

# СОСЕДИ

12+

ДЛЯ ТЕХ, КТО ЛЮБИТ СВОЙ ДОМ

31 августа 2015 г.



4-5

## КАК БОРОТЬСЯ С АВТОХЛАМОМ

### РИСКОВАННЫЙ ЭКСПЕРИМЕНТ:

### СОЗДАНИЕ ТСЖ

В редакцию обратились жители курских домов, расположенных на улице 2-я Новоселовка. В многоэтажках, стоящих практически в одном дворе, появилась инициативная группа, которая решила организовать ТСЖ. Желание, конечно же, похвальное, но рискованное. Поскольку на собственников, перешедших в ТСЖ, сразу же обрушивается уйма проблем.

Каких именно, читайте на стр. 6.

6

ФОНД  
КАПРЕМОНТА  
РАЗЫСКИВАЕТ  
НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ!



3

ЗАПИСНАЯ КНИЖКА  
СОБСТВЕННИКА.  
Учимся проводить  
общее собрание



6

АНТИРЕЙТИНГ  
АВГУСТА!  
На какие управляющие  
компании жаловались  
куряне



7

ДОМ ВЕРНУЛСЯ!

Собственники доказали  
свою правоту



7

Минстрой сообщает

## «Горячая линия» накануне холодов

За неделю до начала осенне-зимнего периода в регионах должна быть организована работа «горячих линий».

У жителей каждого региона должна быть возможность в любое время позвонить на «горячую линию», а муниципальные власти и представители государственного жилищного надзора обязаны оперативно реагировать.

«В некоторых регионах такая линия имеется, но с началом отопительного сезона необходимо распространить эту практику повсеместно», – сообщил главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис.

### Кстати

Минстрой России подготовил изменения в Правила предоставления коммунальных услуг, в соответствии с которыми регионы могут сами устанавливать дату начала и окончания отопительного периода. Это позволит более эффективно принимать соответствующие решения с учетом климатических особенностей конкретного региона.

После утверждения данных изменений субъектам Российской Федерации не нужно будет ждать пятидневного периода со среднесуточной температурой ниже восьми градусов для подачи тепла в квартиры, тем самым можно будет избежать так называемой «холодной недели».

## Пришло время учить «Азбуку»

Первый в России полноценный учебник «Азбука для потребителей услуг ЖКХ» вышел в свет.

Как сообщается на сайте Минстроя, «Азбука для потребителей услуг ЖКХ» предназначена для всех, кто хочет улучшить свои знания по управлению многоквартирным домом. Книга научит выступать грамотным заказчиком жилищных услуг, рационально их использовать, осуществлять энергосервисные мероприятия в доме и в конечном счете экономить на коммунальных платежах.

Учебный материал содержит детальный разбор жилищного законодательства по таким вопросам, как состав общего имущества в многоквартирном доме, его содержание и текущий ремонт, проведение общего собрания собственников, предоставление коммунальных услуг, организация и проведение капитального ремонта и т.д. Специфические отраслевые вопросы в книге разъясняются простым языком с иллюстрациями.

«Создание «Азбуки ЖКХ», безусловно, повысит уровень информированности наших жителей и, что особенно важно, поможет доходчиво объяснить и людям старшего поколения, и молодежи их права и обязанности как потребителей коммуналь-



ных услуг», – говорится в приветственном слове Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаила Меня к читателям.

«Азбука ЖКХ» опубликована на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ и на сайте проекта «Школа грамотного потребителя».

## О капремонте расскажут на ТВ

На федеральных каналах телевидения стартовала информационно-просветительская кампания на тему проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Эксперты Минстроя России подробно рассказывают телезрителям о способах формирования фонда капитального ремонта (специальный счет многоквартирного дома или счет регионального оператора), видах работ по капитальному ремонту и экономии средств собственников при оплате жилищно-коммунальных услуг после проведенного капремонта.

Информационные видеоролики планируется транслировать ежедневно. Их также можно посмотреть на портале государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.



## Незаконной перепланировке объявили войну

Минстрой России подготовил и внес в Правительство Российской Федерации законопроект, ужесточающий ответственность за незаконную перепланировку помещений. Впервые вводится штраф для должностных и юридических лиц. Документ планируется обсудить в Госдуме уже в ближайшее время.



Согласно проекту поправок, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, а также помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, которые создают угрозу их жизни или здоровью, теперь повлекут за собой наложение административного штрафа. Проект предусматривает диффе-

ренциацию ответственности как за формальные нарушения, так и за нарушения, влекущие угрозу жизни и здоровью людей, причём решения по второй категории дел будут приниматься судом.

Финансовая ответственность за незаконную перепланировку квартиры для граждан составит от 2000 рублей до 5000 рублей. А за перепланировку в нежилом помещении проектом впервые вводится штраф для должностных лиц – от 30 тысяч до 50 тысяч рублей и для юридических лиц – от 250 тысяч до 300 тысяч рублей. Поправками также предлагается распространить запреты на незаконную перепланировку всех помещений в многоквартирных домах.

Предлагаемые Минстроем России поправки призваны способствовать повышению эффективности борьбы с порчей жилых домов и их оборудования, а также самовольным переустройством и (или) перепланировкой жилых домов, либо использованием их не по назначению, а также самовольной перепланировкой помещений в многоквартирных домах.



## ГИС в помощь потребителям, а не ради заработка

В некоторых СМИ появилась информация о том, что подключение к ГИС ЖКХ для участников рынка несёт высокие дополнительные расходы. В некоторых источниках указывается, что управляющие компании намерены перенести все расходы на потребителей, включив их в оплату жилищно-коммунальных услуг.

По словам замглавы Минстроя России Андрея Чибиса, законодательством прописано бесплатное подключение и интеграция действующих информационных систем к ГИС ЖКХ. Обязанность раскрытия информации сегодня есть как у управляющих компаний, так и у ресурсоснабжающих организаций. Для удобства потребителей эта информация должна размещаться на едином портале ГИС ЖКХ.

«Никаких дополнительных расходов

для потребителей это не несет. Все разговоры о росте платы в результате внедрения системы – не более чем спекуляции отдельных участников рынка», – уточняет Андрей Чибис.

Любые попытки использовать обязанность раскрытия информации по новым правилам для подъема платежей населения будут жестко пресекаться Минстроем России и государственными жилищными инспекциями в регионах.

### ГИС ЖКХ

– географическая информационно-справочная система жилищно-коммунального хозяйства с данными по Управляющим компаниям и ТСЖ России.

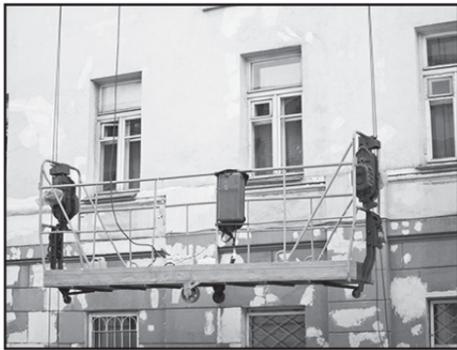
Актуально

## Капремонт идет. Споры продолжаются...

*В Курской области, как и во многих других регионах, за счет средств фонда капитального ремонта приводятся в порядок дома. В планах регионального оператора к концу года капитально отремонтировать 80 многоквартирных строений.*

Однако не все куряне согласны со сборами за капремонт. Кого-то не устраивает принцип сборов, кто-то считает сумму сбора довольно высокой. Именно поэтому сейчас возникла проблема собираемости денег по платежкам капремонта. Статистика показывает, что почти четверть жителей области игнорируют этот платеж. Есть среди неплательщиков и те, кто считает, что внесенные ими средства и поступающие на счет регионального оператора либо на спецсчет, не будут израсходованы по назначению.

Впрочем, судьба средств, собираемых с россиян на капитальный ремонт многоквартирных домов, волнует не только самих плательщиков. В Минстрое предлагают дополнить Жилищный кодекс РФ статьей, где говорится о возможности создания в российских банках «специальных депозитов» для размещения на них взносов на капремонт, ранее собранных с граждан. Как сообщила газета «Коммерсант», популяризации депозитов должна способствовать другая принципиальная норма законопроекта — о «субсидиарной ответственности» государства в случае отзыва лицензии у банка, где был открыт депозит. В этом случае предлагается возвращать владельцам счетов все накопленные на них средства, а не только



оговоренный лимит в системе страхования вкладов.

В законопроекте Минстроя говорится, что для перевода сборов за капремонт на «специальные депозиты» необходимо решение общего собрания жильцов дома. В 87% домов в стране собрания по поводу взносов на капремонт вообще не проводились, и средства «молчунов» пошли в региональные фонды. «Это говорит о пока низкой культуре собственника», — сообщил в одном из интервью глава Минстроя Михаил Мень. В его ведомстве надеются, что новый порядок «повысит уровень самостоятельности и ответственности собственников» жилья, а заодно поможет сохранить их средства от инфляции.

В тему

## Что народ думает о капремонте?

*Всероссийский центр изучения общественного мнения (www.wciom.ru) провел опрос населения по поводу отношения к введению взноса на капитальный ремонт. Было опрошено жителей 130 населенных пунктов.*



Как выяснилось, 43% опрошенных высказали идею о том, что собственник должен оплачивать ремонт при участии государства. 45% — решили, что государство обязано взять на себя все расходы по капитальному ремонту. Лишь 9% респондентов посчитали, что собственники жилья должны оплачивать ремонт самостоятельно.

Каждый второй (50%) считает эту сумму для себя довольно обременительной, в том числе 21% называет ее «очень большой» и 29% — «достаточно большой» для своего семейного бюджета.

Обратите внимание!

## Разыскиваются неплательщики!

Фонд капитального ремонта Курской области на своем официальном сайте опубликовал обращение к активным гражданам и ответственным собственникам МКД с просьбой оказать содействие в выявлении собственников жилых и нежилых помещений — неплательщиков взносов за капиталь-

ный ремонт.

«Жителям Курской области предлагается сообщать адреса нежилых помещений (например, аптек, магазинов и других коммерческих организаций) на электронный адрес: [fondcr46@fondcr46.ru](mailto:fondcr46@fondcr46.ru) или по телефону 8 (4712) 51-07-97» — говорится в обращении.

Разъясняем

## Долги подорожают?

*Госдума в ближайшее время рассмотрит вопрос об увеличении в два раза пени за просрочку оплаты ЖКХ. Какие изменения могут произойти?*

Осенью депутаты Госдумы вернутся к обсуждению давно разработанного, но недавно вступившего в стадию активного обсуждения законопроекта об укреплении платежной дисциплины потребителей энергоресурсов. Инициатива принадлежит Министерству энергетики России.

Предлагается увеличить пени за просрочку оплаты коммунальных услуг с 1/300 ставки рефинансирования ЦБ (8,25%) за день просрочки платежа до 1/130 ставки. Фактически это означает рост пени за просрочку с 10% годовых до 23% годовых. В пояснительной записке уточняется, что пени должны быть приближены к средней ставке кредита для потребителей.

В то же время начислять пени предлагается не с первого дня просрочки, как сейчас, а с 31-го дня.

Законопроект был принят в первом чтении еще в конце 2013 года, однако ко второму подошел лишь в середине 2015-го. Совет Госдумы в июне этого года принял решение перенести его рассмотрение на сентябрь.

Специалисты считают, что подавляющее большинство потребителей среди физлиц — добросовестные плательщики, поэтому и риск того, что закон коснется широких слоев населения, абсолютно не обоснован. Нарушают же платежную дисциплину две категории физлиц: просто маргиналы, которые не платят вообще, и достаточно обеспеченные люди — предста-



вители органов власти, руководители крупных компаний, у которых высокий доход.

У этой инициативы есть немало и противников, которые считают, что повышение пени повысит социальную напряженность.

Председатель комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская напомнила, что пени уже пытались повысить через поправки в Жилищный кодекс.

«Тогда это не прошло, теперь Минэнерго пытается провести это снова, на этот раз через комитет по энергетике. Думаю, будут бурные дискуссии, у нас есть серьезные возражения на этот счет. Учитывая, что уже ввели взносы за капремонт, увеличили коммунальные платежи, понятно, какую реакцию у населения вызовет дополнительное повышение пени. Пока трудно сказать, примут ли закон», — сказала она.

Законопроект будет обсуждаться в Госдуме 23 сентября.

## Новое в Жилищном кодексе

*С 30 августа 2015 года действует новая редакция Жилищного кодекса РФ. Изменился порядок утверждения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.*



исполнения решений собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Этот контроль позволит сократить жалобы собственников в жилищную инспекцию и их обращения в судебные органы для обжалования действий управляющих компаний. Последние, к сожалению, зачастую не учитывают в своей деятельности решения, принятые собственниками помещений многоквартирного дома.

Для контроля за соблюдением новых требований теперь предусмотрено, что орган жилищного надзора обязан провести внеплановую проверку, если в его адрес за три месяца подряд поступило два или более протокола общего собрания собственников помещений в МКД, которые содержат решения жильцов по одним и тем же вопросам повестки дня. Целью такой проверки будет являться установление факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов собрания. А также — причин, по которым собственники рассматривают один и тот же вопрос несколько раз.

Подобное усиление контроля должно способствовать улучшению качества работы управляющих компаний и соблюдения ими требований законодательства. Что, в свою очередь, положительно скажется на взаимоотношениях жильцов с юридически-ми лицами, обслуживающими их дома.

Меняется порядок направления в орган государственного жилищного надзора копий решений, которые приняло общее собрание собственников в многоквартирном доме.

В связи с этим в статью 46 Жилищного кодекса РФ «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме», добавлен новый пункт 1.1, регламентирующий обязанность управляющей организации, правления ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива направлять в орган государственного жилищного надзора копии протоколов общего собрания собственников помещений с принятыми на них решениями. Это должно быть сделано в течение 5 дней с момента проведения таких собраний.

Таким образом, власти намерены контролировать управляющие компании и ТСЖ в части полноты и своевременности

## В нашем дворе



### МУСОР ИЛИ ТРАНСПОРТНОЕ СРЕДСТВО?

На самом деле - это весьма непростая тема, которая неоднократно обсуждалась в СМИ. Многие считают, что если во дворе давно стоит старый ржавый автомобиль, и никто не видел воочию его хозяина, а этот автомобиль занимает целое парковочное место, то значит - этот брошенный автомобиль можно совершенно спокойно эвакуировать, увезти догнивать куда-нибудь. И то, что он стоит на этом ценном месте - просто плохая работа местных властей, которые должны заниматься вопросами благоустройства и вывоза мусора на соответствующей территории. Но на самом деле взять и просто так эвакуировать автохлам нельзя.

Давайте разбираться, как же обстоят дела с брошенными во дворах авто с точки зрения закона.

Такие автомобили внешне действительно выглядят ничем не лучше, нежели куча строительного мусора, которая занимает территорию и не даёт возможности занять находящееся под ним место иному транспортному средству. Но, как бы ни хотелось, до того момента, пока старый автомобиль не разрушится до такой степени, что утратит всякие потребительские свойства, считать его отходом или мусором нельзя. И даже в этом случае определить, утратил ли автомобиль свои потребительские свойства, не всегда просто.

Потому что решение данного вопроса лежит в компетенции собственника такого автомобиля, и только он может сказать, что этот его автомобиль действительно утратил свои потребительские свойства и является «мусором». Однако, даже определив для самого себя этот факт, собственник вряд ли будет рассказывать об этом всем подряд. Таким образом, проблема автохлама самым непосредственным образом связана с вопросами права собственности на стоящий во дворе автомобиль.

Применительно к брошенным во дворах автомобилям юридически возможны две ситуации:

- оставленный во дворе автомобиль имеет собственника;
- оставленный во дворе автомобиль не имеет собственника.

По общему правилу, собственник каждого автомобиля должен быть известен.



# Брошенные, или Чистим дворы от хлама

*Во многих дворах найдется хоть один брошенный автомобиль. Он годами стоит на одном месте, у него уже выбиты стекла, спущены колеса (а иногда и их нет), двери и зеркала заднего вида отломлены... Как избавиться от такого «соседства» и, как минимум, освободить место для парковки авто на ходу, пытались выяснить представители общественной организации «ЖКХ Контроль».*



Даже того автомобиля, который стоит во дворе и постепенно разрушается. Автомобиль является транспортным средством, предназначенным для передвижения по дорогам, и является источником повышенной опасности. По этим причинам в

целях обеспечения безопасности автомобилей подлежат государственной регистрации. То есть информация о собственнике автомобиля, если он, конечно, использовался как транспортное средство, есть в регистрирующих органах - ГИБДД.

### ЕСЛИ СОБСТВЕННИК ЕСТЬ

В случае, если собственник автомобиля известен, то ситуация с автохламом может развиваться следующими путями.

**Путь первый.** Такой автомобиль стоит во дворе столько, сколько захочет собственник, пока этот автомобиль совершенно очевидно не утратит свои потребительские свойства.

Законодательство никак не ограничивает период, в течение которого автомобиль может стоять на одном месте. Но с одним важным условием: автомобиль должен быть припаркован с соблюдением всех установленных правил, а это означает, что он никому не может мешать.

Однако в случае каких-либо изменений в законодательстве, либо изменений в правилах парковки автомобиля вполне вероятно, что с этого момента собственник автомобиля может превратиться в нарушителя правил дорожного движения и попадет под ответственность, предусмотренную Кодексом об административных правонарушениях. То есть к собственнику автохлама могут быть применены меры воздействия.

Но пока автомобиль припаркован с соблюдением всех установленных правил, то он может стоять там сколько угодно, независимо от того, нравится это кому-то или не нравится. Никто, кроме собственника, не вправе перемещать правомерно стоящий автомобиль.

Никто не вправе просто так, без установленных законом оснований, лишить собственника его собственности.

**Путь второй.** В какой-то момент становится объективно очевидным, что автомобиль всё-таки потерял свои потребительские свойства, то есть, по сути дела, превратился в мусор.

В данном случае также очень многое зависит от собственника.

Собственник может самостоятельно разобраться с автомобилем, сдав его на утилизацию.

Для утилизации автомобиля необходимо сперва снять с регистрационного учёта в целях утилизации, а после уже непосредственно сдать на утилизацию. Непосредственной утилизацией занимаются специализированные организации, которые имеют лицензию на деятельность по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов. Найти такие организации не составляет особого труда.

Собственник может и далее ничего не предпринимать, будучи уверенным, что этот автохлам - его собственность, а формально никто не может лишить его собственности просто так.

### ЕСЛИ ПРОБЛЕМУ МИРНЫМ ПУТЕМ НЕ РЕШИТЬ

Что же делать в случае, если собственник ничего не предпринимает?

Если разрушения автомобиля таковы, что это совершенно очевидно, и можно объективно доказать утрату автомобилем потребительских свойств, то надо обращаться в суд.

Обращаться надо с требованием установить юридический факт «превращения автомобиля в отходы» или, проще говоря,

*Пока старый автомобиль не разрушится до такой степени, что утратит всякие потребительские свойства, считать его отходом или мусором нельзя*

## Обратите внимание!

Продолжение. Начало на стр. 4



в мусор. После чего, имея на руках решение суда, потребовать от собственника убрать этот мусор на законных основаниях, то есть потребовать утилизации автохлама.

Как вариант, можно установить такой юридический факт как «прекращение права собственности по причине гибели имущества».

Ведь, по сути дела, собственник перестал быть собственником объекта права собственности, именуемого «автомобиль», просто потому, что автомобиля не стало, он разрушился. Разрушение автомобиля – это его гибель. А это основание для прекращения права собственности на автомобиль. Нельзя быть собственником несуществующей вещи.

Кто же будет обращаться в суд с таким требованием?

Сделать это могут представители Совета дома или правления ТСЖ, а также собственники, которым безразлично состояние придомовой территории.

### ЕСЛИ ХОЗЯИН НЕ НАЙДЕН

Если же собственник автомобиля неизвестен, то мы имеем дело с так называемой «бесхозной вещью».

Бесхозной является вещь, которая

не имеет собственника, или собственник которой неизвестен, либо от права собственности на которую собственник отказался.

Тут уже вопрос однозначно будет решаться через суд.

Лицо, которому мешает этот «автохлам», и желающее избавиться от него, вправе вступить во владение этим «автохламом», подать заявление в суд о признании этого автохлама бесхозной вещью и стать его собственником. После чего утилизировать это «добро» и показать всем пример удачной борьбы с автохламом во дворах...



## Есть идея

# Интернет против «автомусора»

В Интернете работает проект, который призван бороться с автохламом. Основная его цель – обратить внимание органов власти, общественности на проблему брошенных транспортных средств на улицах и во дворах.

«Брошенные транспортные средства представляют угрозу безопасности жизнедеятельности граждан и пожарной безопасности, создают помехи дорожному движению, движению технологического и специального транспорта, затрудняют уборку территории, нарушают архитектурный облик города и препятствуют его благоустройству и озеленению, отрицательно влияют на экологию города, а также способствуют возможности проведения террористических актов» – говорят авторы проекта. Они уверены, что для полноценного решения данной проблемы необходимо постоянное активное участие граждан по обновлению информации о брошенном автотранспорте на сайте [автохламу.нет](http://автохламу.нет) и направлении электронных обращений в органы полиции.

Если в вашем дворе есть автохлам, отметьте его на карте и заполните электронное обращение в региональное отделение полиции.



Как пользоваться сайтом [автохламу.нет](http://автохламу.нет)?

Кликните на пустое место на карте, откроется окно добавления нового брошенного автомобиля.

Заполните предлагаемые поля и добавьте брошенный автомобиль на карту.

Затем заполните электронное обращение в региональное отделение полиции. После обращения сотрудники правоохранительных органов примут меры.

## А как у них?

# Выгодная утилизация

Во многих странах в цену машины при продаже заложена сумма, которая позже будет затрачена на подготовку ее к утилизации.



\*\*\*  
В Германии обязывают производителей машин бесплатно принимать старые автомобили на утилизацию в сети приемных пунктов.

\*\*\*  
На Кипре владельцам старых машин предлагают за их утилизацию денежную компенсацию в зависимости от возраста авто (она должна быть не младше 15 лет) и оплаты дорожного налога. Сумма выплат начинается с 200 евро.

\*\*\*  
В Бельгии утилизационный сбор для

автомобилей закладывается в дорожный налог.

\*\*\*  
В Нидерландах утилизационный сбор составляет 45 евро и платится при постановке авто на учет.

\*\*\*  
В Финляндии и Швеции самый старый парк автомобилей в Европе. В среднем половина зарегистрированных машин, которые ездят по этим странам, – старше 10 лет. Впрочем, там стоимость утилизации автомобилей тоже входит в дорожный налог.

## Записная книжка собственника

# Учимся проводить общее собрание

*«Нашему дому почти тридцать лет. Но как выяснилось, никто из жильцов, проживающих в многоэтажке, не знает, как правильно проводить общее собрание собственников жилья...» Об этом рассказала курянка, обратившаяся в общественную приемную регионального представительства организации «ЖКХ Контроль».*

*Специалисты «ЖКХ Контроль» подготовили методические рекомендации в помощь собственникам, которые решили заняться управлением собственным домом. Эти рекомендации включают в себя и правила проведения общего собрания в многоквартирных домах.*



### КАК ЧАСТО ПРОВОДИТЬ СОБРАНИЕ?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме должно проводиться не реже одного раза в год.

Каждый собственник в любой момент может инициировать внеочередное общее собрание.

### В КАКОЙ ФОРМЕ?

**В очной** (в форме собрания). Собственникам придется собраться в одно время в одном месте, чтобы обсудить повестку дня и принять решения по важным для дома вопросам. Первое собрание всегда проводится в очной форме.

**В заочной** (в форме заочного голосования). Собственники должны будут передать свои решения по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, указанным в сообщении о про-

ведении собрания.

Собрание в заочной форме проводится в двух случаях: если при его проведении в очной форме не удалось собрать кворум либо если ранее собственники приняли решение проводить собрания в форме заочного голосования.

### ПЯТЬ ЭТАПОВ ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

**Этап первый. Составление реестра собственников.**

Этот документ необходим для уведомлений собственников о проведении общего собрания, проведения регистрации собственников, а также для подведения итогов голосования.

За списком собственников можно обратиться в управляющую компанию/ТСЖ/жилищный кооператив либо в муниципалитет,

*Успех в подготовке и проведении общего собрания зависит от активной позиции собственников, их личной заинтересованности сделать жизнь в доме более комфортной. В этом случае все трудности, связанные с процедурой проведения собрания, уведомлением соседей, поиском подходящего места для их сбора, обычно легко преодолимы.*

если он обладает подобной информацией, заказать выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество или пойти самым простым путем — обойти все квартиры и узнать, кто чем владеет.

**Этап второй. Уведомление всех собственников о проведении общего собрания.**

Не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

Сообщение о проведении собрания должно быть направлено собственникам заказным письмом (актуально, если собственники не проживают в своих квартирах), вручено лично под роспись либо размещено в общедоступном для всех собственников месте (только если ранее собственники приняли такое решение на общем собрании).

**Этап третий. Подготовка повестки дня.**

Независимо от того, какие вопросы будут обсуждаться на общем собрании, в повестку каждого собрания в обязательном порядке должны быть включены вопросы по утверждению кандидатур председательствующего, секретаря и счетной комиссии, которая будет подводить итоги голосования.

**Этап четвертый. Проведение общего собрания.**

Регистрация. Регистрируется не только количество пришедших собственников, но и их доля в праве общей собственности (количество голосов).

Чтобы собрание считалось состоявшимся, необходимо присутствие на нем собственников, имеющих более 50% голосов, а по отдельным вопросам — 2/3 голосов.

Голосование. Рассмотрев повестку дня, собственники приступают к голосованию. Решения общего собрания принимаются большинством голосов либо большинством не менее 2/3 голосов (ст. 46 Жилищного кодекса РФ). По отдельным вопросам (например, уменьшения размера общего имущества) требуется единогласное решение собственников.

Далее оформляется протокол общего собрания, в котором, в частности, фиксируются решения, принятые собственниками. Они обязательны для всех, в том числе для тех собственников, кто не участвовал в голосовании.

**Этап пятый. Информирование о принятых решениях.**

Решения собрания доводятся до сведения собственников не позднее чем через десять дней со дня их принятия.

*P.S. С подробными рекомендациями можно ознакомиться, посетив сайт [gkhkontrol.ru](http://gkhkontrol.ru)*

## Потребительский ликбез

# Рискованный эксперимент: создание ТСЖ

*К нам в редакцию обратились жители курских домов, расположенных на улице 2-я Новоселовка. В многоэтажках, стоящих практически в одном дворе, появилась инициативная группа, которая решила организовать ТСЖ. Желание, конечно же, похвальное, но рискованное. Поскольку на собственников, перешедших в ТСЖ, сразу же обрушивается уйма проблем. Вот только некоторые из них...*

Итак, что такое ТСЖ? Это Товарищество собственников жилья, юридически оформленное объединение владельцев квартир, которые выбирают себе правление, председателя и нанимают бухгалтера. Из своих денег они платят зарплату председателю и бухгалтеру. Правление (председатель) собирают с жильцов деньги на любой ремонт, нанимают работников, или управляющую компанию, платят им за труды.

Плюсов в создании ТСЖ в 25-летнем доме с количеством квартир менее ста не наблюдается в принципе. А вот минусов предостаточно.

**Минус №1.** Организационные вопросы создания ТСЖ сродни регистрации юридического лица, т.е. фирмы, магазина или завода. Это проведение собраний, рассылка документов, запросы в госучреждения, такие как БТИ, разработка устава, его утверждение. Процедура довольно длительная, и желающих за нее браться бесплатно нет. Кроме того, председателю будет необходимо заключить огромное количество договоров,

например, с ресурсоснабжающими организациями, а здесь необходима помощь юриста, которому тоже придется заплатить.

**Минус №2.** Наличие должников в доме может обернуться отключением воды, тепла и электричества во всей многоэтажке.

Согласно ЖК, при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме ТСЖ в качестве способа управления домом, последние должны заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов.

И это, пожалуй, главный минус - расчет за коммунальные услуги идет со всего дома. То есть, если часть жильцов задолжала, от электроэнергии, воды и отопления могут отключить всех.

**Минус №3.** Взыскать задолженность с неплательщика не представляет особой сложности, однако при вынесении судом решения об удовлетворении требований ТСЖ последнее может столкнуться с проблемой исполнения судебного акта в том случае, если



должник не имеет источника дохода и не обладает имуществом, которое может быть реализовано. Необходимо учитывать, что на само жилое помещение не может быть обращено взыскание. Ведь в случае отсутствия у должника средств на оплату задолженности ТСЖ даже при наличии положительного решения суда остаётся ни с чем.

**Минус №4.** В доме, собственники которого доверились управляющей компании, ответственность перед жильцами несет УК со всеми вытекающими отсюда обязатель-

*Из суммы оплаты за «содержание и ремонт», собранной со всего дома, необходимо платить зарплату председателю и бухгалтеру, уборщице и дворнику, электрику, сантехнику, плотнику, слесарю и т.д. Это только оплата труда. Добавьте сюда стоимость орудий труда и строительных материалов, а также выполнение специфических работ по договорам различными организациями, например, вывоз мусора, механизированная уборка придомовой территории в зимний период. И не забудьте о содержании круглосуточной аварийной службы и уплату налогов. Следовательно, создание ТСЖ - удовольствие не из дешевых.*

ствами по срокам устранения нарушений, пеням и прочими нюансами. А вот в случае создания товарищества собственников жилья будет тяжело спросить за залитую квартиру с ТСЖ, в состав которого Вы же сами и входите. Платить придётся товариществу из Вашего кармана.

**Минус №5.** Создание ТСЖ — дело не хитрое. А вот, в случае разочарования, ликвидация товарищества может затянуться надолго и превратиться в многоходовую волокиту...

## История из жизни

### Дом вернулся!

*Жители дома №18А по ул. Союзной города Курска стали героями многочисленных публикаций и сюжетов местных СМИ. Они на протяжении долгих месяцев пытались отстоять свои права.*

Несмотря на протоколы общего собрания и решения правления ТСЖ, которое зарегистрировано в этом доме, о выборе управляющей компании и передаче дома в управление «Городской Управляющей компании №1», дом оказался внесён в лицензию управляющей компании «Аврора+».

Многочисленные суды, письма, обращения... В какой-то момент собственникам даже показалось, что добиться справедливости они не смогут.

Но вот буквально на днях жители дома на Союзной, 18А, получили хорошую новость: их многоэтажка включена в лицензию ООО «ГУК №1» - той компа-



нии, которую они и выбирали.

Эта история – ярчайший пример того, как неравнодушные собственники способны добиваться справедливости и отстаивать свои права даже в самых сложных ситуациях.

## По следам наших публикаций

### Работа над ошибками выполнена на «четверку»

В прошлом выпуске нашей газеты мы сообщали о ситуации, которая сложилась в доме на ул. Халтурина, 2. На «горячую линию» общественной приемной «ЖКХ Контроль» позвонили жители этого дома и сообщили о том, что стены их пятиэтажки требуют утепления, в зимнее время в квартирах холод. А летом протекает крыша. Да и во дворе все сломано и разрушено. При этом от «Управляющей компании Курска» нет никакой помощи.

Сразу после публикации разрушенные лестницы у подъездов, поломанные лавочки и песочница были приведены в порядок сотрудниками «Управляющей компании Курска». Специалисты УК подлагали и протекающую крышу.

Осталось только решить проблему утепления стен. Причем, решить оперативно, ведь до наступления холодов осталось совсем немного времени...



так было



так стало



так стало



так стало



так было



так было

## Вопрос-ответ

### Протокол собрания – серьезный документ

*Слышал, что новые поправки в Жилищный кодекс вводят уголовную ответственность за подделку протокола общего собрания жильцов многоквартирного дома. Правда ли это?*

*А.С. Романов, Курск*

Это правда. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, т.е. документами, удостоверяющими факты, влекущими

за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Поэтому подделка протокола чревата уголовным наказанием (ст. 327 УК РФ).

### От шума надо избавляться!

*В ночное время жильцы дома не могут спать из-за сильного шума. Но избавиться от него нельзя, поскольку, как говорят, если убрать шум, то дом останется без воды. Как нам быть?*

*Иван Михайлович, пенсионер*

За ненадлежащее обеспечение уровня шума и звукового давления в жилых помещениях при эксплуатации технологического оборудования в соответствии

с требованиями санитарных норм и неисполнение требований уполномоченного органа об устранении допущенных нарушений организацией, обслуживающей это оборудование, может быть привлечена к административной ответственности. Попробуйте обратиться в управляющую компанию, которая обслуживает ваш дом. Специалисты УК обязаны заняться решением этой проблемы.

### И снова об ОДН

*В одной из телепередач сообщили, что в будущем году все, проживающие в многоквартирных домах, перестанут платить за общедомовые нужды? Что это даст?*

*И.Назаров*

С апреля 2016 года плата за ресурсы, потребленные на общедомовые нужды, будет входить в плату за жилищные услуги, а её размер ограничен региональным нормативом.

Благодаря этому уйдут в прошлое споры о размерах начислений, тщетные попытки жильцов проверить их обоснованность, а также обременение добросовестных потребителей оплатой всех «небалансов» по дому.

А споры действительно идут нешуточные. В каждом доме свои претензии к начислениям, но конфликты возникают ежемесячно. В полной мере собственники жилья все равно не разобрались, как эти злополучные «общедомовые нужды»

рассчитываются и почему они резко выросли после перехода на прямые расчеты с ресурсниками.

Куда же денутся эти расходы, если они действительно имеют место? Их включают в тариф на содержание и текущий ремонт жилья. То есть они вернутся туда, где и были когда-то. Расходы на ОДН хотели сделать прозрачными, но, судя по всему, не получилось. Это во-первых. Во-вторых, этот шаг никак не простимулировал экономию ресурсов. Так как жильцов в многоквартирном доме очень много, то надежда на то, что все будут стараться экономить (хотя бы выключать свет в подъезде утром и закрывать окна и двери в подъездах), не оправдалась. Если сейчас отнести эти расходы снова на баланс обслуживающей дом компании, то есть шанс, что в борьбе за сокращение собственных издержек она попытается экономить ресурсы силами своих сотрудников.

## «Горячая линия»

### Антирейтинг августа!

#### На какие управляющие компании жаловались куряне

На «горячую линию» и в общественную приемную регионального представительства «ЖКХ Контроль» поступают многочисленные жалобы на работу управляющих компаний. Благодаря активности курян, контролеры этой общественной организации составили антирейтинг управляющих компаний, в адрес которых поступали замечания.

Лидером августа по жалобам стало ООО «УК СПЕЦСТРОЙ». Больше всего нареканий в адрес этой управляющей компании поступило от жителей домов на улицах Чернышевского, 17, и Ухтомского, 1.

Второе место в антирейтинге занимает «Управляющая компания Курска». В Сеймском округе эта УК неудовлетворительно убирает дворные территории. В Центральном округе возникали неприятные ситуации,



связанные с благоустройством дворных территорий и текущим ремонтом.

Жители Северо-западного микрорайона сетовали на работу ООО «Городская Управляющая Компания №2». Жалобы поступали на работу дворников и несвоевременное выполнение заявок на проведение мелких ремонтных работ.

## Наш конкурс

## Если ваш двор самый лучший...

Газета «Соседи. Курск» при содействии общественной организации «ЖКХ Контроль» объявляет о проведении конкурса. В конкурсном отборе могут принять участие члены правления ТСЖ, Советов домов и инициативные группы собственников, которые считают, что их двор самый лучший.



Победителями в номинациях «Лучший двор», «Лучший подъезд», «Лучшая клумба» станут самые достойные.

Для участия в конкурсе необходимо сообщить о своем желании, позвонив по тел. 8 905 154 42 42. Члены конкурсной комиссии приедут в ваш двор и оценят

придомовую территорию или подъезд. Заявки принимаются до 22 сентября.

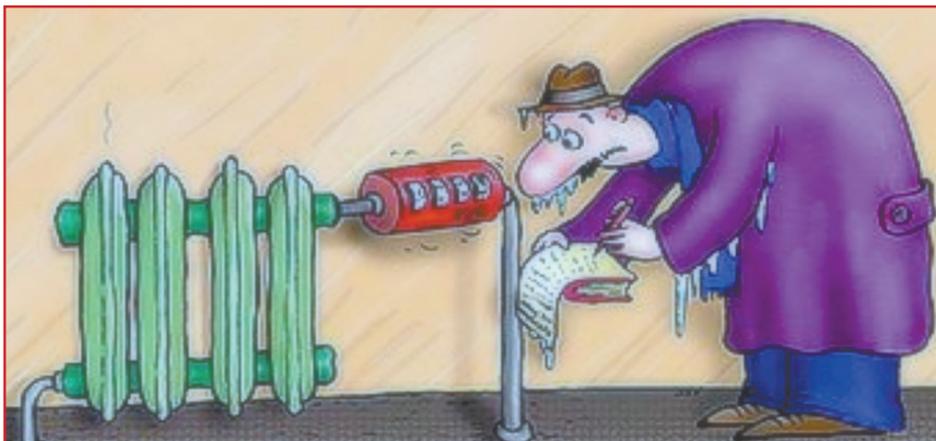
Итоги конкурса будут подведены в День города 25 сентября.

**Спешите! Дом, в котором живете вы, заслуживает победы!**

## Это важно!

## Уважаемые собственники!

В соответствии с Правилами учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 №1034, узлы учета тепловой энергии, теплоносителя, введенные в эксплуатацию до вступления в силу указанных Правил, могут использоваться для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя до истечения срока службы основных приборов учета, входящих в состав узлов учета (расходомер, тепловычислитель). По истечении 3-х лет со дня вступления в силу Правил теплосчетчики, не отвечающие требованиям Правил, не могут использоваться для установки как в новых, так и в существующих узлах учета тепловой энергии.



Потребителям, у которых узлы учета тепловой энергии не соответствуют всем требованиям, необходимо оборудовать узлы учета тепловой энергии в соответствии с Правилами учета тепловой энергии, в том числе предусмотреть оборудование узлов учета тепловой энергии теплосчетчиками не ниже второго класса.

Для этого необходимо внести соот-

ветствующие изменения в проектную документацию на установку узлов учета тепловой энергии или изготовить новый проект. При этом напоминаем, что изменения, вносимые в проектную документацию, либо изготовленный новый проект на установку узла учета тепловой энергии, необходимо согласовать с энергоснабжающей организацией.

## Дайте оценку

## Составляем рейтинг аварийных служб

«Соседи. Курск» работает над составлением рейтинга аварийных служб управляющих компаний. Надежность и качество услуг управляющей компании во многом зависит от оперативности и эффективности работы аварийных бригад, дать справедливую оценку которым можете только вы - жители многоквартирных домов.

Высказать мнение и дать оценку работе аварийных служб управляющих компаний может любой желающий, позвонив в редакцию по тел. 8 905 154 42 42.

## Объявления

ООО «Городская Управляющая Компания №1» и ООО «Городская Управляющая Компания №2» предоставляют услуги по аренде спецтехники. Низкие цены!

Более подробная информация по телефонам:

77-03-93 – ООО «ГУК №1»;

77-03-73 – ООО «ГУК №2».

реклама

## Уважаемые собственники и наниматели жилья!

ООО «Городская Управляющая Компания №1» и ООО «Городская Управляющая Компания №2» оказывают платные услуги по обслуживанию домофонов, установке приборов учета, ремонту, замене санитарно-технического, электрического и иного оборудования в квартирах в удобное для вас время.

Заявки принимаются по телефонам:

77-03-93 – «ГУК №1»;

77-03-73 – «ГУК №2».

Цены ниже рыночных и качественное выполнение работ гарантируем!

реклама

## Ищите место для рекламных объявлений?

Мы поможем найти!  
тел. +7 905 154 42 42

реклама

## Уважаемые читатели!

Газета «Соседи. Курск» распространяется бесплатно! По вопросам доставки газеты в ваш дом обращайтесь по телефону +7 905 154 42 42.

реклама

## «Соседи. Курск»

Газета информационная, общественно-политическая, реклама в соответствии с законодательством Российской Федерации

Зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Курской области  
Свидетельство ПИ №ТУ 46-00223 от 18 февраля 2015 года

Учредитель: Молоков В.Е.  
Издатель: ООО «Редакция газеты «Соседи. Курск»  
Адрес редакции, издателя: 305044, г. Курск, ул. Станционная, д. 35  
Телефон +7 905 154 42 42  
E-mail: sosedki.kursk@yandex.ru

Директор – главный редактор: Черникова Н.В.  
Распространяется бесплатно  
Подписано в печать по графику и фактически в 18.00 31.08.2015  
Дата выхода 31.08.2015  
Мнение редакции может не совпа-

дать с мнением авторов  
Ссылка на газету при использовании материалов обязательна.  
За содержание рекламных материалов редакция ответственно-сти не несет  
12+

Отпечатано в ООО «КОНСТАНТА», 308023, г. Белгород, ул. Менделеева, 6  
Заказ №22026  
Тираж 30 000 экз.

Уважаемые соседи! Вы можете задать вопросы, внести предложения, а также поделиться идеями и замечаниями, позвонив в рабочие дни по телефону: +7 905 154 42 42.