

проблем?

Но здесь надо оговориться, перед тем как перейти к подобной форме голосования, правление ТСЖ должно уведомить каждого собственника об этом. Затем провести собрание в традиционной очно-заочной форме. И на нем принять решение о переходе к электронному формату голосования.

Сетрак Меграбян:

- Существуют ли какие-нибудь критерии целесообразности создания ТСЖ?

Дмитрий Романов:

- Отмечу, прежде чем создавать ТСЖ, стоит максимально точно просчитать экономическую эффективность этого мероприятия. Целесообразно самим управлять большими домами с небольшим сроком эксплуатации. Скажем так: приблизительно это должен быть дом с квартирным фондом от 10, лучше 15 тысяч «квадратов». Очевидно, что в хрущевке на 60 квартир элементарно не хватит денег даже на управление домом. Стоит также заранее продумать, кто в доме будет отвечать за чисто технические вопросы. Опять-таки дома, которые накапливают средства на капремонт на спецсчете, государство мало поддерживает. Кроме того, переход со спецсчета к регоператору - процедура очень длительная. По закону должен пройти минимум год.

Сетрак Меграбян:

Сколько голосов собственников нужно, чтобы принять решение по тому или иному вопросу?

100% голосов собственников требуется по вопросам, связанным с реконструкцией, расширением или перепланировкой в доме, которые уменьшают размер площадей общего имущества МКД (ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ).

К примеру, жители решили устроить в неиспользуемой части подвалных помещений спортзал. Или собственник открывает магазин на первом этаже и пристраивает к дому входную группу, уменьшая часть общедомового имущества.

2/3 (66,7%) голосов собственников нужно для решения следующих вопросов:

- если реконструкция или переустройство общего имущества в доме не влечет его уменьшения или увеличения;
- вопросы, связанные с использованием земельного участка, относящегося к придомовой территории;
- заключение/расторжение договоров на размещение в доме и на доме рекламных конструкций, аренду помещений интернет-провайдерами, телевизионщиками и операторами сотовой связи;
- изменение сроков проведения капремонта или увеличение размера взноса на капремонт;
- получение или погашение займа на капремонт;
- наделение совета МКД полномочиями на принятие решений от имени собственников.

50% + 1 голос собственников нужно для решения таких вопросов, как:

- вопрос передачи права принимать решения о сроках и порядке проведения текущего ремонта совету МКД;
- определение способа накопления средств на капремонт (общий котел или специальный счет дома). А также выбор собственника, который будет открывать спецсчет и совершать операции с деньгами от имени всех собственников;
- наделение совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества;
- создание ТСЖ в одном многоквартирном доме;
- утверждение устава ТСЖ, создаваемого в одном многоквартирном доме;
- выбор и реализация способа управления;
- реорганизация многодомного ТСЖ в форме выделения ТСЖ.

50% + 1 голос от числа принявших участие в собрании собственников нужно по:

- вопросам, связанным с содержанием общего имущества: благоустройство придомовой территории, текущий ремонт общего имущества;
- вопросам организации и проведения общих собраний;
- вопросам о совете МКД;
- всем остальным вопросам, отнесенным жилищным законодательством к компетенции общего собрания.

- Получается, нам как ТСЖ все-таки лучше доверить свои средства регоператору?

Ирек Шайдуллин:

- Решать только вам. Но так рисков значительно меньше.

Галия Галиева:

- Все-таки хотелось бы уточнить по поводу сроков капремонта. Наш дом поставлен на очередь, которая подойдет только в 2043 году. Но мы не можем столько ждать! В ближайшей перспективе нам надо утеплить фасад и отремонтировать крышу.

Ирек Шайдуллин:

- Помимо основной программы капремонта существуют еще и краткосрочные. Ведь бывают форс-мажорные ситуации. Вполне возможно, что ваш дом в ближайшем будущем будет передвинут в очереди на 20-е годы. В настоящее время обсуждается вопрос о необходимости включения в краткосрочную программу по капремонту также и домов, которые находятся в управлении ТСЖ.

Резюмируя, хочу обратить внимание присутствующих на то, что существующие на сегодня нормативно-правовые акты, необходимые для эффективной эксплуатации жилого фонда, работают хорошо. Нельзя ссыльаться на некий правовой вакuum. Задача - правильно их применять.

Записал
Дмитрий СМИРНОВ

Проверка счетчиков: когда она становится доходным бизнесом

Проверка приборов, учитывающих потребление конкретной квартирой коммунальных услуг, превратилась, по мнению многих обывателей, в весьма доходный бизнес.

Счетчики потребления коммунальных ресурсов должны быть в каждой квартире. По крайней мере, в теории учет позволяет экономить ресурсы. Но при этом работоспособность этих приборов по закону нужно проверять раз в три - пять лет.

Корреспондент «КВ» однажды позабыл это сделать. И обратил внимание на то, что уже несколько месяцев платит за горячую воду по нормативу.

Выход из этой ситуации был найден очень быстро. Дело в том, что наша управляющая компания настолько сильно заботится о своих жильцах, что вкладывает в квитанции по оплате услуг ЖКХ соответствующие рекламные материалы. На маленьком цветном клочке бумаги указаны координаты сервисного центра «Метрология». В устных разговорах по телефону сотрудники УК утверждают, что только сотрудники данной организации могут заниматься подобной деятельностью. Почему оказывается такое предпочтение именно данной конторе, корреспондент выяснил так и не удалось. Кстати, точно такую же практику наблюдали знакомые журналиста, проживающие в других районах и соответственно обслуживающие другими УК.

Цены у этой организации сложно назвать демократичными. За поверку одного счетчика корреспондент «КВ» отдал 600 кровных рублей. Как сотрудники «Метрологии» проверяют точность счетчика - это отдельная грустная песня. Если кто-то представил себе человека из фильма «Люди в черном» со сложнейшими приборами из будущего, то их ждет разочарование. Они просто набирают воду в пятилитровую бутылку и проверяют соответствие показаний на счетчике. Ну и конечно, дают жильцу официальную бумагу о том, что с его счетчиком все в порядке. Которую затем надо представить в «Татнегосбыте». Стоит ли эта «трудоемкая» и «научно обоснованная» процедура 600 рублей, каждый читатель пусть решит самостоятельно. Но с такими ценами и при таком объеме рынка фирма явно не бедствует.

Возникает резонный вопрос: не противоречит ли действующему законодательству подобный монополизм? Корреспондент «КВ» обратился за разъяснениями в антимонопольную службу, которая по идеи и должна бороться за конкурентную среду в самых разных сферах. Пресс-служба татарстанского УФАС России в ответ на запрос «КВ» сообщила следующее: «Жалобы по вопросу ценообразования услуг по-верки счетчиков и (или) на действия хозяйствующих субъектов, оказывающих подобные услуги,



Фото: Дарья ГАННЕТИНОВА

в адрес антимонопольной службы не поступали. Условия, на основании которых положение хозяйствующего субъекта может быть признано доминирующим, установлены статьей 5 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем рынок оказания услуг по поверке счетчиков является конкурентным с большим количеством участников, соответственно потребители могут воспользоваться данными услугами, заказав (оформив) их у других хозяйствующих субъектов.

Также сообщаем, что антимонопольная служба может вмешаться в ситуацию только в случае выявления признаков нарушения антимонопольного законодательства. Например, при наличии фактов злоупотребления доминирующим положением или заключения антiconкурентных соглашений. То есть все дело в нюансах, а именно в способе крепления чисто рекламного материала к квитанции на оплату коммунальных услуг. Остается небольшой вопрос: а что в принципе должны сделать в УК, чтобы антимонопольщики признали это нарушением? Отключать воду тем, кто воспользовался услугами конкурирующей фирмы?

Но это еще не все. В какой-то момент на дверях подъездов, прямо на досках объявлений, какие-то ушлые ребята стали размещать угрозы (иначе это трудно назвать) в адрес жильцов, требуя в срочном порядке заменить все электросчетчики. При этом они ссылаются в своем объявлении на какие-то реально существующие нормативные акты. Вот только эти акты имеют косвенное отношение к замене счетчиков потребления электроэнергии. Вообще, электросчетчики должны менять в УК за свой счет. Это подтвердили корреспонденту в УК «Сервис Гарант». Но самые наивные пенсионеры ведутся на такую «рекламу» и отдают остатки своей пенсии на замену счетчиков. При этом в правоохранительных органах тоже разводят руками: ни под какую статью Уголовного кодекса РФ такие действия не попадают. Все же происходит на добровольных началах...

Дмитрий СМИРНОВ