



**Председатель ТСЖ
#08(152)/2020**

Информационно-аналитический журнал издаётся с 2007 года

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

Издатель:
ООО РИД «Качум-пресс»

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

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

Редакционный совет:
Геннадий Мельник
E-mail: genmel1946@mail.ru

Елена Грищенко
E-mail: al1@alena1.ru

Юрий Полонский
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

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

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

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

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ ФС 77-29151.

Редакция не несет ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Отпечатано в ТВВ:
111250, Москва,
ул. Красноказарменная, д. 9а
Тираж 5000 экз.

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

АКТУАЛЬНО

Георгий ГАЕВОЙ

О ГРЯДУЩИХ ИЗМЕНЕНИЯХ В ПРОФИЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ По материалам пресс-конференции председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Г. Хованской **4**

Елена ГРИЩЕНКО

ИНСТИТУТ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТАЕТ, КАК ЛЁД В КИПЯТКЕ Динамика законодательных инициатив в отношении реновации застроенных территорий. **6**

Станислав ПОЛИЩУК

НАШИ ИДУТ ВО ВЛАСТЬ!!! Каковы перспективы председателей правления жилищных объединений в законодательной и исполнительной власти. **8**

«НОВЫЙ СТАРЫЙ» ЗАКОН... предлагает принять группа председателей ТСЖ

Михаил ШВЫГАНОВ

МОИ ПЕРВЫЕ И ПОСЛЕДНИЕ ВЫБОРЫ Открытое письмо Губернатору Нижегородской области. **12**

Денис КАТУРОВ

ГИС ЖКХ КАК ИНДУЛЬГЕНЦИЯ ДЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ/ЖСК Позитивный опыт использования ГИС ЖКХ при взаимодействии с собственниками и надзорными органами. **14**

ТСЖизнь

Эмилия ХОХЛОВА

ЧУЖОЙ БЕДЫ НЕ БЫВАЕТ Об адресной помощи, оказанной московским ТСЖ, жителям далекого города в Иркутской области после наводнения. **16**

Павел ЗИНОВАТНЫЙ

ЖСК «ЗВЕНИГОРОД» КАК МАЛЕНЬКАЯ РЕСПУБЛИКА О борьбе за существование жилищного объединения. Внутренняя хозяйственная политика и взаимодействие с «оппозицией». **19**

Надежда КУЛИКОВА

ВСЕГДА ГОТОВ ПОДСТАВИТЬ ПЛЕЧО Председатель правления ТСЖ о замечательном соседе. **24**

БУХГАЛТЕРУ НА ЗАМЕТКУ

Илья ФЕЛЬДМАН

ИЗМЕНЕНИЯ В БУХУЧЕТЕ И НАЛОГАХ В 2020 И 2021 гг. ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТСЖ И ЖСК Справочная таблица для бухгалтеров. **26**

БУХГАЛТЕРУ НА ЗАМЕТКУ

Дарья БЫКОВА

С «ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕМ» НА «ТЫ». ЧАСТЬ 2
О программе начисления коммунальных платежей.

29

ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА

Антонина ЮДИНА

КАКОВЫ ШАНСЫ ВЕРНУТЬ ДЕНЬГИ, СПИСАННЫЕ БАНКОМ
СО СПЕЦСЧЕТА ПО ИСПОЛНИТЕЛЬНОМУ ДОКУМЕНТУ
Анализ судебной практики.

30

Павел ЗИНОВАТНЫЙ

«EUROPEAN CONDOMINIUM LAW» И РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО
Зарождение и развитие права общей собственности на жилые дома.
Продолжение. Начало в №№ 6-7/2020.

34

ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ

Из обзора судебной практики ВС РФ № 1(2020) и другие Определения
ВС РФ, выводы которых актуальны для ТСЖ/ЖСК.

37

ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ

СОЦИАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Татьяна ЛАРИНА

ИСКУССТВО ОБЩЕНИЯ. ПРОДОЛЖЕНИЕ
«Проблемные» собственники. Председателю ТСЖ/ЖСК необходимо
как можно доступнее донести изложенную в данной статье информацию
до всех жителей МКД.

40

Александр ИЛЬИЧЕВ

РАЗРУШАЯ ШАБЛОНЫ. ПРОДОЛЖЕНИЕ
Случаи из реальной жизни управдома.

44

ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИДКОЙ РЕЗИНЫ ПРИ РЕМОНТЕ КРЫШ

46

Сергей ШИЯНОВ

ПОЧЕМУ ВОДА НЕ ГОРЯЧАЯ?
О причинах остывания воды во внутридомовых инженерных коммуника-
циях. Результаты тепловизионных обследований трубопроводов.

49

КОЛЕСО ОБЗРЕНИЯ

Елена ГРИЩЕНКО

НЕ ПРОСТО ПАНЕЛЬКИ. Часть 2
Немецкий опыт реконструкции панельных домов. Глава 3: Основные про-
граммы поддержки городского развития в Германии. Глава 4. Роль комму-
нальных жилищных компаний и кооперативов в развитии районов.

52



Влад ПАВЛОВСКИЙ

Пора, товарищи, собраться,
Довольно мыкаться уже!
Реализуем право, братцы,
Объединяться в ТСЖ.

Законам доброго соседства
Моя восторженная речь!
Учи детишек с малолетства
Ресурсы важные беречь!

Тепло, энергию и воду
Напрасно тратить не спеши,
Пора сражаться за природу,
За экологию души!

Довольно сетовать на мэра,
Премьера, дядю, марсиан...
Простая действенная мера —
Ты почини потёкший кран.

Твори добро, минуя ЖЭКи,
Расти цветы на этаже...
Вставляйте, люди-человеки,
Объединяйтесь в ТСЖ!

Сомненья лишние отбросьте,
Мы оживаем, не гнием,
И мы — хозяева, не гости
В любимом городе своём!

Не дармоеды-приживалки,
А горожане и жильцы,
Нас оставляли не на свалке
Герои деды и отцы.

ЖСК «Звенигород» как маленькая республика

Я смотрю на наш дом как на маленькую республику, в которой правление избирается жителями и за их счет работает для всеобщего комфортного проживания. Правление вынуждено в рамках закона защищать интересы избирателей перед внешними, не всегда дружественными, силами. *Павел ЗИНОВАТНЫЙ, председатель правления ЖСК «Звенигород»*



Мой путь к ЖКХ и управлению домом начался задолго до того, как меня выбрали председателем правления нашего кооператива «Звенигород». Будучи по первому образованию политологом, я около 10 лет проработал в организации, которая оказывала информационные услуги органам исполнительной власти Москвы. В ней я отвечал за подготовку регулярных аналитических документов как по текущей ситуации в ЖКХ Москвы, так и по вопросам федеральной политики и реформирования законодательства в сфере управления МКД, капремонта домов, обращения с бытовым мусором и т.п.

Параллельно я получил второе высшее образование на юрфаке моего родного МГУ, где избрал специализацией гражданское право. В его основу еще римляне положили идеи «лица» (persona) — человека как носителя имущественных прав, самостоятельно и свободно распоряжающегося своим имуществом, свободы заключения договора, имущественной ответственно-

сти перед другим лицом за нарушение обязательств по отношению к нему и за причинение вреда, справедливого и состязательного суда как средства защиты прав. Сферой моих научных интересов были история российского права конца 19-начала 20 века и сравнительное изучение права «передовых» стран. Я даже успел издать книгу по истории энергетического права в дореволюционной России.

Поэтому имея более-менее целостную картину современного жилищного вопроса с момента его зарождения в новое время и до наших дней, я представлял в какое время и с какой целью возникли те или иные законодательные нормы, регулирующие строительство, управление МКД и отношения с общепользовательскими или «коммунальными» предприятиями, предоставляющими электрическую энергию, водоснабжение, отведение сточных вод и т.п., а также какова была их судьба и практика применения таких норм.

ИЗ ОБЫВАТЕЛЯ В ПРЕДСЕДАТЕЛИ

Однако при всем этом меня не тянуло ни интересоваться делами нашего ЖСК, ни создать собственный бизнес в сфере ЖКХ. Я не был ни общественным активистом, ни прирожденным бюрократом. Меня вполне устраивала роль консультанта на общественных началах: прежний наш председатель Кузнецов Юрий Александрович нередко останавливал меня на улице и заговаривал со мной на темы судов с должниками. Я делился с ним соображениями по процессуальным вопросам, по тактике поддержания иска.

По-видимому, я произвел на него впечатление, потому что в 2014 г. он предложил включить меня в список кандидатов в правление на очередном общем собрании. Мне было любопытно посмотреть изнутри на жизнь дома, и я согласился, не представляя себе, что вскоре предстоит защищать наш ЖСК и наше самоуправление.

Прежний наш председатель, человек знающий, с большим жизненным опытом, вел дела ЖСК весьма осторожно, умело балансируя между покушениями на интересы кооператива как со стороны различных городских организаций — ООО «ДЕЗ Обручевского района», жилищной инспекции, управы, ГУИСа, МОЭКа, так и со стороны недобросовестных собственников. Благодаря его усилиям, в том же 2014 г., мы буквально «вскочили в последний вагон уходящего поезда» по программе

капремонта, начатой еще во времена Ю. М. Лужкова: в нашем доме заменили все 8 лифтов, трубы отопления и ГВС в подвале и на техэтаже (чердаке).

Поэтому как гром среди ясного неба грянуло известие о намерении управы района выставить наш дом на торги по предписанию жилищной инспекции. Как оказалось, в те годы с таким беззаконием столкнулись многие московские ЖСК.

К чести главы управы надо сказать, что он все-таки пытался вначале действовать в пределах закона. К нам в руки попал проект его ответа в инспекцию, из которого следовало, что управа считала именно ЖСК законным способом управления домом. Однако иные интересы перевесили.



БОРЬБА ЗА СУЩЕСТВОВАНИЕ ИЛИ «ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКАЯ» ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В конце 2014 г. правление инициировало и провело ОСС, на котором жители поддержали кооператив. Но весной 2015 г. управа провела конкурс, который, ожидаемо, выиграло ООО «ДЕЗ Обручевского района».

Мы наивно полагали, что нас защитит суд. Но вопреки нашим надеждам, суд посчитал, что проведение управой конкурса было правомерным, так как мы не доказали, что «собственники МКД выбрали в качестве способа управления — управление товариществом собственников жилья (истца) и факт реализации этого способа». Но зачем нам надо было доказывать факт управления домом ТСЖ, если наш дом был выстроен и управлялся ЖСК?!

И это при том, что целый том дела составили копии материалов только что проведенного ОСС — протокол и решения собственников квартир о выборе способа управления ЖСК. Само решение суда было написано настолько небрежно, что в нем осталась ссылка на какое-то собрание, проведенное совсем в другие даты совсем в другом ЖСК!

Такое вопиющее пренебрежение не только нормами права, но и элементарной логикой и порядочностью подорвали веру нашего председателя в возможность защиты ЖСК, и он добросовестно организовал передачу управления домом ООО «ДЕЗ Обручевского района». Не было никакого саботажа.

Тут можно было бы и поставить точку в самоуправлении нашего дома, но тогда, 5 лет назад, я, подчиняясь какому-то внутреннему чувству протеста, проявил собственную инициативу.

Получив решение арбитражного суда, я как собственник, который посчитал, что нарушены его законные интересы, от своего имени подал апелляционную жалобу. Та жалоба была первым моим судебным процессуальным документом, с которого началась моя юридическая практика.

Жалобу к производству не приняли, поскольку, по господствующему среди наших судей мнению, в данном споре жители почему-то «участниками указанных правоотношений не являются». Однако мой порыв, видимо, заронил надежду в Юрии Александровиче, и в оставшиеся 2 дня процессуального срока он подписал ту же жалобу от имени кооператива, которую мы успели подать в суд.

И снова нас ждало поражение. Прекрасно помню то заседание, когда мы пытались обратить внимание суда на объемистый третий том дела с материалами ОСС, которое поддержало ЖСК. Но тщетно: ни один из трех судей даже не дотронулся до этой папки, зато с сочувствием слушали юристов МЖИ, управы и «ДЕЗ Обручевского района», буквально поливавших грязью наш кооператив и председателя.

В конце 2015 г. нам предстояло столкнуться с несправедливостью еще и у мирового судьи. По инициативе

парочки жителей дома, ведущих борьбу с кооперативом (у кого их нет?!), МЖИ проверила наш устав и, разумеется, усмотрела в нем нарушения прав жителей. Устав наш, принятый в 2014 г., был таким же, с каким и по сей день спокойно живет большинство ЖСК Москвы. Но поскольку его авторы были, по-видимому, людьми творческими, то они отступали от буквального текста закона, что дало жилинспектору повод усмотреть нарушения.

Спор велся главным образом о том, должны ли собственники, которые не пожелали быть членами ЖСК, вносить плату за управление и содержание дома в таком же размере, что и члены ЖСК, то есть в размере, установленном общим собранием членов кооператива.

Наши ссылки на определение Конституционного Суда РФ были отклонены мировым судьей на том основании, что это определение «старое». Ссылки на определение Верховного Суда РФ были отклонены со словами о том, что судья как юрист может истолковать это определение иначе. В качестве свидетеля по делу был заслушан совершенно другой сотрудник жилинспекции, а не тот, кто проверял наш устав и выносил предписание.

С тяжелым чувством торжествующего беззакония и нашего бессилия возвращались от мирового судьи мы с Юрием Александровичем в канун 2016 г. домой. Тогда же мы и решили, что судьбу кооператива должны окончательно определить не сотрудники МЖИ, не судьи, а сами жители, ведь и после проведенного управой конкурса сохранялась возможность изменения способа управления домом по решению ОСС. На это Юрий Александрович сказал мне: «Павел, я соглашаюсь на проведение собраний лишь при условии, что ты сам станешь председателем. Но я буду тебе во всем помогать».

В течение первого полугодия 2016 г. мы провели 3 общих собрания. Сначала на собрании членов ЖСК утвердили новую редакцию устава. Затем на собрании собственников приняли решение о способе управления — управление ЖСК «Звенигород». Затем на втором собрании членов кооператива утвердили сметы и другие финансовые документы, переизбрали правление и ревизора.

Параллельно разворачивались и наши судебные битвы. «Оппозиция» из собственников оспаривала решения собраний 2014 и 2016 гг. о способе управления, ЖСК оспаривал предписания жилинспекции относительно взимания взносов на цели управления домом и проведенный управой конкурс, а также штраф за то, что мы, как им казалось, не привели устав в соответствие с требованиями МЖИ.

После того как весной 2016 г. наши жители вновь поддержали кооператив, благополучно разрешились все наши судебные дела: кассационная инстанция указала, что наличие в доме ЖСК исключает существование в доме иного способа управления до смены его по решению собственников (дело № А40-89537/15). Выставление нашего дома на торги было признано незаконным!

ВНОВЬ НА САМОУПРАВЛЕНИИ ИЛИ ВНУТРЕННЯЯ ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА

С 1 июля 2016 г. ЖСК после 11 месяцев вернулся к управлению домом. Новое правление избрало меня председателем, а Юрия Александровича — комендантом дома.

Первые задачи были связаны с заключением договоров с РСО, организациями связи (радио и ТВ), заключением соглашения со Сбербанком на оплату ЖКУ через терминалы и «личный кабинет», выбором подрядчиков на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Последнее оказалось не таким простым делом. Нам больше не хотелось во всем зависеть от районного «Жилищника», который пришел на смену ДЕЗу. Мы сразу решили, что в штате ЖСК будет своя уборщица, а с организациями, которые обслуживают лифты и систему ДУИППа, а также с «Мосэнергосбытом» (электричество на ОДН) у нас будут прямые договоры.

«Жилищник» не согласился с той узкой ролью (обслуживание электрики, сантехники и сезонные работы), которую мы ему предложили. Поэтому мы заключили договор с ООО «АВ-Сервис», на выполнение работ по содержанию и ремонту (подробнее на стр. 23), от которых отказался «Жилищник». И не пожалели.

Знакомство с «АВ-Сервисом» произошло неожиданно. Когда мы готовились к возобновлению управления нашим домом, я, по совету соседей, пошел «за опытом» в находящийся неподалеку дом ЖСК-3 РАН. Размещенное у них в холле объявление о том, что их обслуживает «АВ-Сервис», стало хорошей рекомендацией. Я написал им на электронную почту. В ответ директор Владимир Иванович Саенко пригласил нас с Юрием Александровичем, а также двух заинтересованных жителей дома посетить предприятие «АВ-Сервис». На нас произвело впечатление, что у «АВ-Сервиса» имеется обособленная территория с административным корпусом, складом оборудования и материалов, достойными помещениями для рабочих, в том числе для ночных дежурств, своя диспетчерская служба, несколько автомобилей для доставки рабочих и оборудования к обслуживаемым домам. И сегодня после нескольких лет совместной работы я могу сказать, что то доверие, которое с первой встречи установилось у нас с В. И. Саенко, главным инженером и мастером «АВ-Сервиса», сохраняется до сих пор. Мы вместе планируем работы по содержанию и ремонту, вместе устраняем любое недопонимание. Такая дружная работа — это большая удача.

Раньше председателю приходилось подолгу уговаривать обслуживающую организацию «ДЕЗ Обручевского района» то заменить лампочку, то где-то подкрасить, то что-то отремонтировать. Теперь же достаточно звонка диспетчеру, как все необходимые работы выполняются в сжатый срок. При взаимодействии с ООО «АВ-Сервис» в смете ЖСК остаются еще деньги для того, чтобы планировать дополнительные ремонтные работы. Таким образом, как говорят, наш дом «перешел на полное самоуправление».

Так уж повелось, что о качестве управления домом судят в первую очередь по ремонтам. Причем не по скрытым от посторонних глаз ремонтам где-то в подвале или на чердаке, а по ремонтам фасада дома, подъездов и этажей.

Понимая это, Правление сразу же приступило к тем работам, которые производили эффект обновления, но не были дорогостоящими, ведь денег на счету ЖСК на тот момент было мало: за 11 месяцев вынужденного «простоя» нам никто не заплатил.



Заменяли во всех подъездах старые перила на современные хромированные, установили новые удобные пандусы-швеллеры, смонтировали автономную систему видеонаблюдения, заменили на первых этажах старые люминесцентные лампы и лампы накаливания на светодиодные светильники, повесили на улице доски для частных объявлений, после чего рекламщики перестали уродовать подъезд своими расклейками.

Понятно, что выполнение любых работ в доме зависит от наличия денег. В домах, где есть свободные нежилые помещения, ремонты и улучшения можно финансировать за счет дохода от арендной платы. У нас же этого нет, все работы финансируются только за счет жителей. А городская ставка платы за «содержание жилого помещения» позволяет лишь, что называется, не умереть с голода. Даже на содержание председателя кооператива и бухгалтера ее не хватает.

Поэтому у нас, как и в других домах, собственниками принято решение о финансировании расходов на управление и содержание дома по ставке правительства Москвы, увеличенной на несколько рублей. Когда-то этот дополнительный взнос был 4 руб., сегодня 6. Это позволяет нам не иметь долгов перед РСО, поскольку приходится оплачивать потребленные коммунальные услуги за должников (а взыскивать долги можно годами), и проводить ремонтные работы, выходящие за рамки простого восстановления работоспособности инженерных систем дома.

Но на крупные работы этого все равно не хватает. Поэтому на ОСС в конце 2016 г. решили перевести накопленные взносы на капремонт на спецсчет ЖСК,

а уже в 2017 г. были выполнены первые работы. Сначала заменили все деревянные окна в общих помещениях на пластиковые, потом принялись за фасадные работы. Отремонтировали подъезды снаружи и подъездные тамбуры, провели герметизацию и утепление межпанельных швов, окрасили торцы бетонных плит, заменили запорную арматуру на трубах в подвале и аварийные участки канализационной трубы. А кровлю дома предыдущий председатель за многие годы сохранил практически в том же состоянии, в каком она была после ремонта, выполненного еще в 90-е годы. В настоящее время занимаемся организацией работ по капитальному ремонту электроснабжения.



ВИДЫ МОЭК НА ФИНАНСЫ ЖСК

«Второй» этап деятельности нашего кооператива мог закончиться, едва начавшись. В начале 2017 г. у меня в квартире раздался телефонный звонок, и представитель юридической фирмы сообщила мне, что МОЭК подал иск к нашему дому о взыскании задолженности. Об иске к ЖСК они каким-то образом узнали раньше нас.

Читателям журнала не нужно рассказывать об особенностях взаимоотношений с МОЭК. Хотя я и был председателем молодым и неопытным, но о МОЭКе уже знал. МОЭК потребовал от нас более чем 1,2 млн руб. задолженности и пени. О ремонтах можно было забыть. Но откуда мог взяться долг, ведь в искомом периоде наши жители платили за отопление и горячую воду напрямую в МОЭК?! Юристы компании схитрили и приложения к иску с «историей долга» нам не прислали.

Лишь ознакомившись с материалами судебного дела, я обнаружил подмену: по данным МОЭКа, за апрель и май 2015 г. наши жители якобы вообще ничего не заплатили. У меня самого сохранились чеки об оплате отопления и ГВС за эти месяцы. А по данным МОЭКа, этих оплат не было!

Проследив цепочку финансовых отношений нашего дома и МОЭКа за 3 года, предшествующих иску, перелопатив несколько папок документов и получив данные из ГЦЖС о начисленных льготах, мы обнаружили, что не только ничего не должны МОЭКу, но и что мы... переплатили ему 1,6 млн. Суд подтвердил нашу правоту (дело № А40-58528/2017). Поэтому, если сейчас нам удастся вернуть эти деньги, направим их на новые улучшения в доме.

ПОЛЬЗА «ОППОЗИЦИИ» В УПРАВЛЕНИИ ДОМОМ

Когда меня спрашивают, что для меня самое сложное в работе председателя ЖСК, я отвечаю: выстраивание отношений с людьми. Этому не учат в университетах. Знания законов, понимания того, как устроено управление МКД и государственное управление отраслью ЖКХ еще недостаточно. Председателю ежедневно приходится взаимодействовать с жителями, работниками обслуживающих организацией, представителями управы и жилищной инспекции. И из любого столкновения, конфликта нужно выйти, не разругавшись!

Я не случайно в самом начале упомянул о принципах, на которых построено гражданское право. В нашей стране в сфере жилищных отношений эти принципы до сих пор остаются серьезно деформированными советской командно-попечительной традицией. Так, в Европе и Америке каждый МКД является маленькой республикой, и состояние дома зависит исключительно от действий собственников. У нас же собственники имеют возможность подменить свою созидательную деятельность по управлению домом жалобами в жилищную инспекцию, которая охотно передаст дом в управление организации, близкой к местным властям, как это было в нашем случае.

Иностранные законы об управлении МКД построены так, чтобы дать максимальный простор для деятельности активным собственникам, сделать абсентеизм (уклонение от участия в решении дел дома, в собраниях)

безвредным и дать собственникам средства защиты от злоупотреблений и недобросовестных действий со стороны лиц, управляющих домом. Именно такая система была у нас до 1917 г. Ее попытались возродить после принятия нового Жилищного кодекса РФ в 2004 г. Однако потом административным органам государства вернули полномочия по активному вмешательству в жизнь дома. Так что те, кто боятся выступить против правления на общих собраниях или не ждут поддержки со стороны соседей, предпочитают сводить счеты с правлением с помощью жалоб в административные органы.

К счастью, у нас в доме в настоящее время таких случаев почти нет. Признаюсь, я даже благодарен нашей «оппозиции»: мы получили хорошие уроки, увидели недостатки в работе нашего ЖСК и устранили их, учимся работать так, чтобы давать меньше поводов для критики.

Критически и оппозиционно настроенные жители — это естественный и полезный элемент демократического управления домом. Ведь каждый вправе иметь свой взгляд на положение дел, и нет никаких гарантий, что именно моя точка зрения самая верная. «На то и щука в реке, чтобы карась не дремал».

Работа председателем ЖСК дала мне очень ценный опыт, который позволил начать собственную юридическую практику, в том числе защищать права и законные интересы других ЖСК и ТСЖ.

Вопросы эксплуатации, технического, аварийного обслуживания и капремонта МКД



25-летний опыт эксплуатации МКД позволяет ООО «АВ-Сервис» работать по критерию цена-качество и экономить денежные средства не только ЖСК «Звенигород», но и всем 35 ТСЖ/ЖСК, с которыми заключен договор на обслуживание.

Владимир АЛЕШИН, мастер участка эксплуатации ООО «АВ-Сервис»

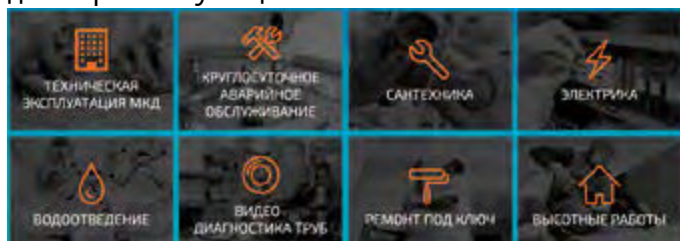
ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ МКД

Под эксплуатацией и техобслуживанием (система технического обслуживания) МКД, как известно, понимается комплекс работ по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем.

При грамотной, плановой эксплуатации, этот срок, как правило, может быть увеличен до 50 %.

Наша организация обслуживает МКД, которые были построены 30, 40 и 50 лет тому назад. Капремонт в этих домах не проводился с момента их постройки. А капремонт в ряде домов запланирован на срок, предусматривающий межремонтный срок в разы превышающий нормативные сроки эксплуатации. Так, согласно ГОСТу, срок эксплуатации стальных труб 20-30 лет. А вот в доме 1963 г. постройки ремонт систем водоснабжения и отопления из стальных труб спланирован на 2042-2044 гг.

В этих условиях мы занимаемся эксплуатацией этого дома, бесперебойно обеспечиваем жителей ресурсами. Эта цель достигается и путем периодической замены участков трубопроводов (стояки и лежаки) в рамках договора эксплуатации.



Более того, независимо от качества обслуживания, существует и все более увеличивается количество рисков, связанных с авариями в инженерных системах.

Таким образом, логически напрашивается вывод о том, что капремонт дома уже происходит за счет текущей эксплуатации. И таких домов достаточно много.

АВАРИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Цель аварийного обслуживания — круглосуточное выполнение ряда работ по локализации повреждений, аварий в строго отведенное время. Для достижения этой цели необходим хорошо подготовленный персонал, оборудование, инструменты, материалы и транспорт.

По уровню подготовки специалисты аварийной службы должны быть подготовлены значительно лучше, чем рабочие, выполняющие работы по эксплуатации, по причине того, что аварийные работы регламентированы нормативными документами по времени.

Недостаточно устранить аварийную ситуацию, например, отключить воду, необходимо в обязательном порядке провести восстановительные мероприятия.

Устранение аварии и восстановительные работы соответствуют понятию эксплуатация. Поэтому мы считаем, что аварийное обслуживание является элементом эксплуатации и техобслуживания.

Одновременно отмечаем, что немаловажной проблемой является проблема подготовки персонала, именно таких специалистов, как электрики, сантехники и сварщики.

АВАРИЙНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СЛУЖБА ЮЗАО



ООО «АВ-Сервис»

<http://avs.msk.ru>

E-mail: avs@avs.msk.ru

Тел. +7 495 338-8846

ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО КАПРЕМОНТУ

В настоящее время, как никогда, вопросы капремонта вышли на первый план. Создан фонд капремонта (ФКР). Жители МКД отчисляют деньги на свой счет или на счет регионального оператора. Если капремонт, например, систем водоснабжения в доме, относящихся к общедомовому имуществу, проводит организация от фонда капремонта, то, как правило, лежаки в подвале меняются без проблем. А вот стояки, элементы которых находятся в квартирах, меняются зачастую не в полном объеме. Это связано со сложностями общения с жителями, начиная с момента доступа в квартиру, доступа к элементам инженерной системы и заканчивая сдачей работ. В этих случаях с жителей берется расписка об их отказе от выполнения работ в их квартире.

Мы же, эксплуатация, крайне заинтересованы в качественном и в полном объеме выполнении работ. И мы выполняем эти работы.