

Потребитель — если у Вас в доме холодно, потому что прорвало трубу на улице, это еще не значит, что Вы вправе как потребитель требовать компенсации. Граждане являются потребителями коммунальных услуг по отношению к РСО лишь в домах с Непосредственным Управлением. В домах с ТСЖ и УК они вправе чего-то требовать лишь от ТСЖ и УК.

Председатель Совета дома — человек, избранный собственниками дома с Непосредственным Управлением, или собственниками дома, имеющего договор с УК. То есть Совет дома и председатель избираются в случаях, когда не создано ТСЖ/ЖСК. Представляет интересы собственников в отношениях с коммунальщиками и прочими инстанциями.

**Председатель ТСЖ** – человек, возглавляющий ТСЖ. Может быть избран общим Собранием или Правлением в соответствии с Уставом.

**Региональный оператор** — созданная региональными властями организация, собирающая средства на капремонт с населения, а также организующая капремонт в домах, собственники которых не открыли спецсчета.

**Ресурсоснабжающие организации (РСО)** – это те, кто поставляет коммунальные ресурсы, то есть воду, отопление, газ и электроэнергию.

Собственники дома — владельцы приватизированных, купленных, полученных в дар и т.д. квартир, а также владельцы нежилых помещений. Только они имеют право принимать решения о судьбе дома, размере платы за содержание дома и его ремонт. Для простоты мы в тексте иногда будем называть их жителями. Квартиранты и наниматели жилья в неприватизированных квартирах права голоса в доме не имеют.

**Содержание дома** — это уборка территории, промывка и опрессовка, разовые и аварийные работы.

Товарищество Собственников жилья (ТСЖ) — одна из форм управления домом, предусматривающая коллективную ответственность за коммунальные услуги. Предполагает наличие юридического лица. ТСЖ может заключать договора с Управляющими компаниями, но может и не заключать. Современное законодательство запрещает создание многодомовых ТСЖ, исключая совсем небольшие дома с общим числом квартир в объединенном ТСЖ не более 30-ти.

**Управляющая компания** – муниципальное предприятие, любая частная фирма или индивидуальный предприниматель, имеющий лицензию на управление многоквартирными домами.

Управление Управляющей компанией — одна из трех форм управления домами. Предполагает коллективную ответственность жителей за коммунальные услуги, так как если хотя бы в одном доме есть должники по воде и отоплению, это будет долг всего дома. Управление УК может быть добровольным решением собственников дома или решением местных органов власти (если жители никаких своих решений не приняли).

#### ЧАСТЬ 1.

## САМОУПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОМА

#### ТРИ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ: В ЧЕМ ОТЛИЧИЯ?

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

Правило № 1. Правом голоса на собрании обладают только собственники квартир, то есть те, кто приватизировали, унаследовали, купили квартиры и т.д.

Правило № 2. Решения принимаются большинством. Меньшинство обязано подчиниться.

Формально Жилищный Кодекс предусматривает три формы управления домом:

- Товарищество Собственников жилья;
- Непосредственное Управление домом;
- Управление посредством Управляющей компании.

Изначально отличие между ними было в том, что в НУ собственники имели право напрямую заключать договора с ресурсоснабжающими организациями (РСО), а в ТСЖ и УК такого право не было. Впоследствии законы были дополнены множеством поправок.

Охарактеризуем основные отличия.

	ТСЖ	НУ	УК
Кто принимает	Собственни-	Собственники	Собственники, но
решение о выбо-	ки		если они не приня-
ре этой формы			ли никакого

Кто представляет собственников  Договор с Управляющей компа-	Правление ТСЖ и пред- седатель ТСЖ Возможен (на усмотрение	Совет Дома и председатель Совета дома Не обязателен	решения, то УК им отбирает орган местного само-управления Совет дома и председатель Совета дома
нией, имеющей лицензию	ТСЖ)		
Наличие соб- ственного бан- ковского счета Кто утверждает	Есть расчетный счет как счет юрлица Собственни-	Можно открыть номинальный банковский счет Собственники	Можно открыть специальный банковский счет Собственники, при
размер платы за содержание мест общего пользования	ки		назначении УК через конкурс – по итогам конкурса
Право открывать отдельный счет на капремонт	Есть	Есть	Есть
Право на помощь в ремонте от государства	На усмотре- ние властей	На усмотрение властей	На усмотрение властей
Коллективная ответственность за должников по коммунальным услугам	Есть в рамках ТСЖ	Нет	Есть в рамках всей Управляющей компании
Сбор денег	По выбору жителей: по наличке с помощью кассира, на счет УК	По выбору жителей – по наличке или на счет УК (если есть договор с УК)	На счет УК

Из этих общих правил вытекает ряд последствий. Например, PCO вправе отказать жителям дома, выбравшим ТСЖ или УК, в заключении прямых договоров.

Сама система оплаты при этом может остаться прежней (терминалы, почты, сберкассы, интернет и т.д.). То есть, платить за отопление и воду можно напрямую, без посредников при любом способе управления домом. Но **прямой платеж не тождественен прямому договору**. Если кто-то не заплатит, то коммунальные компании вправе наложить арест на счета ТСЖ/ЖСК и УК, и забрать средства, перечисленные добросовестными жителями на ремонт дома.

Более того, в этом случае показатели индивидуальных счетчиков фактического значения иметь не будут, так как счет на дом будет выставляться по нагрузке (как будто вода идет круглые сутки и круглые сути включены электроприборы). Поэтому СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ выступает за прямые договора, за право на Непосредственное Управление и отмену круговой поруки.

И еще. Если дом не выбрал никакой формы управления и находится под контролем управляющей компании, то последняя вправе перебросить собранные жителями данного дома средства на ремонт иных объектов и т.д. То есть работает механизм общего котла, при котором совершенно невозможно понять, куда ушли деньги, уплаченные жителями конкретного дома.

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ: ЧТО ОНО РЕШАЕТ?

Общее собрание собственников (ст. 44 Жилищного Кодекса):

- 1) Выбирает форму управления домом (НУ, ТСЖ или УК);
- 2) Выбирает фирму или несколько фирм, которые должны выполнять работы по содержанию и ремонту дома;
- 3) Утверждает все договоры на ремонт и содержание дома;
- 4) Принимает решение о текущем ремонте дома;
- 5) Выбирает Совет дома и уполномоченного дома; 1

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> В ТСЖ Правление и Председателя избирают только члены ТСЖ. То есть при Непосредственном Управлении или способе управления УК, право голоса при выборе представителей дома, заключении договоров с УК имеют все собственники. 10

- 6) Распоряжается общим имуществом дома, в том числе подвалами, придомовой территорией, стенами (размещение рекламы) и т.д.;
- 7) Принимает решение о реконструкции дома (например, строительстве мансардного этажа, пристроев и проч.);
- 8) Принимает решения о ремонте дома, включая способ накопления средств на капремонт, выбор банка, сроки и виды ремонта, получение кредита на ремонт, смету, подрядчика и т.п.;
- 9) Принимает решение о сдаче в аренду земли, установлении рекламных конструкций, оборудования провайдеров и т.д.

Есть и другие права. Например, только общее собрание собственников определяет размер платы за ремонт и содержание дома (ст. 156 п. 7 ЖК РФ).

Это очень ценные и важные моменты. Еще раз: никто не вправе поднять Вам квартплату или начать строить над домом мансардный этаж, если Вы и другие собственники не приняли такого решения на собрании.

#### КАК ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ?

Один из жильцов, собственник квартиры, должен сформулировать повестку дня и обойти всех соседей, чтобы они расписались в приглашении на собрание. Можно сделать и проще: разместить объявления на подъездах. Объявление о собрании должно быть по определенной форме (см. документ  $\mathfrak{N}$  1).

Известить соседей нужно заранее, за 10 дней до проведения собрания. При этом нужно уведомить органы власти — как правило, мэрию — в качестве собственника неприватизированных квартир. Уведомить нужно будет и владельцев нежилых помещений, расположенных в доме (кафе, парикмахерские, магазины и т.д.). Они тоже являются собственниками и имеют право голоса. Очень важно (!) — собрание не вправе менять повестку дня. То есть могут быть рассмотрены только те вопросы, которые заранее ставились в повестку дня. Это правильная норма закона,

А в ТСЖ таким правом обладают лишь члены ТСЖ, хотя его решения обязательны для всех. То есть не вступать в товарищество нелепо.

направленная против мошенников, чтобы важные вопросы не были специально затеряны в «разном» (ст. 45 Жилищного Кодекса РФ).

Голосование идет квадратными метрами. То есть, если у человека в собственности квартира площадью 45 кв.м., он имеет 45 голосов. Решения на собрании принимаются простым большинством голосов.

По имущественным вопросам (распоряжение землей, подвалами, размещение наружной рекламы, взятие кредитов) и капремонту решение принимается большинством в 2/3 от всех собственников (ст. 46 ЖК РФ).

#### ОЧНОЕ ИЛИ ЗАОЧНОЕ?

Законодательство предусматривает обязательное очное собрание. Оно нужно не для принятия решения — за исключением совсем маленьких домов на таких собраниях никогда не бывает кворума. Оно нужно для того, чтобы активные люди могли задать нужные вопросы и предложить свои решения.

Если кворума на общем собрании нет, можно смело и спокойно проводить заочное голосование, то есть методично обходить квартиры с подписным листом.

## ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СОБРАНИЕ СФАБРИКОВАНО?

Классическая история — фальшивые протоколы. Но пока Вы будете с ними разбираться, пройдет... Правильно, год. Тем более, разбираться придется через суды, а судья захочет увидеть свидетелей. Он же не знает, какая подпись является настоящей — то ли в фальшивом протоколе, то ли в вашем коллективном протестном письме. В суды же граждане Российской Федерации ходить не любят.

Поэтому самый простой и эффективный способ отменить фальшивый протокол — это провести честное голосование в доме. Да, это требует общения с соседями и похода по квартирам. Но это займет меньше времени, чем бесконечное хождение по инстанциям, и будет гораздо эффективнее.

#### Первое собрание: с чего начать?

#### Документ № 1

#### ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ

Один из собственников извещает соседей о проведении общего собрания. Для этого он размещает на подъездах объявление следующего содержания:

	важаемые собственники помещений дома № по ул Москва	
В	соответствие с Жилищным Кодексом РФ, сообщаю о проведе рания собственников многоквартирного жилого дома.	ении со-
Ин	нициатор собрания –	(ФИО).
Фо	орма проведения собрания – очная.	
Да	ата собрания –, время –	
Me	есто проведения	
	Повестка дня –	
1.	Выбор способа управления многоквартирным домом	
	Определение управляющей организации в случае заключе	ния до-

- Определение управляющей организации в случае заключения договора управления
- 3. Принятие Устава ТСЖ (при выборе формы ТСЖ) Утверждение проекта договора между собственником и управляющей организацией в случае заключения такого договора
- 4. Выбор членов Совета Дома (Правления ТСЖ)
- 5. Выбор членов ревизионной комиссии (ревизора) (в ТСЖ обязательно, при форме управления УК или НУ на усмотрение)
- 6. Выбор Председателя Совета Дома (председателя ТСЖ)
- 7. Установление размеров платежей собственников помещений за содержание и ремонт дома:
- 8. Определение места хранения документации собрания.

Информацию и материалы по собранию можно получить в квартир $\mathbb{N}_{-}$ , предварительно позвонив по телефону	
Дата Подпись	
Документ № 2	
ПРОТОКОЛ ОЧНОГО СОБРАНИЯ	
ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ДОМА, г. Москва	
Общая площадь помещений дома — 3500 кв.м Присутствуют собственники 500 кв.м. (лист регистрации прилагается Кворум отсутствует	)
Повестка дня:  1. Выбор способа управления домом  2. Принятие Устава ТСЖ (при выборе формы ТСЖ)  3. Выбор Совета дома (Правления ТСЖ)  4. Выбор Председателя Совета дома (председатель Правления  5. Определение управляющей организации (при заключении договор с ней)  6. Утверждение проекта договора с Управляющей организацией (при необходимости)  7. Выборы ревизионной комиссии (по желанию, при ТСЖ обязательно  8. Установление размера платы за текущее содержание и ремонт  9. Определение места хранения документов собрания	И
Принято решение – провести заочное голосование по вопросам повесткі дня (за – голосов, против –, воздержались – Председатель – Секретарь –	

## Документ № 3

## РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ НА ОБЩЕМ ЗАОЧНОМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, гасположенного по адресу: Москва,						
(фамилия, имя, отчество ф ческого лица	изического лица или п – собственника пом					
Документ, удостоверяющий	и́ личность					
Свидетельство о праве соб номер, иные сведения)						
Номер квартиры (помещен	ия) —					
Общая площадь помещени						
1. Выбор способа управле	ения многоквартирн	ым домом				
Непосредственное управление	ТСЖ	Управляющая организация				
2. Принятие Устава ТСЖ						
3a – Против –	Воздер	жался—				

3. Определение управляющей организации в случае заключения договора обслуживания

Наименование организации	За	Против	Воздержался

4.	Утверждение	е проекта договора	между собственником и управля-	-
	ющей органи	изацией в случае зак.	лючения такого договора	
	3a-	Против –	Воздержался –	

5. Выбор членов	Совета Дом	а (Правле	ния ТСЖ)	
Фамилия, имя,		3a	Против	Воздержался
отчество кандидат	a			
6. Выбор членов сти, в ТСЖ – о			и (ревизора)	(при необходимо
Фамилия, имя, отч	ество	3a	Против	Воздержался
членов ревизионно	ой комиссии			
7. Выбор Предсе	пателя Сове	та Лома (п		ТСЖ – но послед
ний может быт		, ,	*	
Фамилия, имя, отч	ество	3a	Против	Воздержался
кандидата				
8. Установление	размеров г	ілатежей	собственник	сов помещений з
содержание и р				
Размер платежа		За	Против	Воздержался
9. Определить мес	сто хранения	і документ	ации собрани	ля:
За (нужное подче	Проти еркнуть)	ΙB	Возд	цержался
Дата			Подпись	

## Документ № 4

## ИТОГОВЫЙ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ

ПРОТОКОЛ Общего собрания в форме заочного голосования соб-
ственников многоквартирного жилого дома № ул города
·
Дата, место проведения
Общая площадь многоквартирного жилого дома – кв. м
Кворум – голосов
Председатель (инициатор) собрания –
Секретарь –
Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ общее собрание собствен-
ников многоквартирного дома проведено в форме заочного голосо-
вания.
В голосовании приняли участие собственники помещений общей пло-
щадью – кв. м
Кворум есть/нет (нужное подчеркнуть)
Повестка дня:
1. Выбор способа управления домом

- 2. Принятие Устава ТСЖ (при выборе формы ТСЖ)
- Выбор Совета дома (Правления ТСЖ)
- 4. Выбор Председателя Совета дома (председатель Правления
- 5. Определение управляющей организации (при заключении договора с ней)
- 6. Утверждение проекта договора с Управляющей организацией (при необходимости)
- 7. Выборы ревизионной комиссии (по желанию, при ТСЖ обязательно)
- 8. Установление размера платы за текущее содержание и ремонт
- 9. Определение места хранения документов собрания

#### ГОЛОСОВАЛИ:

#### 1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Форма управления	За	против	воздержался
Непосредственное	голосов	голосов	голосов
управление			
Товарищество собствен-	голосов	голосов	голосов
ников жилья			
Управляющая органи-	голосов	голосов	голосов
зация			

D		T	TT	rт	TT 2	r
P	H, I	ш	П	IJ	ПИ	١.

<b>№</b> _	*	форму управления по ул.		жилым	домом
2. I	Тринятие У	Устава ТСЖ			
	3a	Против –	Воздержались-		

## ГОЛОСОВАЛИ:

## 3. Выбор Председателя Совета дома

Фамилия	3a	против	воздержался
уполномоченного			
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов

(при ТСЖ – избрание таким же образом Правления и Ревизионной комиссии, Правление из своего состава избирает председателя, но, возможно избрание Председателя и на общем голосовании, то есть в данном протоколе).

#### РЕШИЛИ:

Выбрать Председателем Совета дома \_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., паспортные данные) и поручить ему представлять интересы собственников помещений жилого дома в органах государственной власти, местного самоуправления, отношениях с третьими лицами. Известить об итогах собрания, направив протоколы в органы местного самоуправления.

#### 4. Выбор Совета Дома (Правления ТСЖ)

Фамилии, имена,	За	против	воздержался
отчества			
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов

Ι	OJ.	Ю	CO.	BA.	ЛИ:				

#### 5. Выбор Ревизионной комиссии (обязательно только при ТСЖ)

Фамилии, имена,	3a	против	воздержался
отчества			
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов

Γ	ОЛОСОВА	ЛИ:
---	---------	-----

## 6. Выбор управляющей организации<sup>2</sup>

1 7 1	<u> </u>		
Наименование обслу-	за	против	воздержался
живающей/управляю-			
щей организации			
	голосов	голосов	голосов
	голосов	голосов	голосов

## РЕШИЛИ:

Выбрать в качестве Управляющей организации \_\_\_\_\_\_ (наименование организации, юридический адрес)

Совету дома подготовить совместно с указанной организацией договор, ознакомить с текстом договора собственников квартир дома под роспись. Если большинство собственников подпишут договор, считать

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Договор с УК может быть заключен и при выборе формы ТСЖ, хотя лучше справляться без нее. Лучшая последовательность такая: на первом голосовании Управляющую Организацию не выбирать, а поручить Совету дома подобрать вариант или несколько. Затем Совет дома проводит переговоры с фирмами и отрабатывает Договор по обслуживанию дома. Текст договора, напр., путем размещения у дверей подъездов, доводится до сведения собственников квартир и только после этого принимается решение новым голосованием о выборе фирмы. Иначе жители сами себя загоняют в жесткие рамки, вначале определив фирму, и только потом начав переговоры с ней по условиям договора.

		•		тьшинства не будет достиг-
нут	го, провес	ти повторное с	обрание в течен	ие одного месяца.
7.			_	ание и ремонт жилого дома дома в размере руб./
КВ.	М.:			
	3a –	голосов		
	Против -	ГОЈ	посов	
	ГОЛОСС	ВАЛИ:		
8.				ции и ознакомления с доку-
	а также в	выбор	О.Й.Ф)	.) ответственного за эти во-
	просы.			
	Выбор сп	юсоба уведомл	ения собственни	ков о принятых решениях –
обт	ьявление,	уведомление, з	ваказное письмо.	
	за	Против	Воздержался	

#### РЕШИЛИ:

IVICCIOM A	хрансния док	ументации определить город ул
дом №	кв. №	и назначить ответственного
(Ф.И.О., пас	портные дан	ные) за хранение документации и обеспечение
ознакомлени	ия с ней собс	твенников помещений.

Председатель (инициатор) общего собрания	
	(подпись, ФИО)
Секретарь собрания	
(подпис	ь, ФИО)

## Примечание:

- 1) решение каждого собственника многоквартирного дома является неотъемлемой частью данного протокола;
- 2) количество голосов собственников пропорционально количеству квадратных метров общей площади помещения, принадлежащего данному собственнику.

## ЮРИДИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЙ

С 1 сентября 2013 года вступили в силу изменения в Гражданский Кодекс. В соответствии с ними решения собраний теперь будет проще оспаривать.

Решения собраний могут быть признаны недействительными не только в судебном, но и во внесудебном порядке (ст. 181.3 ГК РФ).

Решения собраний могут быть признаны судом недействительными при:

- существенном нарушении порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющих на волеизъявление участников собрания;
- нарушении равенства прав участников собрания при его проведении;
- существенном нарушении правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (ст. 181 п. 4 ГК РФ).

В протоколе обязательно должны быть указаны дата, время и место проведения собрания; сведения о лицах, принявших участие в собрании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол (ст.  $181\ n.\ 2\ \Gamma K\ P\Phi$ ).

Но (!) суд не вправе отменить решение собрания по данным формальным причинам, если проведено новое собрание и оно подтвердило ранее принятые решения.

Решение собрания вправе оспорить в суде любой собственник, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения. При этом он обязан уведомить других собственников о намерении подать такое заявление.

Также важно, что решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Сроки исковой давности установлены в размере шести месяцев.

Решение может быть признано ничтожным, то есть недействующим, даже без решения суда, если оно:

- принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все собственники;
  - принято при отсутствии необходимого кворума;
  - принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- противоречит основам правопорядка или нравственности (ст. 181 п. 5 ГК РФ).

#### РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ

## Регистрация ТСЖ стала проще.

В Налоговую инспекцию сдаются:

- протокол общего Собрания;
- Устав ТСЖ (2 экземпляра);
- квитанция об уплате госпошлины (4000 руб.);
- заявление установленного образца, которое надо скачать с сайта Налоговой инспекции (форма P11001).

Несколько уточнений по оформлению Заявления:

Подпись заявителя в разделе 7 должна быть заверена нотариусом. Лист «Г» заполняется на председателя ТСЖ. Указываются ФИО, ИНН (если есть), паспортные данные, адрес регистрации человека.

Лист «Ж» называется «Сведения о видах экономической деятельности». ТСЖ по кодификации осуществляет следующие виды работ: 70.32 (Управление недвижимым имуществом), 70.32.1 (Управление эксплуатацией жилого фонда). Если есть помещения, которые можно сдать в аренду, то указывается также пункт 70.20 (сдача внайм собственного недвижимого имущества).

Каждый документ, содержащий более одного листа (Устав, протокол), должен быть прошит, а листы пронумерованы. Количество листов в документе подтверждается подписью заявителя или нотариуса на обороте последнего листа на месте его прошивки. В незаполненных 22

графах ставятся прочерки, пустые листы формы P11001 (не содержащие сведений) в заявление не включаются.

ТСЖ считается созданным с момента внесения записи о создании в ЕГРЮЛ. В течение одного рабочего дня с момента внесения записи о создании ТСЖ в государственный реестр регистрирующий орган направляет (выдает) заявителю документ, подтверждающий факт внесения такой записи, а в срок не более чем пять рабочих дней с момента государственной регистрации передает сведения о создании в государственные внебюджетные фонды. Таким образом, свидетельство о государственной регистрации ТСЖ теперь можно получить на шестой день после представления всех необходимых документов.

В течение пяти рабочих дней Налоговая инспекция регистрирует Товарищество собственников жилья. Она же пересылает документы в Пенсионный фонд, фонд медицинского страхования и фонд занятости.

## ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Ну вот, Вы определили дорогу и хотите, например, найти фирму, вызывающую доверие. Вы понимаете, что на дворе капитализм, и идеальных фирм не бывает. Все гонятся за прибылью, и многие из участников гонки руководствуются старой традиционной ценностью «Не обманешь – не продашь».

Что делать?

Начнем с того, что Вы должны определиться с принципиальной схемой: готовы ли Вы распоряжаться своими деньгами, или готовы только контролировать.

В первом случае путь один – создание ТСЖ. ТСЖ может:

- привлечь много подрядчиков (один убирает улицу, другой проводит ремонтные работы и т.д.);
  - заключить договор с одной фирмой;
- вообще не заключать договора ни с какими подрядчиками, а иметь в своем штате дворника, электрика и т.д.

Во втором случае заключается договор с Управляющей организацией, и именно она является фактическим собственником собираемых средств. Совет дома осуществляет функцию контроля. Теоретически Совет дома вправе предложить компании открыть на дом отдельный счет в банке. Однако, закон о лицензировании резко сократил конкуренцию, а при ее отсутствии компании будут игнорировать подобного рода желания.

## Вариант: ТСЖ заключает договор с одной компанией

Начнем с того, что это может быть фирма, не имеющая лицензии. Фирм, имеющих лицензию, мало, а не имеющих – много. Соответственно, выбор между ними шире, и можно успешнее провести переговоры.

Как начать поиск обслуживающих фирм? Возьмите газету или откройте интернет. Любая ремонтная фирма, любой индивидуальный предприниматель вправе вести работы по вашему дому. Кроме того, если в округе есть самоуправляющиеся дома (ТСЖ, например), Вы можете поинтересоваться у жителей этих домов мнением о работе обслуживающих организаций. Вряд ли вы услышите гимн в честь какой-нибудь фирмы, но общее впечатление составите.

Теперь самое главное – условия договора. Не стоит принимать на веру обещания все сделать быстро и качественно. Любая организация сделает работу лишь в том объеме средств, которые она получит. Если ремонт кровли стоит 1 млн. руб., а Ваш дом в год собирает 600 тысяч, ожидать ремонта сразу не приходится. Но стоит подумать о том, что при неверном решении Вы не увидите работ и на эти 600 тысяч рублей.

Определить размер сборов с дома проще простого (перемножьте площадь квартир на тариф по строке «ремонт и содержание дома»). Не бойтесь темы неплательщиков. Если бы их было чрезмерно много, коммунальные бароны давно бы сменили место работы. Но никто из сферы ЖКХ не убегает, так как там вращаются огромные деньги.

Отрегулировать ситуацию поможет договор. Что самое главное в нем? Контроль за собственными деньгами.

Автор придерживается мнения, что в договоре должны быть обязательно отражены следующие позиции:

- 1) Право сторон досрочно и без всяких судов разорвать договор, предупредив заранее другую сторону (иначе вы никак не влияете на фирму до истечения срока договора);
- 2) Выделение обязательного текущего вида работ с указанием его стоимости (дворник, промывка и опрессовка, разовые приглашения слесарей и электриков, аварийный вызов);
- 3) Вычитаем из общих сборов обязательные работы и получаем свободные деньги дома. Вот этими свободными деньгами Вы и должны распоряжаться. Не фирма, а Вы и ваши соседи. И без вашего решения, подписи председателя ТСЖ ни один рубль не должен быть потрачен. Это в договоре – главное;
- 4) Право ТСЖ привлекать субподрядчика (например, УК готова отремонтировать подъезд за 80 тысяч рублей, но в газетах вы нашли строителей, готовых выполнить работу за 60 тысяч. Неизвестно, насколько качественно они работают, но речь идет о ваших деньгах, и никто не вправе решать, как их надо тратить);
- 5) Любое авансирование работ лишь с ведома и согласия собственников (были случаи, когда «фирмы-благотворители» выполняли ремонт по дому в счет будущей квартплаты, многократно завышая смету, а потом жители дома ходили в должниках);
- 6) Многих отталкивает от создания ТСЖ необходимость сдачи финотчетов в Налоговую службу, создания и заполнения сайта в интернете и т.д. Но ничто не мешает Вам прописать в договоре, что за определенную сумму эту работу будет выполнять выбранная Вами фирма. Однако, лучше иметь своего бухгалтера: ваши деньги должен считать человек, зависящий от Вас, а не от частной компании.

«А если никто не пойдет на такой договор?» – спросите Вы. Вопрос на вопрос: а почему не пойдет-то? Ведь когда мы скидываемся с соседями на ремонт подъезда, и один из нас ищет шабашников, мы заключаем именно такие договора. Так что не тревожьтесь, предприниматели найдутся.

Но учтите: любой идеальный договор не имеет никакого значения, если нет никакого контроля со стороны заказчика.

# Вариант: ТСЖ заключает договора с несколькими фирмами и предпринимателями

ТСЖ может просто накапливать средства на счете, по мере необходимости привлекая подрядчиков для проведения ремонтных работ. При этом важно обеспечивать: (а) уборку территории, то есть нужен дворник; (б) выполнение аварийных работ, то есть должен быть контакт со слесарем, сантехником, электриком. Не обязательно держать этих людей в штате. Более того, подобное решение повлечет за собой необходимость уплаты социальных взносов в Пенсионный фонд, фонд медстрахования и фонд соцстраха. Иногда проще заключить договор с какой-нибудь фирмой на оказание разовых услуг по согласованному прейскуранту. Бухгалтера, повторимся, лучше иметь своего.

# Вариант: дом выбирает форму управления Управляющей организацией

Здесь следует учесть особенности закона о лицензировании. В соответствии с Жилищным Кодексом, принятым в 2004 году, собрание собственников дома вправе самостоятельно выбрать управляющую компанию. С 2015 года можно будет выбрать не любую компанию, а только имеющую лицензию.

Но это не обычная лицензия. Обыкновенно лицензия выдается на вид деятельности. В данном случае лицензируется работа на каждый дом.

Привлечь к работе фирму, не имеющую лицензии, при выборе данной формы управления не получится, — ее оштрафуют минимум на 150.000 рублей (ст. 7.23.3 КоАП РФ). Данный штраф распространяется на любые виды работ, включая даже уборку двора или замену стекла в подъезде (ст. 192 п. 2 Жилищного Кодекса РФ).

Но главная проблема лицензирования в другом: лицензию легко отнять. Если Жилищная инспекция дважды выносит предписание Управляющей компании по конкретному дому, и та данные предписания не исполняет, фирма теряет право обслуживать данный дом (ст. 198 п. 5 ЖК РФ). Достаточна ли квартплата или нет — значения не имеет

Правда, собственники на общем собрании могут поддержать Управляющую компанию и тогда она продолжает управлять домом. Но могут и не поддержать.

Если описанным выше образом фирма теряет 15% от обслуживаемой ею площади домов, у нее отзывается лицензия. Мнение людей, проживающих в домах, по которым нет замечаний, значения не имеет.

Затем орган местного самоуправления (даже не собственники) проводит собрание собственников дома. Срок собрания крайне ограничен – всего две недели. Если оно не состоялось или не нашлось других фирм, готовых работать по данному дому, местная власть выставляет дом на конкурс (ст. 200 п. 5 ЖК РФ). Если на конкурс не находится желающих, местная власть просто назначает фирму (ст. 200 п. 6 ЖК РФ). При этом, понятно, она устанавливает и квартплату, которая окажется существенно выше.

Заключение договора управления в таких условиях очень удобно для собственников, ограничивающих свою инициативу написанием жалоб. Оборотная сторона очевидна — собственники теряют право самим выбирать компанию, самим устанавливать квартплату и распоряжаться деньгами дома. Разумеется, частный бизнес видит риски и уже сегодня «сбрасывает» с себя старый жилищный фонд.

Еще раз повторим: даже если собственники дома довольны работой компании, в любое время органы власти могут отозвать у нее лицензию.

Приводим вариант реально принятого и действующего договора между ТСЖ и Управляющей организацией.

## Документ № 5

## ДОГОВОР

на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, мы, нижеподписавшиеся, Товарищество собственников жилья «Южанин», в лице действующее на основании Устава ТСЖ и решения Общего Собра-

ния, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **ООО** «**Остров**» в лице директора \_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет Договора

Обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории в пределах, объеме и с периодичностью установленными в настоящем договоре.

## 2. Срок действия Договора

Договор заключен сроком на 1 год. При отсутствии взаимных претензий сторон, Договор считается автоматически продлённым на следующий годичный срок.

## Существенные условия настоящего договора.

Настоящий договор не является договором управления по смыслу Жилищного Кодекса РФ.

Исполнитель, осуществляет выполнение только тех работ ( оказание услуг), что предусмотрены настоящим договором. Остальные работы (услуги), права и обязанности, Заказчик оставляет за собой.

## 3. Стоимость работ по Договору

- 3.1.Объем работ, выполняемых «Исполнителем» по настоящему договору, представлен в «Перечне» (приложение 1), и ежемесячных заданиях Заказчика.
- 3.2. В соответствие с решением Общего собрания членов ТСЖ, установившем размер платы за ремонт и содержание дома в сумме \_\_\_\_\_ руб./ кв.м. от общей площади дома, общий объем средств, перечисляемых Заказчиком Исполнителю должен составить \_\_\_\_\_ руб. в месяц.
- 3.3. Работы, не оговоренные в Приложении №1 и в ежемесячных заданиях, выполняются по отдельным договорам.
- 3.4. Исполнитель осуществляет работы в рамках платежей, перечисленных ему Заказчиком.

## 4. Порядок и условия расчетов за выполненные работы

4.1.Окончательный расчет производится до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

- 4.2. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится "Заказчиком" любыми способами (безналичным. наличным), или с согласия исполнителя с использованием иных средств платежа.
- 4.3. Условия оплаты дополнительных работ, не предусмотренных данным Договором, определяются отдельными соглашениями.
- 4.4. Работа считается оплаченной после поступления средств на расчётный счёт Исполнителя в полном объёме.

#### 5. Обязанности и права сторон

5.1. Обязанности и права Заказчика:

Регулярно, в соответствии с утвержденным графиком, 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 акты, являющиеся основанием для определения объемов работ и расчетов за их выполнение. Один экземпляр акта передается Исполнителю в течение суток;

- ежемесячно проводить анализ сведений (ведомостей) о внесении собственниками и нанимателями платы на содержание и ремонт общего имущества, оценивать своевременность и полноту оплаты, проводить необходимую работу с неплательщиками;
- проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль качества выполнения работ подрядчиком по обслуживанию жилищного фонда;
- предоставить Исполнителю ( по надобности для Исполнителя) адресный список собственников и нанимателей с указанием размеров квартир согласно Техническому паспорту дома;
- знакомить собственников с информацией о форме управления домом, тарифах на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома, коммунальные услуги, месте хранения договора, протоколов общего собрания ТСЖ, заданий и отчетов (актов) о выполнении работ, способом, выбранным решением общего собрания ТСЖ.

#### 5.2.2. Заказчик вправе:

- в случае систематического (3 раза и более) установления факта неудовлетворительного качества обслуживания Заказчик имеет право соразмерно снизить уровень оплаты работ.
- отказаться полностью или частично от услуг Исполнителя, в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по Договору, предупредив последнего не менее чем за тридцать дней и предоставив обоснование для такого отказа. В 30-дневный срок после подачи такого заявления провести сверку и завершить расчеты либо предоставить информацию для перечисления излишка оплаты;
- уменьшать размер оплаты, в случае, если качество и объемы выполненных работ ниже установленного;
- Заказчик имеет право привлекать к выполнению работ иные подрядные организации. В этом случае средства Заказчика, накапливаемые на счету Исполнителя, по письменному распоряжению уполномоченного представителя Заказчика на основании гражданско-правового договора или договора субподряда перечисляются Исполнителем услуг на счет соответствующей организации, выбранной Заказчиком;
- Приложение 1 настоящего Договора устанавливает перечень и калькуляцию регулярных видов работ, заказываемых Заказчиком у Исполнителя (уборка придомовой территории, уборка подъездов, актирование случаев некачественной поставки коммунальных услуг, устранение аварийных ситуаций, представительство интересов ТСЖ в суде по случаях взыскания задолженности, сдача отчетности в налоговые органы, размещение сведений о ТСЖ в соответствии со Стандартами раскрытия информации и 731-м Постановлением Правительства РФ в сети интернет и т.д.). Остальные виды работ осуществляются в счет текущих платежей и накоплений на основании письменного распоряжения Заказчика;
- в случае нарушения налоговой отчетности и правил раскрытия информации, повлекших за собой штрафные санкции по вине Исполнителя, Исполнитель возмещает Заказчику денежные средства в объеме взысканных штрафов.

#### 5.3.Обязанности и права Исполнителя.

## 5.3.1. Исполнитель обязуется:

- выполнять работы по содержанию и ремонту жилого дома и придомовых территорий в установленных Договором объемах и соответствующего качества;
- предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома;
- вести учет в согласованной форме выполнения всех работ по содержанию и ремонту здания;
- направлять своих представителей при проведении контроля, приемке выполненных им работ и разрешении конфликтных ситуаций с Заказчиком.
- 5.3.2. Исполнитель с момента вступления Договора в силу обязан уведомить Заказчика о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах.

## 5.3.3. 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. В 30-дневный срок после подачи такого заявления провести сверку и завершить расчеты;
- привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанных с содержанием и ремонтом зданий. Копии таких Договоров должны быть предоставлены Заказчику (по его просьбе)
- вносить постатейные изменения в калькуляцию расходов на содержание жилищного фонда по согласованию с Заказчиком на основании инфляционных и иных объективных критериев;
- требовать перезаключения Договора на новых условиях при систематическом недофинансировании работ по Договору; иметь доступ в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу \_\_\_\_\_\_\_, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения необходимых ремонтных работ, по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещениях.

- 5.4. Права собственников и нанимателей помещений в ТСЖ:
- лично или через "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 в данном случае наряды исполнителей работ, отмечая в них своевременность, полноту и качество выполненных работ;
- воспользоваться дополнительными видами услуг, предоставляемыми "Исполнителем". Выполнение упомянутых услуг оформляется разовым договором, сумма определяется согласно сметы расходов. Предоставление услуги производится после предварительной оплаты в полном объеме.

#### 6. Ответственность сторон

- 6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 6.2. Исполнитель в рамках данного договора несет имущественную ответственность за сохранность оборудования обслуживаемого жилого дома.
- 6.3. Размеры финансовых санкций (снижения размера оплаты) за некачественное и неполное выполнение работ по обслуживанию жилых домов принимаются в соответствии с соглашением сторон.
- 6.4. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:
- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 6.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- 6.6.Исполнитель в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные

- Заказчику убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (бездействия) Исполнителя и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего Договора.
- 6.7. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает Заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:
- а) стихийных бедствий:
- пожара (возникшего не по вине подрядчика и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему Договору);
- наводнения;
- других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от сторон причинам.
- б) умышленных действий собственников, жильцов или третьих лиц;
- в) грубой неосторожности данных лиц;
- г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.
- 6.8. Исполнитель проводит работы в пределах финансирования, осуществляемого Заказчиком.

## 7. Прочие условия

- 7.1.Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.
- 7.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме является: на системах холодного водоснабжения и газоснабжения место врезки в стояк; на системе канализации плоскость раструба тройника; на электрооборудовании отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод электросети; по строительным конструкциям внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение; на системе отопления отсекающая арматура (пер-

- вый вентиль), по отоплению плоскость присоединения радиатора центрального отопления.  $^3$
- 7.3. Все изменения по Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.
- 7.4.Договор составляется в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
- 7.5. Неотъемлемой частью Договора являются:
- акт технического состояния жилого дома и придомовой территории (Приложение 2);
- перечень регулярных работ (Приложение 1).

#### 8. Изменение и расторжение Договора

- 8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор на обслуживание.
- 8.2. Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.
- 8.3. В случае досрочного расторжения договора, а также при его расторжении по истечении срока действия, сторонами должен быть решен вопрос о порядке использования остатка средств. Предусматриваются следующие варианты использования указанных средств:
- покрытие убытков Исполнителя, если документально доказано, что эти убытки связаны с нарушением условий договора потребителями услуг (неполная оплата услуг и т.д.);
- покрытие расходов Исполнителя на незавершенные работы (завершение которых невозможно в связи с расторжением договора);
- перечисление остатка средств на расчетный счет нового Исполнителя.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Граница указана в качестве примера, она может и отличаться в зависимости от технических характеристик дома. Самое главное – не брать на баланс собственников внешние сети, расположенные на улице.

8.4. Любая из сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, предварительно уведомив иную Сторону о соответствующем решении за 30 дней.

Заказчик

Исполнитель

## БАНКОВСКИЙ СЧЕТ НА ДОМ

Изменения в Гражданский Кодекс открыли дорогу к защите денег домов с Непосредственным Управлением и УК. Традиционная проблема жителей — сложно накапливать средства, если нет речи о сборе денег по наличке. Ведь Управляющая компания, с которой заключен договор, может разориться, на нее может быть наложен штраф, и деньги, собранные жителями, в результате будут ими потеряны.

По наличке собирать деньги тоже как-то не резон: много дурных разговоров.

Так вот, в ГК РФ по предложению фракции СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ введена норма о «номинальном банковском счете». Этот счет открывается, например, при Управляющей компании или Региональном Операторе, но владельцем его являются собственники дома. Арест, приостановление операций по этому счету невозможны (ст. 860'1 – 860'6 Гражданского Кодекса РФ).

На сегодня есть трудности в применении этой нормы закона. Не готовы банки, нет правительственных инструкций. Нам придется пройти еще определенный путь. Но создание номинального счета открывает дорогу для кредитования ТСЖ и НУ в целях проведения капитального ремонта. Эту дорогу лет десять назад прошли Прибалтика и страны Восточной Европы, где проблемы ЖКХ, как проблемы национального характера, просто нет.

#### РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Допустим, что Ваш дом уже имеет договор с фирмой, но ее работа Вас не устраивает. При этом договор составлялся на коленке и не предусматривает Вашего права его досрочно разорвать. Есть ли выход? Да, есть.

При смене формы управления (с ТСЖ на УК, с УК на НУ и так далее) все договоры расторгаются автоматически, потому что исчезает старый заказчик. Но можно и не менять форму управления.

Несколько лет назад автор провел поправку в Жилищный Кодекс, предусматривающую право собственников досрочно и без судебных исков разрывать договоры с Управляющими организациями.

Приводим образец письма.

## Документ № 6

## ПИСЬМО О РАЗРЫВЕ ДОГОВОРА

Уважаемый предприниматель!

Ранее нами – собственниками многоквартирного жилого дома, расположенного в г. Астрахани, ул. Звездная 9/16 и ООО УК «Альтернатива-С» был заключен договор об обслуживании дома.

29 октября 2012 года собственники многоквартирного жилого дома, расположенного в г. Астрахани, ул. Звездная 9/16 приняли решение о расторжении договора с ООО УК «Альтернатива-С» и заключении договора с иной организацией.

В соответствии с п. 8.2. ст. 162 ЖК РФ, «собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом».

В соответствие с п. 3.1.1. управляющая организация обязана исполнять обязательства в соответствие с действующим законодательством. Факты нарушения законодательства компанией подтверждаются следующими документами:

_	актом Роспотребнадзора от	2015 года;
_		

При этом, руководствуясь здравым смыслом, 28 января 2015 года, нами были направлены претензии в адрес организации (текст претензий прилагается).

Ответа на данное письмо до настоящего времени не поступило, что нарушает обычаи делового оборота.

В связи с изложенным, сообщаем о расторжении договора с Вашей организацией с 1 июля 2015 года.

Председатель Совета дома Многоквартирного жилого дома

## ПЕРЕДАЧА ДОКУМЕНТАЦИИ ПРИ РАЗРЫВЕ ДОГОВОРА

Понятно, что если договор с Управляющей компанией разорван, то надо вернуть техпаспорт и прочие бумаги. На самом деле техпаспорт не особенно и нужен — все дома примерно одинаковы, но терять его все равно жалко.

Отсутствие или утрата технической документации на жилой дом не может являться основанием для прекращения обязанностей передачи этой документации. В этом случае техническая документация на жилой дом подлежит восстановлению за счет обязанного лица (Постановление Президиума ВАС РФ от 30 марта 2010 года № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483). Это, кстати, означает, что если техпаспорта нет вообще, то изготовить его обязан орган местного самоуправления. Ведь все дома раньше были в муниципальной собственности.

Также ст. 7.23.3. КоАП РФ введена административная ответственность за отказ от передачи технической документации на МКД либо уклонение от передачи таких документов – административный штраф в отношении гражданина на сумму от 2000 до 5000 рублей, в отношении должностных лиц – на сумму от 30000 до 40000 рублей, и на юридических лиц – от 150.000 до 200.000 рублей. Повторное нарушение влечет за собой дисквалификацию должностного лица на срок от одного года до трех лет.

## Документ № 7

Директору ООО УК Одуванчик СИДОРОВУ В.В. От уполномоченной дома № 59/60 По ул. Ленина ИВАНОВОЙ Н.А.

27 апреля 2012 года собственники многоквартирного жилого дома № 59/60 по ул. Ленина приняли решение о выборе формы Непосредственного управления. Данное решение собственников в суде не отменено, и, таким образом, действует.

Согласно части 10 статьи 162 Кодекса управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления, или, если собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В решении общего собрания указано, что уполномоченным дома, в том числе ответственным за хранение документации, является Иванова Нина Андреевна.

Отказ в предоставлении документации является административным правонарушением, предусмотренным ст. 7.23.3 КоАП РФ, в связи с чем предлагаем Вам предоставить в мой адрес указанную документацию.

ИВАНОВА Н.А.

# СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ДОМА: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

- Кто устанавливает размер платы за содержание многоквартирного жилого дома?
- В соответствии с п. 7 ст. 156 ЖК РФ, размер платы утверждает общее собрание собственников дома.
- Что делать, если управляющая организация сфабриковала протокол общего собрания и увеличила размер платы вопреки подлинной воле жителей дома?

— Конечно, нужно обратиться в прокуратуру с требованием возбудить дело по ст. 159 УК РФ («мошенничество»). Но пока будет идти разбирательство, действия компании будут считаться законными. Сказанное касается и подачи иска в суд. Причем и следствие, и суд будут идти не просто, так как придется опрашивать большинство собственников дома, а люди ходить по инстанциям не любят. Поэтому самое разумное – провести голосование в доме и перекрыть фальшивый протокол настоящим, соответствующим воле людей.

При этом не следует забывать, что при чрезмерно низкой квартплате средств для ремонта дома просто не будет. Поэтому главный вопрос – не размер платы, а контроль за расходованием средств.

# Возможно ли собирать средства по наличке?

— Возможно. Никаким законом это не запрещено, равно как и хранение денег у кассира. Но в доме может возникнуть напряжение, так как наличные деньги могут вызвать подозрения. Кроме того, в случае какой-нибудь трагической ситуации возникнет необходимость выяснять отношения с наследниками. Поэтому лучше использовать банковский счет

## Что делать с неплательщиками?

Раньше, когда была система ЖЭКов, отказ от оплаты за ЖКХ был формой протеста. Ведь перейти из одного ЖЭКа в другой было нельзя. Но сегодня любой собственник в доме вправе провести общее собрание, предложить свою кандидатуру в качестве старшего по дому или найти другую обслуживающую фирму. Если человек этого не делает и не платит — значит, он просто живет за счет соседей. Часто так поступают, кстати, весьма хорошо зарабатывающие граждане. Очень часто неплательщики являются опорой для неработающих УК. Ведь они зависимы по долгам и на собраниях готовы поддержать управляющую компанию, сопротивляясь всяким переменам. Поэтому для настоящих жилищных активистов неплательщики — не соратники по борьбе, а препятствие в работе.

Приводим два документа.

## Документ № 8

## Письмо неплательщику – юридическому лицу:

Предпринимателю Мачхнину А.П.

Уважаемый Александр Павлович!

В соответствие со ст. 210 Гражданского Кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствие со ст. 249 каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. При этом, как указано в ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ст. 39 ЖК РФ, 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 несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствие с законодательством размер платы за содержание жилья устанавливается решением общего собрания собственников соответствующего жилого дома.

Решением общего собрания в 2009 году тариф за содержание общего имущества жилого дома был установлен в размере 9 руб./ кв.м. Соответственно, размер Ваших платежей должен составлять \_\_\_\_\_ руб., а по итогам трех лет – \_\_\_\_\_ руб.

В соответствие с законодательством прошу Вас оплатить имеющиеся задолженности. В случае, если Вами предпочитается оплата по безналичному расчету, прошу сообщить об этом, чтобы мной

могли быть указаны счета контрагентов, осуществляющих услуги по содержанию общего имущества.

С уважением, уполномоченный дома Иващенко П.В.

Мировому судье судебного участка №2

## Документ № 9

Кировского района г. Астрахан	И
ИСТЕЦ: ТСЖ «Калужанин», г.	Калуга, ул.
в лице председателя ТСЖ (ФИ	О, адрес, телефон)
ОТВЕТЧИК.	жоап

#### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

# о взыскании платы за содержание и ремонт жилья и капитальный ремонт

В соответствии со 161 ст. ЖК РФ собственниками помещений дома принято решение о создании ТСЖ, о чем свидетельствует протокол общего собрания собственников многоквартирного дома от 15 октября 2005 г. и свидетельство о регистрации юридического лица.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более 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 обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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 обслуживающее 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 объ-

екты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

Ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ предусматривают, что 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 несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с ч. 2. ст. 154 ЖК РФ, плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя 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.

В настоящее время собственники вносят плату за жилое помещение в размере 10 руб. за квадратный метр общей площади занимаемого помещения, основанием чему является протокол общего собрания собственников от \_\_\_ года.  $^4$ 

Ч. 1 ст. 155 ЖК РФ гласит, что 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.

Однако ответчик на протяжении \_\_\_\_\_\_месяцев отказывается вносить плату за содержание и ремонт жилья, в результате чего образовалась задолженность в размере рублей.

## На основании изложенного, руководствуясь ст. 131–133 ГПК РФ, ПРОШУ:

1.	Взыскать с	ФИО плату за содержание и ремонт жилья в размер	e
		рублей в пользу ТСЖ «Калужанин».	

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> В ТСЖ/ЖСК – общее собрание членов ТСЖ, ЖСК.

- 2. Взыскать с ответчика пеню за задержку платежа по ставке, предусмотренной ст. 395 Гражданского Кодекса РФ.
- 3. Возложить обязанность на ответчика ежемесячно до 10 числа вносить плату за техническое обслуживание и капитальный ремонт дома.

4.	Взыскать	ь с ответчика	судебные	расходы	ПО	оплате	госпошли	НЫ	В
	размере		рубле	ей.					

#### Приложение:

- 2 копии искового заявления,
- квитанция об уплате госпошлины,
- свидетельство о регистрации ТСЖ;
- документ, подтверждающий полномочия представителя ТСЖ;
- копия решения собственников об установлении размера платы за ремонт и содержание жилого дома;
  - расчет пени.

дата, подпись

## ЧАСТЬ 2

## КАПРЕМОНТ: НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ

Российское законодательство позволяет судиться с органами власти с требованиями провести ремонт домов, переданных собственникам без оного. Но большинство наших соотечественников предпочитают не судиться, а ждать от государства специальной программы.

Однажды такая программа была принята. Примерно в 2004 году Ходорковский М.Б. был отправлен в Сибирь, а ЮКОС изъят в пользу государства. Затем ЮКОС продали и из выручки был создан Федеральный фонд реформирования ЖКХ. Тот самый знаменитый фонд, из средств которого капитально ремонтировали дома, и менеджеры которого получали многомиллионные зарплаты.

Понятно, что на все дома денег не хватило. Хуже того, условием получения денег были монетизация льгот и приватизация коммунальных монополий.

Нынче фонд вообще закончился. Формально, что-то еще выделяется, но, так, ерунда, копейки -8 млрд. руб. в год на всю страну. Для понимания: граждане России ежегодно платят за ремонт своих домов ТРИЛЛИОН рублей.

А поскольку граждане все чаще платят не туда, куда хотят чиновники, в правительстве родилась далеко не оригинальная идея эти деньги забрать. Летом 2012 года Единая Россия и ЛДПР приняли в 1-м чтении новый закон о капремонте. Граждане были обязаны платить средства на капремонт в пользу государственного Фонда капремонта, где бы ответственные люди этими деньгами ответственно распорядились.

С колоссальным трудом СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ и жилищным активистам удалось внести изменения в закон. Теперь общее собрание собственников вправе решать: платить ли в общий котел, или открывать отдельный счет на дом.

Закон имеет множество нюансов, так что есть смысл рассмотреть его подробнее.

# *Кто определяет размер платы на капремонт?* Орган власти субъекта федерации:

- принимает решение о размере минимального взноса на капремонт и минимальном размере фонда капремонта дома;
- создает регионального оператора;
- вправе направлять средства регионального бюджета на софинансирование капремонта;
- принимает общую и трехлетнюю региональную программу капремонта и очередность ремонта домов в этой программе (сроки ремонта и перечень работ могут переноситься только на основании решения собраний собственников).

## Что вправе решить общее собрание?

- увеличить размеры минимального взноса на капремонт и минимальный размер фонда капремонта дома;
- устанавливает сроки капремонта и перечень ремонтных работ (в пределах сроков и перечня региональной программы, но если собственники готовы платить дополнительно, то перечень работ может быть расширен);
- определяет вид счета (передавать ли средства региональному оператору или открыть самостоятельный счет на дом);
- при открытии спецсчета самостоятельно выбрать банк;
- при открытии спецсчета общее собрание решает, кто будет его формальным держателем (региональный оператор, ТСЖ/ЖСК или Управляющая организация);
- принять решение о кредите, включая условия кредита.

Важно! Сроки перехода от Регионального оператора на спецсчет определяются региональным законом, но могут составлять не более двух лет (ст. 170 ЖК РФ).

## Переход от регоператора к отдельному счету

В случае, если жители дома не имеют долгов перед регоператором за уже проведенные работы, они вправе отказаться от его услуг и открыть отдельный банковский счет. Однако, такое решение вступает в силу не сразу, — после проведения собрания на протяжении некоторого времени жителям придется платить взносы регоператору. Конкретный срок переходного периода определяется региональными законами. Средства, уже уплаченные жителями регоператору, в этом случае переводятся на спецсчет (ст. 173 ЖК РФ).

В случае открытия спецсчета собственники дома имеют право:

- сами выбирать подрядчиков;
- сами утверждать смету;
- сами выбирать банк, в котором открывается счет;
- сами определять сроки проведения ремонта;
- сами принимать работы по акту (ст. 177 ЖК РФ).

При Непосредственном управлении и способе управления УК спецсчет можно открыть через Регионального оператора или УК. В этом случае заключается трехсторонний договор между собственниками, банком и региональным оператором (управляющей компанией). По обращению собственников банк обязан перечислить аванс подрядчику, которого выбирали собственники. По завершению работ банк перечисляет остаток суммы. Основанием служит подписанный собственниками акт приемки выполненных работ.

В случае выбора формы управления ТСЖ собственники могут обойтись без регионального оператора (управляющей компании), и заключить с банком двусторонний договор (ст. 175 ЖК РФ).

# Региональная программа

Региональная программа капремонта определяет сроки капремонта всех домов, кроме аварийных. Если даже жители дома приняли решение о самостоятельном накоплении средств капремонта, но не успели отремонтировать дом в срок, установленный программой, накопленные ими деньги изымаются в пользу регоператора (ст. 189). Но есть выход — ежегодно программа капремонта обновляется, и если собрание собственников приняло решение перенести срок ремонта, органы власти обязаны это сделать.

## Погашение стоимости капремонта

Переход из одной формы накопления средств капремонта в другую (от регоператора к индивидуальному счету или наоборот) возможен лишь при полном погашении затрат на капремонт, включая взятые кредиты. Проще говоря, если Ваш дом был отремонтирован регоператором по завышенной смете, Вы не вправе прекращать платежи регоператору до полного погашения долгов, включая взятые им кредиты (ст. 172 ЖК РФ). Таким образом, если смета оказалась завышена, жители дома фактически окажутся в кабале. Понятно, что продать или поменять квартиру в таком доме будет крайне сложно.

### Что входит в понятие «капремонт»?

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета;
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома. Региональные власти вправе расширить этот список (ст. 166 ЖК РФ). Например, в Астраханской области к капремонту отнесены работы по энергосбережению, ремонту подъездов и т.д.

## Как открыть спецсчет в банке?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для проведения капремонта, включая проценты по депозиту (ст. 43 ЖК РФ).

Владельцами счета могут быть:

- ТСЖ, ЖСК (для ТСЖ и ЖСК);
- Управляющие организации (для домов, заключивших договоры с УК);
  - Региональный оператор (при всех формах управления).

То есть региональный оператор выступает в двух разных ролях. Он, фактически, является полным хозяином денег, которые платят жители

«молчащих домов». Но в отношении домов, принявших решения об открытии специальных банковских счетов, регоператор просто открывает эти банковские счета. Формально, на бумаге, он данными счетами владеет, но он не вправе ни потратить их, ни запретить жителям самостоятельно списать деньги на капремонт. Реальными хозяевами и распорядителями этих средств являются сами собственники дома, а регоператор лишь выполняет их решения.

Спецсчет является защищенным. Если его владелец (ТСЖ или регоператор) банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства, находящиеся на спецсчете, являются неприкосновенными. Ими вправе распоряжаться только собственники соответствующего дома.

Средства счета не облагаются налогами.

Любой собственник вправе получить у банка информацию о движении средств по спецсчету (ст. 175 ЖК РФ).

## Что такое «Региональный оператор»?

Регоператор создается решением органа власти субъекта федерации. Регоператор не вправе осуществлять коммерческую деятельность (ст.  $178~\rm KK~P\Phi$ ).

Регоператор вправе перенаправлять (на возвратной основе) средства, собранные с жителей одних домов, на ремонт других домов. При этом на каждый дом ведется отдельный учет средств (ст. 179).

Регоператор обязан открывать спецсчета для жителей тех домов, которые принимают решения о самостоятельном накоплении средств. В этом случае регоператор не распоряжается этими средствами, а все его функции сводятся просто к открытию счета, которым полностью распоряжаются сами жители (ст. 180).

Сроки капремонта конкретного дома утверждаются в региональной программе капремонта, то есть органами власти (ст. 182 ЖК РФ)

Региональный оператор определяет подрядную организацию. Эту задачу он вправе перепоручить местным органам власти (ст. 182 ЖК РФ).

В случае некачественного проведения работ ответственность перед собственниками несет регоператор (ст. 182 ЖК РФ).

В случае, если жители дома не открыли спецсчет, и накопление средств идет на счете регоператора, регоператор или управляющая

организация направляют им предложения о капремонте. В этом случае собственники вправе фактически только уточнить смету расходов. Если они этого не сделали, то решение о капремонте и смете принимает орган местного самоуправления. В случае финансирования ремонта из «общего котла», федеральный закон не предполагает права собственников участвовать в приемке выполненных работ (ст. 190 ЖК РФ).

Поэтому принципиально важно обеспечить переход на спецсчет.

## Документ 10

# <u>ШАГ № 1</u> ИЗВЕЩЕНИЕ О СОБРАНИИ

Инициатором собрания вправе быть любой собственник. Он должен оповестить других собственников о повестке собрания заказным письмом с уведомлением. Для этого необходимо разослать письма или просто разместить объявление в подъезде либо возле него (если было соответствующее решение общего собрания). В целях избежания проблем с чиновниками, следует направить отдельное письмо о проведении собрания в органы исполнительной власти определённого уровня.

Содержание объявлені	Содержание объявления должно выглядеть так:					
Уважаемые собственн	ики помещений дома № по ул.					
	ьей 45 Жилищного Кодекса РФ, сообщаю твенников многоквартирного жилого дома.					
Инициатор собрания –	(ФИО).					
Форма проведения собра	ания – очная.					
Дата собрания –, время –						
Место проведения						

#### Повестка дня:

- 1. Определение способа формирования фонда капитального ремонта специальный счет.
- 2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт не менее, чем утвержденный региональными органами власти;
- 3. Перечень видов ремонтных работ
- 4. Определение сроков проведения ремонтных работ<sup>5</sup>
- 5. Определение владельца счета<sup>6</sup>
- 6. Определение кредитной организации (банка), в которой будет открыт спецсчет.
- Определение лица (из числа собственников дома), представляющего интересы собственников в работе с банком, региональным оператором и другими структурами по вопросу капитального ремонта дома;
- 8. Определение места хранения документации собрания.<sup>7</sup>

3.0	1 1	ы по собранию можно получить в квартире
<b>№</b> .	, предварительно по	звонив по телефону
	Дата	Подпись

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Смело пишите 2020 год или даже 2040 год. Если накопились деньги и вы потратили их на ремонт собственного дома раньше – это не противозаконно, так можно делать. А вот если вы написали в протоколе, что отремонтируете крышу в 2014 году, и не успели, то власти могут посчитать, что вы не реализовали свое решение. В этом случае спецсчет закрывается, а ваши деньги уходят в общий котел к региональному оператору. Еще стоит отметить, что органы власти принимают региональную программу капремонта, куда запишут и ваш дом, наобум указав сроки ремонта. Если их сроки не совпадают с вашими планами – отправьте им протокол. Они должны будут внести изменения в свои планы. Протокол отправляйте сразу – планы капремонта корректируются раз в год, и желательно не опоздать.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> В ТСЖ и кооперативных домах владельцем спецсчета будет ТСЖ или кооператив, в домах с Непосредственным Управлением или выбравших форму управления Управляющей организацией владельцем спесчета будет Региональный оператор, Управляющая организация. Но они будут номинальным, формальным владельцем. Реально распоряжаться деньгами будут жители в виде своего представителя.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Заодно можно выбрать форму Управления домом, изменить договор с Управляющей/Обслуживающей компанией, избрать Совет дома и председателя Совета дома. В этом случае надо просто расширить повестку дня собрания.

# Шаг № 2 ПЕРЕХОД ОТ ОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ К ЗАОЧНОМУ

В связи с низким уровнем активности жителей ( как правило на общее собрание приходит всего несколько человек) и невозможности собрать кворум, можно проводить заочное голосование. Но протокол о несостоявшемся общем собрании составить необходимо в соответствии с формой:

	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
	ДОМА № по ул
	Дата —
	Общая площадь многоквартирного жилого дома – кв. м
	Кворум – голосов
	Председатель (инициатор) собрания –
	Секретарь –
	Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ общее собрание собствен- ков многоквартирного дома проведено в форме заочного голосо- ния. В голосовании приняли участие: Собственники помещений общей площадью –кв. м Кворум есть/нет (нужное подчеркнуть)
	Повестка дня:
1.	Определение способа формирования фонда капитального ремонта –
_	специальный счет.
2.	Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт –
2	не менее, чем утвержденный региональными органами власти;
3.	Перечень видов ремонтных работ

6. Определение кредитной организации (банка), в которой будет открыт

4. Определение сроков проведения ремонтных работ

5. Определение владельца счета

спецсчет

- 7. Определение лица (из числа собственников дома), представляющего интересы собственников в работе с банком, региональным оператором и другими структурами по вопросу капитального ремонта дома;
- 8. Определение места хранения документации собрания.

## Слушали:

Инициатор собрания тов. Петров сообщил, что ввиду отсутствия кворума необходимо провести заочное голосование.

Постановили:					
Провести заочное г	олосование п	о предложенной повестке дня.			
ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ					
Дата					
Подписи председат	еля и секрета	ря			

## <u>Шаг № 3</u> РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА

Напомним, что голосование идет «квадратными метрами». Голосуют только собственники. Если в квартире несколько собственников, имеющих свои доли, каждый голосует сам за себя. Голосование за других лиц возможно лишь при оформлении доверенности. За неприватизированные квартиры голосует представитель органа местного самоуправления, органы государственной власти.

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, расположенного по адресу: г, ул, дом	
кв	,7
(фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица – собственника помещения)	_
Документ, удостоверяющий личность	

дач		тво о праве соб тые сведения)	ственнос	СТИ	(дата вы-		
No	помещения	Общая площа,	дь Об	щая площадь	Количество		
	квартиры)	помещений до		помещения	голосов		
	1 1			*			
1.	Выбор спос	го ремонта					
	Специа	льный счет	P	егиональный с	ператор/фонд		
2.	Определени	ие ставки капита	ального р	оемонта	руб. с кв. м		
	3A	_ ПРОТИВ	В	ЭЗДЕРЖАЛС:	Я		
				еркнуть)			
3.	Определени	не владельца сче		1 3 /			
	ТСЖ (если в доме ТСЖ)						
	Управляющая компания (если форма управления УК)						
	Региональный оператор (если в доме НУ или форма управления УК)						
				T-1	··· )p ·· ·)		
	3A	ПРОТИВ	В	ЭЗДЕРЖАЛС:	Я		
				еркнуть)			
		( )		-r <i>J</i> /			
4.	Определени	ие кредитной ор	ганизаци	ии <sup>8</sup>			
На	именование		За	Против	Воздержался		
		•		1	, , 1		
_	HK MOCKB	bl					
	АНК ВТБ						
L C I	БЕРБАНК и т	.11.					
5.	1	ие перечня видо в специального			т проводиться за ремонт		
			3a	Против	Воздержался		

Кровли

 $<sup>^{8}</sup>$  Разумеется, с выбором банка надо определиться заранее. У них будут разные условия, не все их них вообще захотят работать на этом рынке, а у малых банков не будет и такого права.

Олег Шеин. Как отстоять свой	і дом	без	оружия?
------------------------------	-------	-----	---------

Ф	асады						
П	одвалы и инженерные ком-						
МУ	уникации в них						
Ст	гояки						
Щ	Щитовые						
Лі	ифты						
Н	есущие конструкции						
6.	Определение сроков прове с по						
	ЗА ПРОТИВ	RO	элержа пс	g			
		вс кное подч	envuvti)	<i></i>			
	Пун	киос подч	сркиуть)				
	<ol> <li>Определение лица (из числа собственников дома), представляющего интересы собственников в работе с банком, региональным операто ром и другими структурами по вопросу капитального ремонта дома</li> </ol>						
Ф	амилия, имя, отчество	3a	Против	Воздержался			
ка	ндидата						
8.	Определить место хранения документации собрания:						
	ЗАПРОТИВ	ВС	ЭЗДЕРЖАЛС	R			
	(нужное подчеркнуть)						
	<b>\</b>	, ,	1 5 /				
	Дата Подпись						
	<u>Шаг № 4</u> ИТОГОВЫЙ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ						
	ПРОТОКОЛ Общего собра собственников многокварт						
	ул	Ι	•				

	Дата, место проведения		
	Общая площадь многоквартирного жилого дома — кв. м Кворум — голосов Председатель (инициатор) собрания — Секретарь —		
нин	Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ общее собрание собственов многоквартирного дома проведено в форме заочного голосования. В голосовании приняли участие:  Собственники помещений общей площадью — кв. м		
	Кворум есть/нет (нужное подчеркнуть)		
Повестка дня:			
1. 2.	Определение способа формирования фонда капитального ремонта. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.		
3. 4.	Перечень видов ремонтных работ. Определение сроков проведения ремонтных работ.		
5.	Определение владельца счета.		
6.	Определение кредитной организации (банка), в которой будет открыт спецсчет.		
7.	Определение лица (из числа собственников дома), представляющего интересы собственников в работе с банком, региональным оператором и другими структурами по вопросу капитального ремонта дома.		
8.	Определение места хранения документации собрания.		
	Постановили:		
1.	Определить способ формирования фонда капитального ремонта –		
2.	спецсчет (за –, против –, возд. –) Определить размер ежемесячных взносов на капитальный ре-		
2.	монт – руб. с кв.м. (за –, против –, возд. –		
3.	Определить виды ремонтных работ - кровля, подвал и инженер-		
	ные коммуникации, стояки, фасадные работы, замена контейнеров мусоропровода, отмостки и т.д. (полный список) – (за –, про-		
	тив —, возд. —)		

4. Определение сроков проведения ремонтных работ – ГОЛ 5. Определить владельцем счета - Регоператора (нужно точное название – типа «Фонд проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов Калужской области им. Нестора Ивановича Махно», в каждом регионе оно самостоятельное) 6. Определить кредитной организацией, в которой будет открыт спецсчет – Банк 7. Определить тов. , собственника квартиры № , лицом, представляющим интересы собственников в работе с банком, региональным оператором и другими структурами по вопросу капитального ремонта дома; 8. Определить местом хранения документации собрания – квартиру  $N_{\underline{0}}$ Копию данного протокола направить в адрес Регионального оператора.

Дата, подписи

# Дополнительная информация

Собственники дома могут не только потратить на ремонт дома те средства, которые они уже успели накопить, но и взять кредит в банке под гарантию будущих платежей. В этом случае им потребуется решение общего собрания.

Списание денег со спецсчета также потребует некоторых действий. Для этого нужно провести общее собрание собственников помещений многоквартирных домов, на котором утвердить:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) уточнить сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта (то есть спецсчет, но могут быть и иные средства).

## Документ № 11

#### ИСК ПО КАПРЕМОНТУ<sup>9</sup>

Кировский районный суд	
г. Астрахани	
Истец:	_(ФИО, адрес, год рождения, паспортные
данные)	
Ответчик: администрация	муниципального образования «город
Астрахань» (г. Астрахань,	ул. Чернышевского, 4, Столяров М.Н.)

#### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

В соответствии со ст. 16 федерального закона от 4.07.1991 года № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в РФ», предусматривает, что «При приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда».

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений, возникшая у бывшего наймодателя (органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

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

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Таких исков все меньше и меньше, поскольку уходят сроки исковой давности. Но мы на всякий случай приводим образец. Примеры успешных судов были в Калининграде, Перми, Ижевске и ряде других городов России.

Согласно ст. 210 ГК РФ Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Позицию о том, что обязанность капитального ремонта лежит на органах местного самоуправления, выразил Конституционный суд Российской Федерации в Определении от 01.03.12 г. № 389-О-О.

Ввиду изложенного прошу суд обязать администрацию г. Астрахани провести капитальный ремонт здания, расположенного по адресу г. Астрахань, ул. Сов. Гвардии 1а.

## Приложения:

- 1. Заключение городской межведомственной комиссии от 9 апреля 2009 года
- 2. Постановление и.о. мэра города от 9 апреля 2010 года
- 3. Квитанция об оплате госпошлины
- 4. Документ, подтверждающий прав пользования квартирой.

Дата, подпись

#### ЧАСТЬ 3

# СРЕДИ АКУЛ БОЛЬШОГО БИЗНЕСА: ОТНОШЕНИЯ С РСО

## ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(правила предоставления коммунальных услуг утверждены Постановлением Правительства России № 354 от 6 мая 2011 года)

## Кто предоставляет коммунальные услуги?

Коммунальные услуги предоставляет «Исполнитель Услуг».

- в ТСЖ и домах, выбравших управление Управляющими организациями, Исполнителем услуг являются ТСЖ и УК. То есть, за качество воды, отопления и энергообеспечения перед жителями отвечают ТСЖ и УК. Для «Водоканалов» и Энергосбытовых компаний жители (собственники квартир) потребителями не являются, и, соответственно, не могут напрямую обжаловать отсутствие тепла или низкий напор воды. Понятно, что тепла может не быть из-за плохой промывки, а воды из-за забитого стояка, но, в общем, все вопросы жителям надо решать только внутри дома, привлекая при необходимости жилищную инспекцию;
- в домах с Непосредственным Управлением Исполнителем услуг является Ресурсоснабжающая организация, то есть коммунальные компании (п. 9 Постановления).

То есть обычные граждане являются потребителями по отношению к коммунальным компаниям лишь в домах с НУ и в частном секторе.

## Секреты договоров с РСО

В домах с ТСЖ и УК договоры с РСО заключают сами ТСЖ и УК. Жители частного сектора и домов с НУ имеют право на прямые договоры с РСО. Понятно, что эти договоры являются стандартными для всего города, поселка. Типовые договоры публикуются в газетах, и подчас содержат в себе весьма невыгодные условия для людей. Но обычный гражданин, или даже уполномоченный, не сможет разобраться с ними (за редчайшими исключениями).

Однако, если есть причины, делающие полезным общий договор, он может быть подписан и при Непосредственном управлении. От имени жителей договор подписывает председатель Совета дома. Его полномочия подтверждаются протоколом общего собрания и простой доверенностью от собственников дома (п. 26 Правил).

Уполномоченному дома следует обратить внимание на два обстоятельства:

- акт раздела границ (ни в коем случае не брать на баланс дома наружные сети);
  - расчеты коммунальщиков (если в доме нет общего счетчика).

РСО могут заявить, что от дома до их магистральной трубы идут бесхозяйные сети и они их не будут обслуживать. Но это не проблема жителей: в соответствии с Гражданским Кодексом, все бесхозяйное должен взять на обслуживание муниципалитет (ст. 225 ГК РФ). Если муниципалитет этого не делает, то нужно решительно писать в прокуратуру. В любом случае, коммунальщики обязаны довести тепло, свет и воду до вашего дома (п. 18 Правил).

## А что, если в доме есть магазин или поликлиника?

Часто возникает вопрос, не повиснут ли на ТСЖ долги за воду какого-нибудь расположенного в доме магазина? Нет, не повиснут. Собственники нежилых помещений вправе рассчитываться с коммунальщиками напрямую (п. 18 Правил).

## Как ознакомиться с показаниями общего счетчика?

Исполнитель услуг (ТСЖ, УК или РСО) обязан предоставить потребителю в течение 1 рабочего дня право ознакомится со сведениями коллективного прибора учета. При этом сведения о данных счетчика

хранятся на протяжении трех лет. Информация о помесячных объемах потребления коммунальных ресурсов предоставляется в течение трех рабочих дней (п. 31 Правил).

#### Обязательно ли надо ставить счетчик?

Формально в законе «Об энергосбережении» сказано, что до 1 июля 2012 года собственники всех многоквартирных жилых домов были обязаны поставить общедомовые приборы учета. Решение принимается на общем собрании. Если собственники сами не принимают решения, то приборы учета в их домах ставят ресурсоснабжающие организации (РСО).

Поскольку в значительной части случаев установка общих приборов учета влекла за собой рост ОДН, жители сопротивлялись проникновению коммунальщиков в их подвалы. Поэтому Правительство России Постановлением № 442 разрешило коммунальным монополистам устанавливать приборы учета за пределами дома — например, в трансформаторных подстанциях. При этом коммунальщики обязаны уведомить собственников или их представителей о своих действиях (пп. 149-150 Постановления).

Также государство решило ввести нормативы по оплате за места общего пользования.

В соответствии с Постановлением Правительства России № 306, пп. 3.1 при наличии технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях определяется по формуле 5 с учетом повышающего коэффициента, составляющего с 1 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. — 1,1; с 1 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. — 1,2; с 1 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. — 1,4; с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. — 1,5; с 2017 года — 1,6.

Решение о введении данных нормативов принимает региональная власть.

Сегодня, когда по всей стране введена плата за коммунальные услуги по местам общего пользования, в принципе, уклоняться от общих счетчиков не всегда разумно. Надо считать и принимать рациональное решение.

#### За чей счет оплачивается счетчик?

Общедомовой счетчик, естественно, оплачивается за счет самих собственников (то есть жителей). Решение в любом случае принимает

собрание. Есть два варианта действий, предусмотренных все тем же п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг:

- Собрание принимает решение, обязывающее, чтобы счетчик поставила Управляющая организация или ТСЖ;
- Собрание принимает решение, чтобы счетчик поставила Ресурсоснабжающая организация.

В первом случае ТСЖ или УК придется срочно изыскивать деньги, и, понятно, что проплата пройдет в счет текущего года, то есть людям придется резко увеличить размер сборов. Во втором случае возможна рассрочка платежа сроком на 5 лет, но при этом жителям придется оплачивать как сам счетчик, так и проценты (ст. 13 Закона об энергосбережении).

## Кто имеет доступ к счетчику?

В законодательстве существует понятие «Исполнитель услуг». Именно он отвечает за качество поставки теплоресурса, электроэнергии, воды в дом. В зависимости от того, какую форму управления домом выбрали собственники, исполнителем услуг может быть:

- ТСЖ, ЖСК (в домах с ТСЖ, ЖСК);
- Управляющая компания (в домах, выбравших УК);
- Ресурсоснабжающая организация (при Непосредственном управлении). Ресурсоснабжающая организация это, проще говоря, коммунальщики (Водоканал, электросети и т.п.).

В соответствии с п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства России № 354, исполнитель услуг обязан снимать показания коллективного прибора учета. Это происходит в период между 23 и 25 числом. Если потребитель требует предоставить ему возможность ознакомиться с показателями счетчика, исполнитель услуг обязан сделать это в течение 1 рабочего дня. При этом данные о показателях счетчика хранятся 3 года, то есть в течение сроков исковой давности.

# Кто производит пломбировку счетчика и что для этого нужно?

– Пломбировку счетчика производит исполнитель услуг (то есть ТСЖ, Управляющая организация или сами коммунальные компании, если речь идет о домах с Непосредственным Управлением). Об этом сказано в ст. 13 Закона «Об энергоснабжении».

То есть при смене исполнителя (выборе другой формы управления, заключении договора с иной фирмой) надо перепломбировывать счетчики.

Приказом Министерства энергетики РФ от 7 апреля 2010г. №149 утвержден Порядок работы исполнителей услуг при подключении или поверке счетчиков. Согласно п.7 приказа Министерства для заключения договора собственник квартиры направляет Исполнителю письменную заявку, которая должна содержать сведения о предмете договора, Ф.И.О. заказчика и данные паспорта, адрес и телефон. Надо обязательно приложить копию свидетельства о праве собственности на квартиру. Согласно п.8 приказа Министерства Исполнитель не вправе требовать от жителей иных сведений и документов. Согласно п.10 Исполнитель в течении 10 рабочих дней со дня получения заявки производит осмотр объекта. Согласно п.11 Исполнитель в срок не более 15 рабочих дней со дня проведения осмотра направляет Заказчику подписанный со своей стороны проект договора. Согласно п.12 Заказчик подписывает проект договора и отправляет Исполнителю. Таким образом, нужно просто направить почтой заявку с требованием опломбировать счетчик, указать свою фамилию, имя, отчество, адрес, паспортные данные и копию свидетельства на собственность на квартиру. Уполномоченный дома должен предъявить копию протокола о том, что дом выбрал Непосредственное управление (одну на дом). В течение 10 дней к Вам придет мастер, а еще спустя две недели должен быть подписан договор.

## Если Вы несвоевременно сняли показатели со счетчика

Есть много людей, которые платят за ЖКХ аккордно, раз в квартал, например. Предположим, что человек пропустил сроки предоставления данных счетчика и принес их только спустя полгода. Ничего страшного в этом нет: коммунальщики обязаны эти данные принять. Приводим пример с газом.

Минрегион России в письме № 18631-СК/14 дало разъяснение: «В том случае, если поставщик газа будет иметь документально подтвержденные данные о фактическом потреблении газа (показания исправных приборов учета), абонент вправе потребовать произвести перерасчет стоимости потребленного газа, рассчитанного ему ранее

исходя из нормативов потребления. Указанное толкование соответствует смыслу пункта 1 статьи 157 Жилищного кодекса, предусматривающего определение размера платы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, и лишь при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке».

Однако при последующем представлении данных о потреблении газа (показаний приборов учета) поставщику газа необходимо по заявлению потребителя произвести перерасчет, исходя из документально подтвержденных показаний исправного прибора учета.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 22 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан поставщик газа обязан обеспечивать выполнение заявок абонентов в течение 5 рабочих дней.

Таким образом, определение объема потребляемого газа по показаниям прибора учета возобновляется со дня, следующего за днем проведения проверки поставщиком газа, либо на шестой рабочий день с даты поступления поставщику газа заявки от абонента в случае непроведения проверки в срок, предусмотренный подпунктом «ж» пункта 22 Правил поставки газа для обеспечения коммунальнобытовых нужд граждан.

В последнем случае данные абонента о показаниях прибора учета считаются достоверными, пока поставщиком газа не доказано обратное.

# Вправе ли представитель ТСЖ и УК пройти в квартиру?

Представитель ТСЖ или УК вправе пройти в любую квартиру, как для устранения аварийных ситуаций, так и для осмотра внутриквартирного оборудования и индивидуальных счетчиков. Такие визиты должны совершаться не чаще 1 раза в три месяца по согласованию с потребителем (п. 32 Правил).

Если потребитель уклоняется от определения даты и времени встречи, его уведомляют еще раз. Если и это не имеет результата, пишется акт об отказе допустить в квартиру (п. 85 Правил).

## Право платить напрямую – это еще не прямой договор

В Правилах сказано, что жители домов, выбравших ТСЖ или Управляющую компанию, вправе платить средства за воду, отопление, газ и электроэнергию без посредников, а напрямую коммунальщикам. Такое решение принимается, впрочем, только общим собранием (п. 64 Правил).

Это хорошо. То есть у посредников деньги граждан не пропадут. Но долг неплательщиков по-прежнему остается коллективным долгом. То есть, со счета ТСЖ и УК могут быть сняты средства, собираемые на ремонт кровли, чтобы покрыть долги отдельных граждан, например, по воде.

Единственная форма, где каждый платит сам за себя, – это Непосредственное Управление.

## Перерасчет при отсутствии потребителя

В случае отъезда из квартиры, заявление о перерасчете подается либо перед событием, либо не позднее чем через месяц после возвращения в квартиру. Максимальный период, за который проводится перерасчет – 6 месяцев. Затем заявление надо подавать снова. При этом сам перерасчет должен быть осуществлен в течение 5 рабочих дней (п. 91 Правил).

Подтверждением факта отсутствия потребителя могут быть:

- копия командировочного удостоверения;
- справка о нахождении в больнице, санатории или учебном заведении;
  - проездные билеты;
  - документ о временной регистрации по другому адресу;
  - счета за проживание в гостинице;
  - копия отметок в загранпаспорте и т.д. (п. 93 Правил).

# Перерасчет при некачественной услуге

Исполнитель должен, естественно, сам зафиксировать факт предоставления потребителям некачественных коммунальных услуг и провести перерасчет (п. 104 Правил). Но поскольку делать этого он не будет, рассмотрим действия потребителя.

Потребитель пишет письмо (в том числе через интернет) или звонит в аварийную службу. При этом он сообщает свои фамилию, имя и отчество и адрес. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан

сообщить потребителю свои данные (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации (п. 106 Правил).

В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. К проверке привлекаются как ресурсоснабжающая организация, так и управляющая (обслуживающая) компания. Время проверки назначается в течение 2 часов (!) с момента получения от потребителя сигнала (п. 108 Правил).

Если требуется экспертиза, то участники выездной проверки, включая потребителя, определяют дату и время новой встречи, уже с участием эксперта.

Если проверка подтверждает факт подачи некачественных услуг, то перерасчет производится с даты обращения потребителя (п. 111 Правил). Перерасчет проводится по дате исправления ситуации, причем исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме — вплоть до повторного проведения комиссии (п. 113 Правил).

В проверках вправе принимать участие сотрудники государственной жилищной инспекции и общественные объединения потребителей.

## Отключение неплательщиков

В случае, если потребитель не заплатил более чем за три месяца, исполнитель вправе отключить от коммунальной услуги эту квартиру (дом). При этом исполнитель уведомляет о предстоящем отключении заблаговременно, не менее, чем за 30 дней (пп. 117–118 Правил). Запрещено отключать отопление и холодную воду (п. 119 Правил).

## Когда должно подаваться отопление?

Отопительный сезон начинается, если среднесуточная температура наружного воздух на протяжении 5 дней держится ниже 8 градусов Цельсия.

## Что делать, если нет отопления?

8 августа 2012 года Правительство утвердило новые Правила теплоснабжения. Был установлен четкий порядок рассмотрения жалоб потребителей на проблемы с отоплением и горячей водой. В отопительный сезон горячие линии мэрии должны работать круглосуточно. Полученная жалоба в течение 3 часов (в теплое время года -2 суток) отправляется в тепловую кампанию. Она обязана ответить в течение еще 3 часов (в теплое время года -3 суток). Если этого не произошло, органы местного самоуправления обязаны незамедлительно направить материалы в прокуратуру.

После получения ответа (то есть с момента жалобы прошло максимум 5 часов) органы местного самоуправления в течение 6 часов (летом -3 дней) должен определить причины аварии, вынести предписание о ремонте с указанием сроков и при необходимости провести выездную проверку.

В итоге, ответ потребителю должен быть дан в течение 24 часов (летом – 5 суток).

#### Акт о некачественных коммунальных услугах

Если произошли перебои с отоплением, водоснабжением или энергоснабжением, потребитель уведомляет аварийно-диспетчерскую службу исполнителя (при ТСЖ или выборе Управляющей компании обращаться надо в ТСЖ или УК, при выборе НУ можно обращаться напрямую к коммунальщикам) – пункт 105 Правил.

Уведомление может быть сделано по телефону или через интернет. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить свою фамилию, время заявки и ее номер – п. 106 Правил.

Сотрудник аварийной службы обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время – пункт 108 Правил.

В акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Акты составляется в количестве, достаточном для всех участников проверки. Один экземпляр акта вручается потребителю – пункт 109 Правил.

Если, например, речь идет не об отоплении, а о некачественной воде, то может быть полезна экспертиза. В этом случае в акте указывается, кто предложил провести экспертизу, кто и в какую емкость налил воду, в какие сроки и в какую инстанцию эта склянка с водой должна быть передана — пункт 110 Правил.

Если Управляющая компания или Ресурсоснабжающая организация уклоняются от проведения проверки, то акт могут составить два собственника дома и председатель Домового Совета (председатель ТСЖ) – пункт 110.1 Правил.

Составление акта является основанием для перерасчета, проще говоря, снижения оплаты за коммунальные услуги. Плата снижается за период с момента обнаружения факта нарушения и до момента его устранения. Момент устранения подтверждается или приборами учета или новым актом — пункт 113 Правил.

# Документ 12

# АКТ О НЕНАДЛЕЖАЩЕЙ ПОСТАВКЕ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ

19 апреля 2015 года, 19.30, г. Москва, 3-я ул. Строителей, дом 25, кв. 12

Председатель ТСЖ – М.Н. Добржанская

Собственник квартиры 12 – Е.М. Лукашин

Собственник квартиры 13 – Н.В. Шевелева

Выявлен факт поставки холодной воды непрозрачной, с примесями. Служба Мосгорводоканал поставлена в известность посредством телефонного звонка и электронного обращения, но в работе комиссии участия не приняла. М.Н.Добржанская предложила провести экспертизу качества. Е.М.Лукашин провел забор воды – примерно 200 мл. Принято

решение передать данный материал в Роспотребнадзор для проведения проверки. Ответственная – М.Н.Добржанская.

#### Подписи

## Как быть с наружными сетями?

Коммунальные компании регулярно пытаются перевести на баланс собственников домов наружные сети. По закону эти сети должны обслуживать коммунальщики, а если сети никому не принадлежат, то органы местного самоуправления. Но если мы, не подумав, подпишем акт раздела границ, то потери на улице будут добавлены к платежам жителей. Акты такого рода подписывать не надо, а ответ дать можно следующим путем:

## ОАО МРСК Юга – Астраханьэнерго

В связи с Вашим предложением подписать акт раздела границ балансовой принадлежности электросетей и разграничения эксплуатационной ответственности сторон сообщаю, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, перечисленное в ст. 36 Жилищного Кодекса РФ.

Внешние сети к данным категориям не отнесены.

Бесхозное имущество в соответствие с нормами ст. 225 Гражданского Кодекса по определенной законом процедуре оформляется в собственность органа местного самоуправления.

Ввиду изложенного предлагаем вам решать вопрос о данном имуществе с Администрацией г. Астрахани.

С уважением, Председатель Совета Дома ВАРЖИН А.Д.

## Куда обращаться по коммунальным проблемам?

В жилом доме часто возникают проблемы: затопление подвала, течь кровли, трещина в несущей стене, разбитые стекла в подъездах, во дворе из трубы течет вода и так далее.

Как поступать в таких случаях, что делать, куда обращаться?

Допустим, у вас в доме затопило подвал, появилось много комаров, неприятный запах. Вы неоднократно обращались в Обслуживающую организацию, с которой у вас заключен договор, результат нулевой. В этом случае жалобу на организацию необходимо направить в Управление Роспотребнадзора (полное название этой организации звучит так: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека).

Допустим, у вас во дворе долгое время течет с теплотрассы вода, вы требовали устранить неполадки, а результата не было. Или провисает электрический провод, который под напряжением и опасен для жизни. В этом случае жалобу необходимо направить в управление Ростехнадзора.

Допустим, у вас в доме протекает кровля, появилась трещина в стене, отсутствуют стекла в местах общего пользования, вы обращались неоднократно в Управляющую компанию с просьбой устранить неполадки, результат нулевой. В этом случае жалобу необходимо направить в Жилищную инспекцию.

Однако, следует относиться к жалобам вдумчиво. Результатом их может стать не устранение недостатков, а штраф в отношении УК или ТСЖ. Штраф взыскивается в пользу государства, а платят его в конечном счете жители. Это не решение. Поэтому лучше избрать Домовый Совет и навести порядок самим.

#### ЧАСТЬ 4

## ОТЧЕТЫ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

## Стандарты раскрытия информации

6 февраля 2012 года Правительством России внесены изменения в Постановление Правительства № 731 о стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Данное постановление распространяется на УК и ТСЖ. Его нарушение влечет за собой очень жесткие штрафы, но только на УК. ТСЖ не штрафуют. Также постановление не распространяется на УК, обслуживающие дома с Непосредственным Управлением (так как в отношении таких домов осуществляется не «управление», а «обслуживание»).

# Как раскрывается информация? (п. 4 Постановления):

- Через Интернет (у УК должно быть два ресурса в сети один на официальном государственном сайте, а другой либо на сайте региональной, местной власти, либо на собственном сайте; у ТСЖ также должно быть два ресурса в сети – один на официальном государственном сайте, а другой либо на сайте региональной, местной власти);
- через официальную муниципальную газету (это касается только УК);
- с помощью стенда в помещении УК (ТСЖ может использовать стенд около дома);
- путем ответов на запросы граждан.

Какие же данные должны быть раскрыты?

#### Общие сведения об УК (п. 3 Постановления):

- название фирмы, фамилия, имя и отчество ее руководителя;
- номер ЕГРЛ, почтовый и фактический адрес, сайт в Интернете, электронная почта;
- часы приема;
- перечень домов, находящихся в управлении с указанием их площади;
- перечень домов, которые в предыдущем году расторгли договора с УК, основания расторжения договоров;
- членство компании в СРО;

#### Общие сведения о ТСЖ (п. 3 Постановления)

- наименование ТСЖ;
- номер свидетельства о госрегстрации, почтовый и фактический адрес руководства ТСЖ, электронная почта;
- режим работы Правления и часы приема;
- фамилии, имена и отчества членов правления и ревизионной комиссии;
- членство в объединениях ТСЖ.

# Сведения о финансово-хозяйственной деятельности УК (публикуются сканы документов – п. 9 Постановления):

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по каждому дому);
- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по каждому дому).

# Сведения о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (публикуются сканы документов – п. 9 Постановления):

- годовая бухгалтерская отчетность товарищества или кооператива, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
- сметы доходов и расходов товарищества или кооператива на текущий год и год, предшествующий текущему году;
- отчет о выполнении сметы доходов и расходов товарищества или кооператива за год, предшествующий текущему году;
- протоколы общих собраний членов товарищества или кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии товарищества или кооператива, на которых рассматривались вопросы, связанные с

- содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и (или) организацией предоставления коммунальных услуг (за текущий год и год, предшествующий текущему году);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества или кооператива по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества или кооператива за текущий год и 2 года, предшествующих текущему году;
- аудиторские заключения (если проводился аудит) за текущий год и 2 года, предшествующих текущему году.

#### Сведения о проводимых работах (п. 10, 11 Постановления):

- перечень услуг по ремонту и содержанию жилого дома;
- перечень коммунальных услуг;
- иные услуги и работы (размещение рекламы на доме, охрана подъездов, использование общего имущества и т.д.).

#### В том числе обнародуются:

- договора управления и обслуживания дома;
- договора на поставку коммунальных ресурсов;
- план работ на 1 год с указанием периодичности и сроков осуществления работ, сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ в нарушение утвержденных Правительством России Правил.
- годовой план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, а также описание содержания каждой работы (услуги);
- отчет о выполнении годового плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг;

#### Сведения о штрафах (п. 12 Постановления)

В случае, если УК или ТСЖ привлекались к ответственности, они обязаны обнародовать сведения о штрафах, включая копии административных протоколов, а также о мерах, принятых для устранения выявленных нарушений.

#### Сведения о стоимости работ (п. 13 Постановления)

- описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (если он установлен), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);
- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

# Сведения о финансах ТСЖ (п. 13.1. Постановления)

- размер обязательных платежей и взносов;
- сведения об образовании фондов ТСЖ с указанием размера таких фондов.

#### Сведения о коммунальных услугах (п. 14 Постановления)

- перечень закупаемых УК и ТСЖ коммунальных ресурсов с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен;
- тарифы (цены) для потребителей (обязательно указываются номера и даты принятия постановлений, которыми эти тарифы установлены).
   Сроки хранения информации (п. 15 Постановления)
   УК и ТСЖ обязаны хранить информацию в течение пяти лет.

#### Сроки предоставления информации (п. 18 Постановления):

Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в

течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса управляющей организацией и в течение 5 рабочих дней – товариществом и кооперативом.

В отношении обычной переписки на бумаге работают 20-дневные сроки.

Кроме 731-го Постановления есть еще 354-е Постановление. Оно тоже принято Правительством. В соответствии с ним вводятся новые обязанности ТСЖ, УК и жителей – в п. 22 Правил сказано, что в течение 20 дней после создания ТСЖ или заключения договора управления, ТСЖ и Управляющая компания обязаны направить всем жителям проекты договоров водоснабжения, электроснабжения и т.д. Владелец квартиры должен подписать текст договора и передать в ТСЖ и УК копию паспорта и свидетельства о праве собственности на квартиры, а также сведения по счетчикам – где стоят, когда поставили и т.д.

На всех подъездах должны быть вывешены доски объявлений, и УК и ТСЖ обязаны разместить там сведения о своих руководителях, телефонах, аварийных службах, размерах тарифов, номерах постановлений, которыми эти тарифы утверждены и даже предельных мощностях бытовой техники (п. 31 Правил).

#### Документ № 13

#### ОБРАЗЕЦ ЗАПРОСА В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

Уважаемая организация!

В соответствие с Постановлением Правительства России № 731 о стандартах раскрытия информации прошу Вас сообщить следующие сведения:

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами /по дому № 6 по ул. Ботвина/;
- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами /по дому № 6 по ул. Ботвина/.
- описание содержания каждой работы /услуги/, периодичность выполнения работы /оказания услуги/, результат выполнения работы /

оказания услуги/, гарантийный срок /в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом РФ или предлагается управляющей организацией/, указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ /услуг/;

 стоимость каждой работы /услуги/ в расчете на единицу измерения /на 1 кв м общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв м площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

В соответствии с указанным постановлением прошу предоставить информацию в течение двух рабочих дней со дня поступления запроса.

С уважением, Иванова Л.С.

#### Ответственность ТСЖ и УК

#### Энергоэффективность и общие счетчики

Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах — влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц — от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей (КоАП 9.16, п. 4).

Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей (КоАП 9.16, п. 5).

#### Стандарты раскрытия информации

Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договоров управления, установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации — влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей — от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, — влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет (Статья 7.23.1 КоАП РФ).

На ТСЖ данные штрафы не распространяются, так как ТСЖ работают на основании решения собрания, а не «договоров управления».

#### Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц – от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей (п. 7.2.2. КоАП РФ).

# Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами

Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц – от пяти тысяч до десяти тысяч рублей (п. 7.2.3 КоАП РФ).

#### Общий комментарий по штрафам

Конечно, весьма увлекательно оштрафовать компанию или ТСЖ, если с ними идет спор. Вот только давайте подумаем: из каких денег будет оплачен штраф? Правильно, из денег жителей, и Ваших в том числе. Поэтому к штрафам надо прибегать в самых крайних случаях, когда, например, вы собираетесь уходить из этой кампании или боретесь с фальшивым ТСЖ и понимаете, что никакой дальнейшей работы с ними не будет. В противном случае Вы рискуете вступить в конфликт со всем домом: ведь собранные соседями на ремонт крыши деньги уйдут на основании Вашей жалобы в доход государства.

Самый жесткий штраф – за сокрытие информации. Он в 5 раз больше, чем штраф за плохое содержание дома, и в 25 раз больше, чем штраф за некачественно поставленные коммунальные услуги. Более того, при вторичном нарушении виновное лицо подлежит дисквалификации, то есть теряет свою работу начальника. Значит, при бескомпромиссной войне с УК, именно отказ от предоставления информации надо ставить в вину в первую очередь. Как несложно заметить, данная статья не затрагивает ТСЖ. В ней идет речь только об управляющих компаниях, поскольку ТСЖ являются объединениями собственников дома, и поэтому не работают с собственниками квартир в доме «на основании договоров управления».

#### И еще об обязанностях ТСЖ

ТСЖ обязано вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы жилищного надзора (ст. 138 ЖК РФ).

#### ЧАСТЬ 5

# ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

#### Что относится к общему имуществу?

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более 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 обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социальнобытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 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 обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (ст. 36 Жилищного Кодекса).

#### Подвалы и нежилые помещения

В соответствии с законодательством, технические подвалы принадлежат собственникам дома, то есть, проще говоря, жителям. Однако, подвалы — это недвижимость, а к ней у органов власти особое отношение. Поэтому во всех городах России власти объявляют подвалы нетехническими и продают их. Жители судятся.

Вот какую позицию занимает Высший арбитражный суд (постановление Президиума N 13391/09 от 2 марта 2010 г.):

«Правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

При этом для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз – в момент приватизации первого помещения в доме».

То есть важно, чтобы на момент приватизации первой квартиры:

(1) Подвалы не использовались под какие-то иные нужды (магазин, кафе и т.д.);

(2) В подвалах находилось инженерное оборудование, используемое для всего дома (трубопроводы водоснабжения, отопления, канализации, перекрывающие и сливные вентили и краны, щит электроснабжения и т.д.).

Об этом же говорится в Определении Конституционного суда № 489-О-О от 19.05.2009 г. Нормативным документом СНИП 31-01-2003, обязательным для применения на всей территории РФ, такие подвальные помещения определены как технические.

Но как быть с теми подвалами, которые уже проданы, где появились «добросовестные приобретатели», истекли сроки давности, где находятся элеваторные узлы и щитовые? Представители жителей, обслуживающие компании вправе иметь доступ в эти помещения. И если они настойчивы, то предприниматель предпочтет вынести щитовую, сделав пристрой.

Приводим образец одного сработавшего письма:

Ул. Б.Хмельницкого 13

Предпринимателю Мачехину

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Также в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Согласно п. 11 указанного Постановления содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

При этом осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее – ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Ввиду изложенного прошу Вас сообщить о порядке проведения осмотра помещения, принадлежащего Вам по адрес ул. Б.Хмельницкого 13, поскольку в нем находятся инженерные сети, входящие в состав общего имущества. Также прошу сообщить о способе доступа в указанное

помещение в случае возникновения аварийной или иной экстренной ситуации.

С уважением, Уполномоченный дома

#### Вопрос оформления земельных участков Придомовая территория

Придомовая территория принадлежит собственникам дома. Официально она называется так: «земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» (п. 4 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ).

## Порядок оформления земли в собственность

Земля под многоквартирным домом и придомовая территория принадлежит собственникам соответствующего дома.

Для приобретения прав на земельный участок граждане обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта (п. 5 ст. 36 Земельного Кодекса).

В месячный срок орган местного самоуправления обязан принять решение о предоставлении земельного участка на праве собственности.

В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина в месячный срок утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Стоимость кадастровых работ оплачивает лицо, подавшее заявку на формирование земельного участка.

Орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка собственникам дома и

направляет им копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка (п. 13 ст. 39.20 Земельного Кодекса  $P\Phi$ ).

#### Нужно ли обращаться в Регистрационную палату?

Heт, земля переходит в собственность с момента присвоения кадастрового номера.

#### Нужно ли общее собрание для оформления земли?

В соответствии с п. 3 ст. 16 Закона «О введение в действие Жилищного кодекса РФ» при формировании земельного участка под много-квартирным домом документы подает лицо, уполномоченное общим собранием.

Однако, Постановлением Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 N 12-П эта норма признана противоречащей Конституции. Действительно, если человек является собственником части дома, то он по определению владеет и частью земли. Очевидно, что его право не должно зависеть от воли соседей.

Поэтому, без всякого общего собрания любой собственник вправе оформить землю под домом. При этом он несет финансовые издержки, а земля оформляется не только на него, но и на всех соседей. Недостаток этой нормы в одном: она позволяет органам власти устанавливать те границы придомовой территории, которые ей выгодны (если заявку подает собственник квартиры, например, находящийся в служебной зависимости от органов власти).

#### Если дом сгорел...

Во многих городах страны прошли коммерческие поджоги. Дома, расположенные в центральной части больших городов, специально уничтожали, чтобы расчистить место для застройщиков и новой буржуазии. СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ на протяжении многих лет добивалась права людей оформить землю под домом даже в случае его гибели. Такая поправка, прекращающая поджоги раз и навсегда, была в результате принята.

Читаем: «В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земель-

ный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома» (п. 6 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ).

#### Границы земельных участков

26 августа 1998 года Минземстрой Росси утвердил приказ № 59 о расчете нормативных земельных участков в кондоминимумах. Кондоминимум – это «совладение». Это единственный действующий в стране документ, позволяющий определить границы земельных участков многоквартирных домов.

Нормативный размер земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в доме на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

$$S = S_{KB} \times K$$

где S – нормативный размер земельного участка

Ѕкв – общая площадь жилых помещений в доме, м2;

К – коэффициент этажности.

Если во дворе находится школа, детсад, другие отдельно расположенные учреждения культурно-бытового обслуживания, территории общего пользования микрорайонного и внемикрорайонного значения, территории незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой, применяется другая формула:

$$S_K = \frac{S_{KB} - S_{HЖ} - S_{3actp}}{S_{0}\delta_{UU}} S_{0}\delta_{UU} + S_{3actp.K}$$

где Sк – размер земельного участка в кондоминиуме;

Ѕкв – общая площадь квартала, микрорайона;

Sнж – суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

Sзастр – суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

Sобщ – суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

Sобщ.к – общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

Sзастр.к. – площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

# УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 ${ m M}^2$ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные	Этажность	
нормы		
	2  3  4  5  6  7  8  9	12
1957 г.	2,84  2,00  1,57  1,34  1,23  1,19  1,14   -	¦ —
CH 41-58		
1967 г.	2,72  1,97  1,81  1,52  1,39  1,30  1,21  1,04	l I
СНиП ІІ-К.2-62		
1975 г.	2,30  1,80  1,59  1,36  1,21  1,15  1,10  0,98	0,94
СНиП II-60-75		
BCH	2,85  1,85  1,47  1,32  1,16  1,05  0,96  0,85	0,80
1994г.	3,57  1,85  1,33  1,31  1,16  1,05  0,96  0,85	0,80
МГСН-1.01-94		
СНиП	Не менее 0,92	
2.07.01-89		

В общем, лучший способ разобраться – прочитать это постановление.

#### Преимущества формирования земельного участка

Преимуществ в приватизации земли около дома три:

 если Вы живете в центре города в деревянном доме, вас специально не подожгут, так как делать это бессмысленно – Вы все равно собственник земли;

- впритык к Вашему дому не построят элитную высотку или ночной кабак;
- если расположение дома позволяет, можно немного заработать денег, сдав землю в аренду под автостоянку или хлебный киоск.

#### Негативные последствия формирования земельного участка

 Вам придется самим решать вопросы с обрезкой деревьев, так как эти деревья будут расти уже на вашей земле, и если сухое дерево упадет, например, на машину, платить автовладельцу будут жители дома, а не кто-нибудь еще.

Инженерные коммуникации и придомовые дороги ремонтировать не придется, так как они все равно остаются в собственности коммунальных компаний или муниципалитета.

#### Нужно ли платить земельный налог?

В соответствии с Налоговым Кодексом земля под многоквартирными домами не является объектом налогообложения (пп.6 п. 2 ст. 389 Налогового Кодекса Р $\Phi$ ).

## Расстояние до мусорных контейнеров

Санитарные правила содержания территории населенных мест СанПиН 42-128-4690-88, в частности пункт 2.2.3, предусматривают, что площадки для установки контейнеров (а соотвественно и баки, которые на них распологаются) должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

#### Расстояние до гаражей

Расстояние от многоквартирного жилого дома до гаражей зависит от числа гаражей. При числе гаражей до 10-ти — расстояние устанавливается не менее чем в 10 метров, при числе гаражей от 10 до 50 — не менее чем в 15 метров (**СНиП 2.07.01-89\***).

#### Отремонтировать внутриквартальный проезд

Россия остается единственной страной, в которой ямы на дорогах утверждены по ГОСТу. Согласно ГОСТ Р 50597-93 размеры ям не должны превышать 15 см по длине, 60 см по ширине и 5 см по глубине. Дорогой считается в том числе и внутриквартальный проезд. Соответственно, если проезд у вашего дома имеет выбоины, превышающие установленные параметры, то нужно обращаться в прокуратуру. При этом ни в коем случае не надо просить ремонта: всем просителям объяснят, что в бюджете нет денег. Надо написать, что нарушается закон.

#### Документ № 14

#### ТЕКСТ ЖАЛОБЫ В ПРОКУРАТУРУ

Уважаемый прокурор!

На внутриквартальном проезде восточной и южной сторон дома № 52 по ул. Тамбовская расположены ямы. Согласно ГОСТ Р 50597-93 размеры ям не должны превышать 15 см по длине, 60 см по ширине и 5 см по глубине. Однако, ямы на ул. Тамбовская 52 превышают параметры, предусмотренные отечественными стандартами ям.

Прошу принять меры и проинформировать меня об их результатах.

Викторов В.П.

#### ЧАСТЬ 6

# ПОКА МЫ ЕДИНЫ – МЫ НЕПОБЕДИМЫ

Законы и постановления пишутся вовсе не для того, чтобы люди жили хорошо. Они пишутся для того, чтобы хорошо жила влиятельная часть общества. Поэтому смысл 20-летних реформ в сфере ЖКХ свелся к двум стратегическим линиям:

- передать коммунальные монополии в частные руки;
- максимально ограничить конкуренцию там, где она возможна (ремонт домов, обслуживание лифтов, вывоз мусора и т.д.).

При этом государство уходит от регулирования тарифов на ЖКХ. Это происходит через т.н. «плату за общедомовые нужды», «социальные нормы энергоснабжения» и т.д. Причина простая: коммунальный бизнес приносит огромные дивиденды и его владельцы не собираются останавливаться в своем обогащении.

И, кстати, о тарифах. «Экономически обоснованные тарифы» действительно существуют. Вот только никакого отношения к реальному расходованию денег в ЖКХ они не имеют. Внутри этих тарифов компании могут свободно перекидывать средства с одной статьи расходов на другую. Скажем, в тарифе сидит хорошая, достойная зарплата рабочих и необходимые затраты на ремонт гнилых сетей. Все хорошо! Вот только руководство компании вправе спокойно уменьшить и зарплату, и объем ремонта, перебросив эти деньги на более интересные затраты. И, кстати, реальные расходы коммунальных компаний являются коммерческой тайной. Они закрыты даже для депутатского корпуса.

Означает ли все сказанное выше, что ситуация безнадежна? Нет, нисколько. Клин выбивают клином. В России есть активное социали-

стическое и жилищное движение, которое вынуждает власти идти на уступки.

# ВСЕРОССИЙСКОЕ ЖИЛИЩНОЕ ДВИЖЕНИЕ

Мало кто знает о Всероссийском жилищном движении, а оно есть. Это Ассоциация ТСЖ, Всероссийский Союз Жителей, журнал «Председатель ТСЖ» и множество других объединений.

Единой централизованной структуры нет, но на Конгрессе в Твери (2012 год) был подписан Меморандум об общем сотрудничестве.

#### Чего добилось жилищное движение?

- Права жителей домов досрочно расторгать договор с УК (в принятом вначале Жилищном Кодексе жители могли разорвать договор с некачественно работающей компанией лишь раз в пять лет);
- права платить напрямую без посредников даже в ТСЖ и УК;
- права накапливать на капремонт собственные средства вне общего котла;
- фактического освобождения ТСЖ от налогов;
- отмены земельного налога под многоквартирными домами;
- права оформить землю под сгоревшим домом;
- двукратного продления периода приватизации квартир;
- выделения из бюджета пусть небольших, но средств на капремонт;
- снятия с рассмотрения закона Единой России о штрафах с жителей домов за плохое состояние крыш, подвалов и подъездов (этим штрафом преследовали бы только те дома, которые ушли от выгодных властям управляющих компаний).

#### Чего добивается жилищное движение?

Национализации коммунальных монополий. Во всем мире системы жизнеобеспечения переходят в государственную собственность. В Германии, ЮАР и Латинской Америке национализируют водоканалы. Для России это втройне правильно, так как мы живем в самой холодной стране мира. Но национализация не равна огосударствлению. Нет никакого прогресса в том, чтобы теплосети и газовые компании приносили прибыль в воровской карман чиновника. Национализация — это полная финансовая прозрачность монополий перед обществом. Каждый потраченный рубль

должен быть прозрачен. Любые закупки должны идти лишь через конкурс. Деньги, собранные с потребителей, должны расходоваться не по прихоти коммунального начальства, а в соответствии с заранее утвержденным публичным планом. И, конечно, нужны сильные профсоюзы — только они позволят реально контролировать начальство и пресекать воровство.

Развития конкуренции и малого бизнеса. Там, где возможна конкуренция, она должна максимально развиваться. Жители домов через своих уполномоченных сами решат, кто лучше подметет улицу, обслужит лифт или отремонтирует крышу. Порочная практика насильственного объединения малого бизнеса в «Саморегулирующиеся организации» должна быть немедленно остановлена. Ее единственный смысл — вытеснение с рынка фирм, не подконтрольных чиновникам.

Развития самоуправления. Собственники дома могут избрать домовый Совет, объединиться в ТСЖ и распоряжаться своими деньгами. Объединившись, уполномоченные домами и председатели ТСЖ могут создать квартальный комитет (или территориальное общественное самоуправление). Именно он и должен решать проблемы квартала: с какой фирмой по вывозу мусора заключить договор, как потратить муниципальные деньги на благоустройство микрорайона, и стоит ли застраивать территории внутри двора, даже если жители домов не успели приватизировать землю. Такие меры позволят не только сделать решения органов власти более осмысленными и человечными, но и резко снизят уровень коррупции — ведь за стоимостью и качеством работ по укладке внутридворового асфальта или устройству детской площадки будут следить через своих представителей тысячи людей.

**Каждый платит сам за себя.** Коллективная ответственность по коммунальным услугам в ТСЖ и УК должна быть отменена.

Возвращение подвалов и земли в собственность жителей. Несмотря на вполне приличные законы, местные власти активно продают и сдают в аренду подвалы в домах. А землю стараются давать лишь под самими зданиями, лишая людей права на придомовую территорию. Нужны политические действия государства по передаче подвалов и земли в собственность самих жителей. Жители распорядятся лучше и эффективнее, а полученные средства направят на ремонт и содержание стареющего жилого фонда.

**Капитальный ремонт** – **обязанность государства**. Никакие собственные накопления жителей не позволят привести в порядок фунда-

менты, несущие стены, плитоперекрытия и лифты, то есть те виды работ, отсутствие которых опасно для безопасности граждан. Все это должно финансироваться государством. При органах исполнительной власти субъектов федерации должны быть созданы Наблюдательные Советы из числа представителей самоуправляющихся домов. Они должны получить право проверять качество работ, а сами акты приемки выполненных работ должны обязательно подписываться полномочными представителями из числа самих собственников соответствующих домов.

Реализация этих и иных задач требует солидарности и взаимодействия.

#### Необходимо:

- 1) создать единое информационное поле для обмена информацией о положении дел в жилищной сфере и о жилищном движении России, в том числе через сетевое объединение Интернет-ресурсов;
- 2) координировать деятельность через создание координационного совета жилищных инициатив России, регулярные совещания и общую Интернет-рассылку;
- 3) наладить горизонтальные взаимоотношения между региональными сетями\*
- 4) консолидировано проводить общественную кампанию за реализацию предложений жилищного движения и воплощение в жизнь истинного жилищного самоуправления.

В перспективе стоит цель создания Национального Совета жилищных объединений, который откроет путь к координации всей работы, обмену положительным опытом и принятию законов, необходимых жителям.

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ, как социалистическая партия, безусловно, должна оказывать помощь в развитии жилищного движения, причем без всяких предварительных условий. Свободные, самостоятельные люди являются основой для свободного и демократического общества, то есть для социализма. Поэтому дорога к цели у жилищного движения и левого движения — одна.

Председатель СОЮЗА ЖИТЕЛЕЙ, Секретарь Президиума партии **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ** ОЛЕГ ШЕИН

# СОДЕРЖАНИЕ

Договорное рабство или почему надо действовать?	4
Прикладная терминология	
Часть 1. Самоуправление и содержание дома	
	0
Три формы управления: в чем отличия?	
Общее собрание: что оно решает	
Как провести общее собрание?	
Очное или заочное?	
Что делать, если собрание сфабриковано?	
Документ № 1. Извещение о проведении собрания	
Документ № 2. Протокол общего собрания	
Документ № 3. Решение собственникам	
Документ № 4. Итоговый протокол собрания	
Юридические проблемы при проведении собраний	
Регистрация ТСЖ	
Договор с обслуживающей организацией	23
Документ № 5. Вариант договора с УК	27
Банковский счет на дом	35
Расторжение договора	35
Документ № 6. Письмо о разрыве договора	
Документ № 7. Передача документации при расторжении договора.	
Содержание и ремонт дома: вопросы и ответы	
Документ № 8. Письмо неплательщику – юридическому лицу	
Документ № 9. Иск в суд по неплательщику	
Часть 2. Капремонт: новые правила игры	44
Кто определяет размер платы на капремонт?	
Что вправе решить общее собрание?	
Переход от регоператора к отдельному счету	

Региональная программа	46
Погашение стоимости капремонта	47
Что входит в понятие «капремонт»?	47
Как открыть спецсчет в банке?	
Что такое «Региональный оператор»?	48
Документ № 10. Извещение о голосовании по капремонту	49
Документ № 11. Протокол очного голосования по капремонту	
Документ № 11. Лист голосования собственника по капремонту	
Документ № 12. Итоговый протокол общего собрания по капремонту	54
Документ № 13. Иск по капремонту	57
Часть 3. Среди акул Большого Бизнеса. Отношения	
с ресурсоснабжающими организациями	59
Предоставление коммунальных услуг	
Кто предоставляет коммунальные услуги?	
Секреты договоров с РСО	
А что если в доме есть магазин или поликлиника?	
Как ознакомится с показаниями общего счетчика?	
За чей счет оплачивается счетчик?	
Кто имеет доступ к счетчику?	
Кто производит опломбировку счетчика и что для этого нужно?	
Если Вы несвоевременно сняли показатели со счетчика.	
Вправе ли представитель ТСЖ и УК пройти в квартиру?	
Право платить напрямую – это еще не прямой договор	
Перерасчет при отсутствии потребителя	
Перерасчет при некачественной услуге	
Отключение неплательщиков	
Когда должно подаваться отопление?	
Что делать, если нет отопления?	
Куда обращаться по коммунальным проблемам?	
Акт о ненадлежащей поставке холодной воды	
Как быть с наружными сетями	
Куда обращаться по коммунальным проблемам стр.69	
Часть 4. Отчеты и ответственность	71
Стандарты раскрытия информации	
Как раскрывается информация?	71
Общие сведения об УК	
Общие сведения о ТСЖ	
Свеления о финансово-хозяйственной леятельности УК	

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ	72
Сведения о проводимых работах	
Сведения о штрафах	
Сведения о стоимости работ	
Сведения о финансах ТСЖ	
Сведения о коммунальных услугах	
Сроки предоставления информации	
Документ № 14. Образец запроса в Управляющую компанию	
Ответственность ТСЖ и УК	
Энергоэффективность и общие счетчики	
Стандарты раскрытия информации	77
Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов	77
Нарушение нормативов обеспечения населения	
коммунальными услугами	78
Общий комментарий по штрафам	
И еще об обязанностях ТСЖ	78
Часть 5. Общее имущество	79
Что относится к общему имуществу?	
Подвалы и нежилые помещения	
Вопрос оформления земельных участков	
Придомовая территория	
Порядок оформления земли в собственность	
Нужно ли обращаться в Регистрационную палату?	
Нужно ли общее собрание для оформления земли?	
Если дом сгорел	
Границы земельных участков	85
Преимущества формирования земельного участка	
Негативные последствия формирования земельного участка	
Расстояние до мусорных контейнеров	87
Расстояние до гаражей	87
Отремонтировать внутриквартальный проезд	87
Документ № 15. Текст жалобы в прокуратуру	88
Часть 6. Пока мы едины – мы непобедимы	89
Всероссийское жилищное движение	
Успехи жилищного движения	
Чего добивается жилищное движение?	

#### Массово-политическое издание

#### Шеин Олег Васильевич

Как отстоять свой дом без оружия?

Подписано в печать 09.04.2015. Формат 60х84/16. Усл. печ. л. 6. Тираж 2000 экз. Заказ №

Издательство «Ключ-С» 119180, Москва, ул. Большая Полянка, д. 7/10, стр. 3 Тел./факс: (495) 640-87-93

Отпечатано в ООО «Буки Веди» 119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 4 стр. 1A