

Анонс № 02, 2010 г.

### **Гражданское общество - это вы**

Недавно на сайте Общественной палаты Российской Федерации был опубликован доклад о состоянии гражданского общества в России. Это довольно объемный и многогранный анализ участия граждан в решении различных общественно-политических, социальных и экономических проблем. Самый поверхностный анализ доклада вселяет надежду на то, что многие сферы жизнедеятельности человека совершенствуются именно благодаря развитию самосознания граждан. Динамика развития гражданского общества вселяет надежду на то, что в ближайшем будущем институты власти станут более прозрачными и публичными, а реальная экономика обретет более выраженные социальные ориентиры.

### **Проблемы ЖКХ и пути их решения**

В октябре 2009 года в Ростовской области оргкомитетом общественных слушаний был произведен опрос населения о состоянии жилищно-коммунального хозяйства «Проблемы ЖКХ и пути их решения». Опросу были подвержены респонденты в городах Ростова-на-Дону, Новочеркасске, Шахтах, Красном Сулине, а также в станицах и хуторах сельских районов (Красносулинский, Аксайский, Октябрьский). Всего было опрошено 694 человека.

Опрос выявил негативное отношение населения к обслуживанию в сфере ЖКХ.

### **Собственник - слабая сторона в договоре управления домом**

Первое, что бросается в глаза, - в отношениях «собственник в многоквартирном доме – управляющая компания» откровенно слабым звеном является собственник. Если договор управления многоквартирным домом будет публичным, то это будет и в интересах собственников, и в интересах управляющих компаний.

### **ВАС РФ**

ВАС РФ подтвердил: передача чиновниками своих функций коммерческим структурам является нарушением антимонопольного законодательства.

### **Реформа вязнет в коррупции и фиктивной отчетности**

Недавно в редакцию пришло письмо от жителей дома ЖСК «Онежский», которые по своей инициативе направили письмо в Финансово-казначейское управление (ФКУ) САО г. Москвы с просьбой проверить правильность использования субсидий, выделяемых кооперативу в 2008 году из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома. Предлагаем вашему вниманию суть требований собственников жилья, позицию и выводы властных структур города Москвы.

### **Союз практики и науки**

Автономная некоммерческая организация «Ростовская областная ассоциация ТСЖ» создана в 2003 году при поддержке администрации Ростовской области.

За прошедший период организация накопила практический опыт информационной поддержки ТСЖ и повышения квалификации председателей и членов правлений ТСЖ.

### **«Дворянское гнездо» в Тольятти**

Мы попросили поделиться опытом Нину Савощенко, председателя правления ТСЖ «Дворянское гнездо» из Тольятти. Сотрудничество между товариществом и управляющей компанией происходит по очень прогрессивной схеме - прежде всего это касается финансовых вопросов. Проблема денег была решена тонко и грамотно - средства жителей за коммунальные услуги поступают на счет управляющей компании. Поступлениями за аренду нежилых помещений распоряжается непосредственно

товарищество. Это не только помогает решать проблему контроля, но и позволяет членам товарищества самостоятельно проводить в своем доме необходимые дополнительные работы.

### **Ощущаем реформу на собственном горбу**

Последствия нового этапа реформ для самого многочисленного класса собственников – собственников жилья очевидны: рост оплаты, особенно за коммунальные услуги, без реального улучшения качества этих самых услуг.

### **Капитальный ремонт в доме: работа над ошибками**

Многие собственники десятилетиями ждут капитального ремонта в своих домах. И вот когда вдруг наступает этот долгожданный миг, жильцов порой постигает недоумение: радоваться больше или огорчаться по этому поводу. То, что капремонт все-таки начался, вселяет надежду на то, что он когда-нибудь все же закончится с положительным результатом. Но то, что раскуроченные подъезды порой напоминают поле битвы и пребывают в таком состоянии три - четыре срока, отведенные для ремонта, а бригады гастарбайтеров меняют друг друга с непредсказуемой периодичностью, вызывает тревогу, неудовлетворенность, ненужную нервозность. Как всего этого избежать и оставить только положительные эмоции от капремонта, мы попросили рассказать председателей двух жилищных объединений, которые «на собственной шкуре» испытали это «счастье».

### **ЖСК - не ТСЖ! ТСЖ!**

Борьба чиновников с объединениями собственников продолжается

### **Кнуты и пряники, или Методы работы с должниками от Сергея Беликова**

Прежде чем говорить о работе с неплательщиками, нужно классифицировать основные ссылки жильцов на причины неплатежей. Они могут быть как объективными, так и субъективными.

### **Бракоразводный процесс, или Практика изменения способа управления многоквартирным домом управляющей организацией на управление Товариществом собственников жилья**

Выбор способа управления многоквартирным домом (МКД) закон предписывает осуществлять исключительно общему собранию собственников помещений в МКД, наделяя такое собрание статусом – орган управления МКД.

Сегодня управление большинством многоквартирных домов осуществляют управляющие организации. Но не многие из них могут сказать, что без проблем сформировали отношения с собственниками помещений и другими участниками отношений в жилищно-коммунальном комплексе.

### **Формирование отчета ТСЖ о целевом использовании средств**

Все поступающие в ТСЖ средства образуют источники целевого финансирования: первичные источники целевого финансирования (например, средства на содержание и ремонт) либо вторичные – специальные целевые фонды (куда относится, например, прибыль от предпринимательской деятельности). В общем виде цели ТСЖ сформулированы в ст. 153 ЖК РФ и могут быть уточнены (но не расширены) в его уставе.

### **Особенности бухгалтерского учета в ТСЖ при смене управляющей компании**

Заключая договор управления многоквартирным домом (далее - МКД) с управляющей компанией (далее - УК), многие товарищества даже не задумываются о методах контроля ее деятельности. Когда же приходит мысль поменять управляющую компанию, очень часто возникают проблемы, в частности с финансовой стороной.

Недаром же в статье 11 Жилищного кодекса РФ прописано, что, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. В подпункте 4 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ имеется прямое указание на то, что в договоре с УК должен быть прописан порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Какие же обязательства берет на себя УК, и какие способы контроля при этом может использовать ТСЖ? В данной статье рассматривается только финансовая сторона контроля над деятельностью УК.

### **«Условие, без которого нет»... договора**

На основе материалов арбитражной практики рассматривается роль существенных условий договоров, регулирующих отношения в сфере жизнеобеспечения многоквартирного жилого дома (МКД)

### **Оформление земли в общую долевую собственность**

Одна из самых важных, бесспорных, добровольных, массовых и успешных реформ - приватизация жилья. Более 80 процентов россиян его приватизировали. Однако когда начиналась приватизация, еще не было понятно, что дом и земля - единый имущественный комплекс. Собственность на землю - это самая надежная защита от нежелательного строительства. Также есть возможность использовать эту землю по своему усмотрению.

### **Как правильно содержать дом?**

В газетах и журналах, отражающих жилищно-коммунальную тематику, много внимания уделяется вопросам юридического сопровождения создания и деятельности объединений собственников жилья, взаимоотношения их с поставщиками услуг. Благодаря этому мы начали потихоньку осознавать свое коммунальное право и более-менее правильно ориентироваться в правоотношениях в сфере ЖКХ. Однако в работе ТСЖ (ЖСК, ЖК) имеется еще одна серьезная проблема. Анализ анкетных данных слушателей различных курсов по переподготовке и повышению квалификации председателей ТСЖ, проведенный в Санкт-Петербурге, показал, что только около 10 процентов из них имеют строительное образование. Очевидно, что данный пробел нужно срочно ликвидировать и журнал попытается посылить этому способствовать. Мы открываем новую рубрику - «Ремонт и содержание МКД». Рубрику ведут Владимир СТОРОЖУК и Иван МАХИТКО.

### **Кондиционер на фасаде**

Кондиционеры, установленные на фасадах домов без проекта и согласований, становятся в последнее время серьезной проблемой. Устанавливают их как частные, так и юридические лица, зачастую не задумываясь о последствиях.

### **Не разбрасывайтесь ртутью**

Чем опасна нетехнологичная утилизация энергосберегающих ламп для окружающей среды и здоровья человека.

### **«Управдом» - профессиональный управляющий в доме**

В рамках литературно-художественного конкурса, проводящегося уже второй год по инициативе журнала «Председатель ТСЖ», политическая партия ЕДИНАЯ РОССИЯ учредила номинацию «Управдом». Так же называется и специальный проект, который должен способствовать появлению профессиональных управленцев в многоквартирных домах.

В результате реализации проекта будет внедрен механизм комплексного подхода к управлению многоквартирными домами, осуществлена подготовка квалифицированных управляющих, созданы товарищества собственников жилья, обеспечена поддержка эффективной деятельности товариществ собственников жилья.

О сути номинации и одноименного проекта вы узнаете в журнале «Председатель ТСЖ».

#### **ТСЖ и поэзия**

Творчество читателей. Стихи, присланные на конкурс.