

СЛАВЯНКА

СЕГОДНЯ

Специальный выпуск для муниципального образования № 53



А. В. РЕЗАНОВ,
председатель
Муниципального
совета:
«Участие
Муниципального
совета
в создании ТСЖ
я считаю
необходимым...»



В. В. БУШИН,
глава
администрации
муниципального
образования:
«Мы стремимся
к тому, чтобы
председатели
ТСЖ делились
опытом.»



Э. С. ИМАНОВ,
заместитель
председателя
Муниципального
совета:
«Когда люди
создают ТСЖ,
они начинают
бережнее
относиться
к своему дому.»



Д. Е. ЛУЧКО,
член рабочей
группы
по оказанию
содействия
в организации
ТСЖ:

«Не сидеть, покорно ожидая,
пока кто-то примет за нас
решение...»

Нужны ли нам ТСЖ?



К. Н. СЕРОВ,
депутат
Законодательного
собрания
Санкт-Петербурга
от 38 округа

Нужны ли нам ТСЖ – подсказывает сама жизнь. На каждом депутатском приеме ко мне приходят мои избиратели с жалобами, связанными с жилищно-коммунальной сферой.

Плохое обслуживание, протечки, грязные подъезды, обшарпанные фасады домов, да все, что нас окружает, – это и есть жилищно-коммунальное хозяйство. На все эти жалобы нужно не только отвечать, но и решать эти проблемы. На мой взгляд, создание ТСЖ будет работать только на благо наших граждан, потому что не каждый житель в отдельности будет ходить со своей жалобой по инстанциям, а с ответственными лицами будет общаться представитель ТСЖ и контролировать скорость прохождения той или иной жалобы, следить за качеством и эффективностью выполняемых работ.

Я думаю, что только ТСЖ может принимать решения: о сдаче в аренду помещений здания – подвалов, мансард; о размещении рекламной продукции на фасаде дома. Эти виды доходов не противоречат законам города, а подобная деятельность только поможет решать насущные проблемы ремонта и благоустройства многоквартирных домов, которых очень много в нашем округе.

Кроме всего прочего, можно активно привлекать в отрасль жилищно-коммунального хозяйства города инвестиции различных организаций. Объединившись в товарищество, жители дома заключают договоры на обслуживание с эффективно работающими фирмами района и не только района. Рынок услуг становится все больше и больше – нужно только искать взаимовыгодные формы сотрудничества. Кстати, хочу отметить, что в муниципальном образовании № 53 серьезно подошли к этой проблеме, и сегодня они одни из первых в районе грамотно содействуют созданию товариществ собственников жилья. Разобравшись в этом вопросе, в МО № 53 видят большие перспективы по обслуживанию территорий домов в своем округе. Поддерживаю их инициативу, потому что это мой округ. И я всячески буду им помогать, включая дома ТСЖ в адресную программу капитального ремонта кровель и инженерного оборудования, косметического ремонта лестничных клеток, установки металлических дверей и т. д. Уверен, что эти дома будут находиться в лучшем состоянии, так как в них появится хозяин, который обеспечит поддержание порядка и сохранности того, что сделано.

В настоящее время в Санкт-Петербурге активно воплощается в жизнь реформа жилищно-коммунального хозяйства. Важнейшими звеньями достижения цели являются доступность информации о реформе, прозрачность финансовых потоков в жилищной сфере, создание конкурентной среды среди управляющих компаний и организация товариществ собственников жилья (ТСЖ).

Порядок и стабильность в жилищно-коммунальном хозяйстве, эффективность и качество обслуживания жилищного фонда напрямую зависят от активности собственников жилья и квартиросъемщиков. На сегодня самый верный способ защитить права собственника – это создать коллективный орган управления домом – ТСЖ. Но пока можно отметить весьма сдержанные темпы объединения в товарищества собственников жилья. И это связано как с объективными факторами экономического характера, так и со сложившимся за десятилетия подходом к управлению жилищным фондом, а также с менталитетом населения. Экономическая составляющая проблем в управлении жилищным фондом хорошо известна и, по большому счету, связана с неудовлетворительным техническим состоянием жилых зданий, отсутствием системы накопления денег на их ремонт и ограниченностью бюджетных средств.

Изменение отношения людей к своему дому также является сложной проблемой. Инерционность мышления и моральная неготовность многих жителей взять на себя определенную ответственность и самостоятельно управлять

общей собственностью, их убежденность, что эта обязанность целиком лежит на государстве, мешают внедрению новых форм управления в жилищной сфере.

По динамике создания ТСЖ в нашем городе за 2005 год Невский район занял золотую середину. На начало этого года мы на третьей лидирующей позиции.

На основании Жилищного кодекса РФ, вступившего в силу 01.03.2005 г., в 2005 году в районе создано 32 ТСЖ в 36 многоквартирных домах. По состоянию на текущий момент в 2006 году уже зарегистрировано 39 ТСЖ, в том числе 25 только за март. В соответствии с адресной программой в 2006 году планируется создание не менее 200 товариществ.

Объединившись в товарищества, жители дома заключают договоры на обслуживание с эффективно работающими фирмами. Рынок услуг сегодня растет, и, судя по тому, как развивается коммунальный бизнес, обслуживание жилищного фонда в ближайшем будущем станет весьма выгодной сферой деятельности.

Безусловно, город и район, как и раньше, будут нести ответственность за содержание, ремонт и подготовку жилья к зиме. Из бюджета города выделяются средства на текущий и капитальный ремонт муниципального жилого фонда, в том числе и дома ТСЖ.

С целью повышения качества предоставления жилищно-эксплуатационных услуг населению ГУЖА участвует в работе по формированию рыночных отношений в жилищной отрасли, способствует созданию условий



С. А. СИТДИКОВ, глава администрации
Невского района

для развития конкурентных отношений в сфере управления жилищным фондом. Формируются участки жилищного фонда Невского района в лоты с целью последующего проведения Жилищным комитетом открытых конкурсов на организацию управления и обеспечение их технической эксплуатации. В 2005 году в Невском районе на конкурсной основе обслуживалось 13,1% государственного жилищного фонда, с 1 апреля 2006 года – 25%. Губернатором В.И. Матвиенко поставлена задача об осуществлении к концу 2006 года обслуживания на конкурсной основе 100% государственного жилищного фонда.

По итогам проведения 12 конкурсов организации-победители должны вложить в капитальный ремонт жилищного фонда 49,6 млн рублей собственных средств.

Администрация поддерживает создание товариществ и по возможности включает дома ТСЖ в адресную программу капитального ремонта кровель, инженерного оборудования, косметического ремонта лест-

ничных клеток, установки металлических дверей и т.д. при наличии записи о необходимости ремонта в акте технического состояния дома, так как в этих домах появляется хозяин, который обеспечит поддержание порядка и сохранность того, что сделано.

Сформирована рабочая группа по созданию ТСЖ, совещания группы проводятся ежемесячно. Для активизации работы по выбору способа управления многоквартирным домом, оказания юридической и организационной помощи собственникам помещений разработана программа работы по созданию ТСЖ, утверждена адресная программа.

Сегодня город и район в частности готовы помогать жителям при создании ТСЖ. Учитывая, что это процесс довольно трудоемкий и специфический, возникает необходимость прибегать к помощи компаний, занимающихся созданием ТСЖ профессионально, причем в Невском районе существуют программы по финансированию создания товариществ Жилищным комитетом и жилищным сервисом.

(Продолжение на стр. 2)

Нужны ли нам ТСЖ?

(Начало на стр. 1)

Особенно хочется остановиться на содействии по созданию товариществ, оказываемом со стороны районных муниципальных образований. Лидером среди них на сегодняшний момент является МО №53.

К предметам ведения муниципальных советов отнесена организация информирования, консультирования и содействия жителям округа по вопросам создания ТСЖ. Для жителей округов издаются пособия по защите прав граждан в сфере жилищно-коммунальных взаимоотношений, проводятся бесплатные семинары, организуется тесная работа по созданию ТСЖ с инициативными группами граждан, которые снабжаются всеми инструктивными и нормативными документами. Муниципальные советы оказывают помощь жителям округов в получении необходимых для создания ТСЖ сведений в ГУЖА и КУГИ Невского района, оказывают содействие в получении консультаций в Жилищном комитете по сложным юридическим вопросам, помогают организовать первое информационное собрание.

Такая форма управления домом, как создание ТСЖ, давно зарекомендовала себя как очень эффективная. Жители, участвуя в управлении собственным домом, сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным. О преимуществах создания ТСЖ можно говорить много, но лучше один раз увидеть. Дома, управляемые товариществами, находятся рядом с нами, и их жители готовы поделиться опытом с каждым обратившимся.

Товарищество не зависит ни от местных властей, ни от районных эксплуатационных организаций. Оно руководствуется только здравым смыслом и собственной выгодой. Пришла пора чувствовать ответственность за свой дом.

Хочу подчеркнуть, наш крупный промышленный рабочий район никогда не был районом ленивых и равнодушных людей. Наоборот, здесь всегда царил дух свободной и яркой мысли, дух просвещения, активной гражданской позиции.

Подводя итоги, можно сделать вывод – ожидания населения выражаются очень точно и объективно: люди готовы платить, но за реальные услуги, профессионально оказываемые компетентными и доброжелательными специалистами. Необходима совместная работа всех заинтересованных сторон – власти, общественности, бизнес-сообщества – в развитии ТСЖ в городе и районе в частности при обязательном учете особенностей, связанных с их созданием в существующей жилой застройке.

Первостепенной задачей на сегодняшний момент является улучшение обслуживания граждан, развитие конкурентных отношений в сфере управления жилищным фондом, привлечение в район и обмен опытом с новыми обслуживающими организациями. Это позволит снять многие вопросы и претензии граждан к работе жилкомсервисов и ГУЖА района, научит граждан думать по-новому, облегчит переход на новую систему обслуживания домов, и в этом случае создание ТСЖ уже в новой системе предоставления услуг ЖКХ будет для жителей района реальной необходимостью.

Сегодняшняя реформа все равно завершится рано или поздно успехом горожан, успехом Санкт-Петербурга.

С. А. СИТДИКОВ,
глава администрации
Невского района

Леонид РЕЗАНОВ: «Участие Муниципального совета в создании ТСЖ я считаю необходимым»



Не секрет, что к предметам ведения органов местного самоуправления относится организация информирования, консультирования и содействия жителям муниципального образования по вопросам создания товариществ собственников жилья (ТСЖ). Участие Муниципального совета в создании ТСЖ я считаю необходимым, так как это новое дело для всех жителей и мало кто понимает, что от этого ожидать.

Муниципальный совет оказывает помощь в оформлении документов и организации собраний, а также проводит консультации юридического характера с председателями ТСЖ. Ежемесячные собрания необходимы для лучшего взаимодействия товариществ с Муниципальным советом, администрацией Невского района и с теми обслужива-

ющими организациями, которые будут предоставлять услуги.

Муниципальный совет – это власть, которая ближе всех к народу. Кто, как не мы, знает все ключевые проблемы жителей округа? Муниципальный совет осуществляет защиту прав потребителей муниципального образования и содействует развитию малого бизнеса на территории муниципального образования. Мы предоставляем бесплатное правовое и юридическое сопровождение и стараемся создать единый информационный центр. Также в нашем Муниципальном совете проводятся круглые столы-диалоги по решению возникших проблем.

То есть, подводя итог, можно сказать, что Муниципальный совет является опорой в решении сегодняшних задач.

Владимир БУШИН: «Мы стремимся к тому, чтобы председатели ТСЖ делились опытом»

Помощь Муниципального совета необходима для того, чтобы людей не ввели в заблуждение организации и управляющие компании. По просьбе жителей мы участвуем в создании ТСЖ и оказываем информационно-консультационную помощь, а также включаем ТСЖ в адресные программы по благоустройству внутридворовых территорий.

В чем преимущество ТСЖ перед существующей формой управления домом? ТСЖ – юридическое лицо, а ответственность обслуживающей компании перед юридическим лицом выше, чем пред каждым жильцом в

отдельности. Председатель ТСЖ будет должностным лицом, избранным большинством (более 50%) жильцов дома. Следовательно, он представляет интересы жителей не одной-двух квартир, но почти всего дома. А это весомый аргумент в общении с должностными лицами и организациями.

Мы стремимся к тому, чтобы председатели ТСЖ общались и делились опытом. Жители должны быть активнее в управлении домом. И не нужно бояться – не будет дополнительных затрат. Не стоит забывать о таком важном плюсе ТСЖ, как возможность самостоятельного



решения о распределении средств, поступающих от жильцов дома. Создание ТСЖ поддерживает губернатор Санкт-Петербурга, администрация Невского района и Муниципальный совет – в своих проблемах люди не останутся одни.

НАЧНИТЕ ЖИТЬ ДОСТОЙНО Стань хозяином в доме!



В нашем городе сегодня насчитывается около 3 тысяч ЖСК и ТСЖ, в которых проживает около 1,5 миллиона человек. А если к этому добавить, что в муниципальных домах более половины квартир приватизировано, то получается, что около 80% жителей нашего города являются собственниками жилья.

Для большинства из них личная квартира – единственное богатство, которым они обладают. Естественно, собственникам не безразлично, сколь-

ко стоит их жилье и что они оставят своим детям и внукам. Также всем понятно, что качество жилья зависит от того, в каком доме оно находится, как этот дом, в том числе находящаяся в нем квартира, обслуживаются, какие условия создаются, какие меры и технологии применяются, кому дом принадлежит. Чем лучше условия и обслуживание, и если дом с ТСЖ, тем дороже квартира в доме. Как сберечь это единственное богатство горожан?

Есть верный способ – создать товарищество собственников жилья.

ТСЖ – это прежде всего особая форма некоммерческой организации, деятельность которой регулируется исключительно Гражданским и Жилищным кодексами, а также Законом РФ «О некоммерческих организациях».

В определении товарищества сказано, что эта организация создается для управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом

в многоквартирном доме. Однако не следует забывать, что это имущество, в данном случае жилище, должно быть еще и безопасным. Безопасное жилище – это то жилище, в котором собственник помещения может использовать его с максимальной выгодой для себя и не бояться, что его имущество может погибнуть в результате неграмотной эксплуатации и обслуживания всего комплекса.

Основываясь на требованиях Конституции и кодекса, целью создания ТСЖ, думаю, следует считать «управление общим имуществом многоквартирного дома для обеспечения условий безопасного и комфортного проживания граждан в этом доме, а также обеспечение условий безопасного использования помещений собственниками».

Мне кажется, ради достижения этой цели и должно быть создано ТСЖ.

Не откладывая на завтра то, что можно сделать сегодня.

**Председатель правления ТСЖ
А. Г. ПЕРЕВЕРЗЕВ, помощник главы местной
администрации МО № 53**

УСТАВ

УТВЕРЖДЕН
общим собранием собственников помещений

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья _____, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», иных законодательных и нормативных актов.

1.2. Наименование Товарищества:

- полное: Товарищество собственников жилья _____
- сокращенное: ТСЖ «_____».

1.3. Местонахождение Товарищества:

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме, созданным в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном жилом доме;

- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

- организации обеспечения собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений коммунальными услугами, водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами; организации их оплаты;

- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах предусмотренных федеральным законодательством и разделом 6 настоящего устава;

- обеспечения принятия решений собственниками помещений в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

- представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защиты охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе), в том числе малоимущих, пенсионеров и других льготных категорий граждан в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими федеральными и местными законами.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов РФ и уставом Товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет круглую печать со своим наименованием, а также расчетный и иные счета в учреждениях банков, может иметь свою эмблему и иную символику, угловой штамп и бланк, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов и третьих лиц. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

3.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме

4.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование кому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное

оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяется для каждого члена Товарищества его долей в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долей (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Товарищества.

4.8. Доля участия члена Товарищества – собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов Товарищества.

4.9. Доля участия по соглашению членов Товарищества устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.12. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- сведения о залоге помещений;

- сведения о страховании общего имущества в многоквартирном жилом доме;

- данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирает произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом.

4.13. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и уставом, и соглашением между ними.

4.14. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения – по решению суда.

5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

- передаваемых Товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий;

- прочих поступлений.

5.2. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между управляющими организациями и Товариществом.

5.3. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.4. Члены Товарищества оплачивают воду, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.5. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

(Продолжение на стр. 4)

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА

(Начало на стр. 3)

5.6. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.7. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества и инженерных коммуникаций в многоквартирном доме;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества и инженерных коммуникаций;
- организация оплаты жилищных и коммунальных услуг жильцами многоквартирного дома (домов), находящихся в управлении Товарищества;
- предоставление жилищных и коммунальных услуг;
- размещение рекламы в пределах многоквартирного дома (домов), находящихся в управлении Товарищества;
- сдача в аренду, внаем, в пользование части общего имущества в многоквартирном доме;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом Товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется на специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания Товарищества. Доходы Товарищества не могут распределяться между его членами.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.3. Членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их

родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.6. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в Товариществе прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме.

7.8. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава исполнять общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

8.1.2. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия.

8.1.4. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.

8.1.5. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.6. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственниками жилья в управление.

8.1.7. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.8. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество может:

• предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

• в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

• получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

• осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

• совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов Товарищества, – с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть

избранным в органы управления Товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием Товарищества.

Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе членов Товарищества, обладающих в сумме не менее 10% голосов от общего числа голосов в Товариществе.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально принадлежащей ему доле площади помещений в многоквартирном доме.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.5. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается воп-

росов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав Товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. п. 13.7.1 – 13.7.6, решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.10. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов

Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.11. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.12. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества (их представителей, надлежащим образом уполномоченных членами Товарищества в соответствии с действующим законодательством).

14.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом Товарищества, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной либо в устной форме на общем собрании Товарищества.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

14.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.4.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.5. Заседание правления созывается его председателем в сроки, установленные уставом Товарищества.

14.6. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения на заседании правления принимаются большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве числа голосов при голосовании преимущество имеет голос председателя правления.

14.7. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается на срок не более 2-х лет правлением или общим собранием членов Товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания.

17.3. Товарищество может создать с одним или более другим товариществом собственников жилья объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам главы 13 Жилищного кодекса РФ.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества.

Эльшад ИМАНОВ: «Когда люди создают ТСЖ, они начинают бережнее относиться к своему дому»



Конечно, я поддерживаю создание товариществ собственников жилья. Недавно прошел по Народной улице, посмотрел на уже созданные ТСЖ и отметил про себя тот положительный факт, что в некоторых из этих домов уже поменяли трубы. Мне кажется,

когда люди создают ТСЖ, они начинают бережнее относиться к своему дому. Хотя это, конечно, зависит от людей.

Муниципальный совет должен помогать жителям округа в организации ТСЖ. Ведь в некоторых домах очень много пенсионеров, и они не знают, что надо делать. Хорошо, когда находятся в домах инициативные люди. К сожалению, жильцы дома, в котором я живу, не хотят создавать ТСЖ. А в других домах, наоборот, находятся те, кто относится к ТСЖ с энтузиазмом. Такие люди часто звонят в Муниципальный совет и просят помочь. Мы с вниманием относимся ко всем просьбам и оказываем жителям консультационную и иную помощь.

У нас полное взаимодействие с Муниципальным советом

Есть Жилищный кодекс Российской Федерации, в котором определено, что владельцам жилья в многоквартирном доме необходимо избрать способ управления своим домом – один из трех видов. Так что хочешь не хочешь это уже решено. Мы активно помогаем людям создавать ТСЖ и юридически сопровождаем процесс его создания вплоть до регистрации.

А роль Муниципального совета вижу в разъяснении людям, что такое ТСЖ и зачем это надо. В 53 муниципальном образовании у нас полное взаимодействие с Муниципальным советом. 53 муниципальных округа – один из самых сложных, потому что в нем представлены все виды зданий, которые существуют на территории правого берега Невского района. Это здания и дореволюционной постройки, и довоенной, и сталинские, и хрущевки...

При выборе управляющей компании легко ошибиться. Жильцам мы предлагаем такой вариант договора: пробный договор на год, в течение которого жильцы учатся хозяйствовать и изучают



А. М. КИРЕЕНКО,
генеральный директор
ОАО «Жилкомсервис № 1
Невского района»

рынок. Но они без обслуживания не остаются. Ведь жилой дом – это не какой-то механизм, который можно остановить, а потом опять запустить. Жилой дом – это организм, и обслуживать его надо всегда! При заключении пробного договора мы должны проявить себя в течение года как управляющая компания. Устроило все, есть улучшения – продлеваем договор. Нет – ну что ж, значит, мы не управились. В этом случае люди ищут себе другую управляющую компанию, у них ведь никто не отнимает право быть самостоятельными.

Проблемы ТСЖ в домах со смешанной формой собственности

Д. Е. ЛУЧКО,
помощник главы МО № 53,
ведущий специалист отдела
благоустройства и торговли,
член рабочей группы при администрации
Невского района по оказанию содей-
ствия в организации ТСЖ



В нашем городе товариществ собственников жилья (ТСЖ) становится все больше. Хотя в создании таких товариществ есть очевидные плюсы, работу ТСЖ могут сопровождать и определенные трудности. С. А. Кравцов – председатель одного из уже организованных в городе ТСЖ. В ходе его создания Станислав Анатольевич столкнулся с рядом проблем, о чем и рассказал нам.

– При создании ТСЖ дом становится юридическим лицом и открывает свой расчетный счет. При этом заключается договор со Сбербанком на обслуживание счета и на перевод денег. Стоимость этой услуги составляет 3%. Для жильцов дома эти 3% оборачиваются дополнительными затратами: от 80 коп. до 1 руб. 20 коп. с квадратного метра жилой площади. Включение в квартплату дополнительных 3% от суммы начислений вступит в противоречие с законом оплаты № 401-47 от 30.06.2005 и тем самым лишит субсидий в размере 70 коп. на один квадратный метр жилой площади. На общем собрании принять решение о повышении квартплаты на 3% практически невозможно, соответственно, обслуживающие компании будут недополучать эти деньги. А это, в конечном счете, скажется на качестве предоставляемых ими услуг.

Еще одна статья, так сказать, «новых» расходов – это административно-управленческие расходы. В случае сохранившегося качества предоставляемых коммунальных услуг (а скорее всего, оно даже ухудшится из-за 3% за банковские услуги) члены ТСЖ – жители квартир социального найма и жители приватизированных квартир попросту не захотят нести бремя дополнительных трат по содержанию правления дома. Соответственно, занимать должности председателя правления и бухгалтера смогут «специалисты» с низкой профессиональной подготовкой (из-за низкой оплаты труда или вообще отсутствия таковой), что впоследствии

не может не отразиться на общем состоянии дома. Как следствие стоит рассматривать появление новых неплательщиков.

Дополнительная проблема, о существовании которой можно узнать только после получения приказа о передаче дома на самоуправление, – это должники. Как правило, должники составляют 18-22% от общего числа жильцов. Часть невыплат носит периодический характер (от нескольких месяцев до года). Другая часть – это злостные неплательщики, чья задолженность достигает срока в 10 лет. Рассчитывать на то, что по какой-то причине они начнут платить, неразумно. Большинство неплательщиков – жители квартир социального найма. На защите их интересов стоит как собес, так и жилищное законодательство (ст. 35 Жилищного кодекса). Если в семье есть несовершеннолетние дети или люди преклонного возраста, то вероятность выселения равна нулю.

Поскольку на ТСЖ, как на юридическое лицо, ложится обязательство по полной оплате счетов исполнителя вне зависимости от того, в каком объеме была произведена оплата нанимателями жилых помещений, то ТСЖ, в свою очередь, становится должником. Предприятие-монополист, предоставляющее услуги (например, отопление), заводит на должника специальную карточку, в которой учитываются долги этого ТСЖ (это называется «сестя на картотеку»). Все вновь созданные ТСЖ в домах со смешанной формой собственности на данный момент числятся должниками и сидят на картотеке.

При возникновении долга по договорным обязательствам ТСЖ становится объектом судебных исков. Следствием этого может стать банкротство. Но чем будет расплачиваться ТСЖ со своими кредиторами? И кто будет правопреемником после ликвидации ТСЖ? Ведь предмет деятельности ТСЖ – это обслуживание дома, а дом после процедуры банкротства

ТСЖ никуда не денется. Возможно, правопреемником станет город... Но тогда полностью теряет смысл идея жилищной реформы.

После того, как заканчивается срок действия договора на обслуживание, кто заключит или продлит этот договор на обслуживание многоквартирного дома, если у этого дома (ТСЖ) за спиной одни долги? Ведь жилищно-коммунальные службы и другие обслуживающие компании – это акционерные общества, целью которых является получение прибыли.

Около 85% председателей ТСЖ – это люди пенсионного или предпенсионного возраста, как правило, не имеющие опыта работы в жилищной сфере или не имеющие экономических знаний. Они находятся в эйфории относительно будущего ТСЖ, и их больше интересуют организационные вопросы: каким образом оформить землю; можно ли перенести урны от подъездов; как запретить парковку автомобилей во дворе, в зеленой зоне, и как «подшевелить» заменить сгнившие трубы? Когда на семинаре мной задавались вопросы относительно трех банковских процентов, административно-хозяйственных и управленческих расходов и процедуры банкротства ТСЖ, то председатели ТСЖ даже не понимали, о чем идет речь. А ведь завтра эти люди возьмут на себя управление многоквартирными домами со смешанной формой собственности, в экономической и социальной области наиболее сложными!

К сожалению, на данном этапе времени у Жилищного комитета, Жилищного агентства и других инстанций нет возможности по сопровождению жилищной реформы.

Основываясь на опыте Станислава Анатольевича Кравцова и председателей других ТСЖ, столкнувшихся с подобными проблемами, можно сделать следующие выводы. Для того чтобы процесс создания ТСЖ проходил с меньшими проблемами

для будущих его членов, необходимо принять ряд обязательных мер. До передачи дома на самоуправление в ГУЖА должны быть предоставлены заключенные договоры с обслуживающими компаниями и с монополистами или хотя бы их проекты. В случае перехода дома на полное самообслуживание представитель правления ТСЖ должен представить штатное расписание, заранее подобрать персонал и произвести необходимые экономические расчеты. Сам процесс передачи должен сопровождаться специалистами жилищно-коммунального хозяйства, в том числе экономистами, для предполагаемых расчетов финансового положения товарищества. Также при передаче дома на самообслуживание нужно решить вопрос о восстановлении технической документации, необходимой как для заключения договоров с монополистами, так и для дальнейшего обслуживания дома. Сейчас же восстановление технической документации финансовым бременем ложится на плечи вновь созданного ТСЖ. Со стороны Жилищного комитета необходимо организовать семинары ликбеза, на которых будут объясняться и обсуждаться реальные проблемы работы ТСЖ. Необходимо создать и отладить работу механизма по взиманию задолженностей с неплательщиков, иначе вообще сам процесс создания ТСЖ теряет смысл.

Несмотря на все вышеперечисленные проблемы, другого пути сегодня нет. Ведь на создание ТСЖ направлена жилищная политика государства. Нужно, чтобы собственники жилья принимали решение о способе управления своим домом. В свою очередь, МО 53 поможет в организации собраний, подготовке документов. Также планируется проводить ежемесячные совещания с председателями вновь организованных ТСЖ, где будут разбираться проблемы, с которыми приходится сталкиваться ТСЖ. А к концу года планируется и профессиональная юридическая поддержка.

ОТЧЕТ О ПОСТУПЛЕНИИ ДОХОДОВ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА МО №53 ЗА 2005 ГОД

Наименование показателя	Код дохода по КД	Доходы, утвержденные законом о бюджете, нормативными правовыми актами о бюджете (руб.)	Исполнено (руб.)	Процент исполнения
1	3	4	5	9
Доходы бюджета - всего		48 000 000,00	26 011 971,01	54,19%
в том числе:				
Единый налог, взимаемый с налогоплательщиков, выбравших в качестве объекта налогообложения доходы	10501010010000110	19 650 000,00	5 434 842,46	27,66%
Единый налог, взимаемый с налогоплательщиков, выбравших в качестве объекта налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов	10501020010000110	3 030 000,00	1 581 177,70	52,18%
Единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности	10502000010000110	6 550 000,00	4 173 413,03	63,72%
Налог на имущество физических лиц	10601000030000110	4 600 000,00	1 913 519,53	41,60%
Налог на наследование или дарение	10603000010000110	3 100 000,00	573 719,72	18,51%
Налог с продаж	10906010020000110	0,00	-387,75	0,00%
Налог на рекламу	10907010030000110	9 000 000,00	10 414 548,97	115,72%
Доходы от размещения временно свободных средств местных бюджетов	11102030030000120	400 000,00	923 887,06	230,97%
Доходы от реализации иного имущества, находящегося в муниципальной собственности	11402033030000410	42 000,00	0,00	0,00%
Денежные взыскания (штрафы) за нарушение законодательства о применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт	11606000010000140	1 300 000,00	509 000,00	39,15%
Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в местные бюджеты	11630030030000140	260 000,00	378 663,41	145,64%
Прочие неналоговые доходы местных бюджетов	11705030030000180	4 000,00	32 887,00	822,18%
Прочие субсидии, зачисляемые в местные бюджеты	20204120030000151	64 000,00	76 699,88	119,84%

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА О № 53 ЗА 2005 ГОД

№ п/п	Наименование статей	Код раздела, под раздела	Код целевой статьи	Код вида расходов	Код экономической статьи	Доходы, утвержденные законом о бюджете, нормативными правовыми актами о бюджете (руб.)	Исполнение (руб)	% исполнения
1	ОБЩЕГОСУДАРСТВЕННЫЕ ВОПРОСЫ	0100	000 00 00	000	000	12 478 000,00	11 731 646	94,02%
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ МО МО № 53								
1.1.	Функционирование законодательных (представительных) органов государственной власти и органа местного самоуправления	0103	000 00 00	000	000	5 114 000,00	4 461 253,06	87,24%
МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ МО МО № 53								
1.2	Функционирование Правительства Российской Федерации, высших органов исполнительной власти субъектов РФ, местных администраций	0104	000 00 00	000	000	7 184 000,00	7 090 392,93	98,70%
1.3.	Обеспечение проведения выборов и референдумов	0107	000 00 00	000	000	0,00	0,00	0,00%
1.3.1.	Проведение выборов и референдумов	0107	020 00 00	000	000	0,00	0,00	0,00%
1.4.	Другие общегосударственные вопросы	0115	000 00 00	000	000	180 000,00	180 000,00	100,00%
1.4.1.	Расходы на оказание финансовой помощи общественным объединениям по охране общественного порядка на территории МО	0115	092 00 00	000	000	180 000,00	180 000,00	100,00%
2.	Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	0300	000 00 00	000	000	1 824 000,00	1 823 929,22	100,00%
2.1	Предупреждение и ликвидация последствий чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, гражданская оборона	0309	000 00 00	000	000	1 824 000,00	1 823 929,22	100,00%
3.	ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО	0500	000 00 00	000	000	33 619 000,00	33 467 182,43	99,55%
3.1	КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО	0502	000 00 00	000	000	33 619 000,00	33 467 182,43	99,55%
4.	Образование	0700	000 00 00	000	000	235 000,00	174 365,00	74,20%
4.1	Молодежная политика и оздоровление детей	0707	000 00 00	000	000	120 000,00	120 000,00	100,00%
4.1.1	Организационно-воспитательная работа с молодежью	0707	431 00 00	000	000	120 000,00	120 000,00	100,00%
4.2	Мероприятия по организации оздоровительной кампании для детей и подростков	0707	432 00 00	000	000	115 000,00	54 365,00	47,27%
5.	Культура, кинематография, средства массовой информации	0800	000 00 00	000	000	654 000,00	653 182,78	99,88%
5.1	Культура	0801	000 00 00	000	000	394 000,00	393 579,78	99,89%
5.2	Периодическая печать и издательства	0804	000 00 00	000	000	260 000,00	259 603,00	99,85%
6.	Здравоохранение и спорт	0900	000 00 00	000	000	630 000,00	629 872,95	99,98%
6.1	Спорт и физическая культура	0902	000 00 00	000	000	630 000,00	629 872,95	99,98%
7.	Социальная политика	1000	000 00 00	000	000	3 360 000,00	3 353 683,46	99,81%
7.1	Борьба с беспризорностью, опека и попечительство	1004	000 00 00	000	000	2 892 000,00	2 887 097,58	99,83%
7.2	Другие вопросы в области социальной политики	1006	000 00 00	000	000	468 000,00	466 585,88	99,70%
	ИТОГО РАСХОДОВ					52 800 000,00	51 833 861,83	98,17%

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА № 53
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (третий созыв)**
«12» апреля 2006 года

**РЕШЕНИЕ № 21
«О досрочном прекращении депутатских полномочий»**

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга «Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге», Законом Санкт-Петербурга «О муниципальной службе в Санкт-Петербурге», на основании личных заявлений депутатов Павлова Дмитрия Николаевича и Семеновской Ирины Сергеевны, Муниципальный Совет муниципального образования муниципального округа № 53 Санкт-Петербурга

РЕШИЛ:

1. Прекратить досрочно полномочия депутатов Муниципального Совета № 53 по 161 избирательному округу Павлова Дмитрия Николаевича и Семеновской Ирины Сергеевны с 12 апреля 2006 года в связи с отставкой по собственному желанию.
2. Известить избирательную комиссию муниципального образования муниципального округа № 53 Санкт-Петербурга о досрочном прекращении полномочий депутатов Павлова Дмитрия Николаевича и Семеновской Ирины Сергеевны с 12 апреля 2006 года в связи с отставкой по собственному желанию.
3. Опубликовать данное решение в СМИ.
4. Настоящее Решение вступает в силу с момента его принятия.
5. Контроль за исполнением настоящего Решением возложить на Председателя Муниципального Совета муниципального образования муниципального округа № 53 Санкт-Петербурга.

**Глава МО – Председатель Муниципального Совета
Муниципального образования муниципального округа № 53 Санкт-Петербурга Л. В. РЕЗАНОВ**

**ИЗБИРАТЕЛЬНАЯ КОМИССИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА № 53
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

19 апреля 2006 года, г. Санкт-Петербург

РЕШЕНИЕ № 2

В соответствии со статьей 10, пунктом 1 статьи 25, пунктом 9 статьи 71 Закона РФ «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан РФ» от 12.06.2002 г. № 67-ФЗ, статьями 5 и 60 Закона Санкт-Петербурга «О выборах депутатов муниципальных советов в Санкт-Петербурге» от 19.12.2003 г. № 734-110, руководствуясь пунктом 7 статьи 10 Закона РФ «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан РФ» от 12.06.2002 г. № 67-ФЗ и в связи с досрочным прекращением полномочий депутатов Муниципального совета муниципального образования муниципального округа № 53 третьего созыва по избирательному округу № 161 Павлова Д.Н. и Семеновской И.С.

Избирательная комиссия муниципального образования муниципального округа № 53

РЕШИЛА:

1. Назначить на 18 июня 2006 года дополнительные выборы депутатов Муниципального совета муниципального округа № 53 третьего созыва по многомандатному избирательному округу № 161.
2. Назначить на 18 июня 2006 года повторные выборы депутатов Муниципального совета муниципального округа № 53 третьего созыва по многомандатному избирательному округу № 159.
3. Провести 18 июня 2006 года голосование по выборам депутатов Муниципального совета муниципального округа № 53 третьего созыва в многомандатных избирательных округах № 159 и 161.
4. В соответствии с пунктом 7 статьи 10 Закона РФ «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан РФ» от 12.06.2002 г. № 67-ФЗ сократить срок избирательных действий избирательной комиссии муниципального образования муниципального округа № 53 на одну треть.
5. Возложить полномочия окружных избирательных комиссий по многомандатным избирательным округам № 159 и 161 на Избирательную комиссию муниципального образования муниципального округа № 53.
6. Обратиться к Главе администрации Невского района Санкт-Петербурга Сидиткову С.А. с просьбой предоставить сведения об избирателях, проживающих на территории многомандатных избирательных округов № 159 и 161 МО МО № 53.
7. Направить настоящее решение в средства массовой информации для официального опубликования.
8. Возложить контроль за выполнением настоящего решения на председателя Избирательной комиссии муниципального образования муниципального округа № 53 Кирьянову М.К.

**Председатель ИК МО №53 М. К. КИРЬЯНОВА
Секретарь ИК МО № 53 А. Г. ДРОЗД**



*Как на масляной неделе
Из печи блины летели.
Весело было нам,
Весело было там!
Прошла Маслена,
Кончилось гулянье,
Идем теперь
На отдыханье!*

(народные песни масляничных гуляний)
Жители нашего округа умеют не только хорошо трудиться, но и славно отдыхать. Так, провожая зиму, в один из воскресных дней праздновали они последний день Масленицы. На гулянии, устроенном Муниципальным советом МО 53, было все – и поздравления, и веселые хороводы, песни, танцы и конечно же блины. Ведь, как известно, повеселиться и погулять вволю перед семью строгими неделями Великого поста – таков дух этого праздника.



Жителей округа поздравляют с праздником председатель Муниципального совета Л. Резанов, депутат Законодательного собрания К. Серов, зам. председателя МС Э. Иманов

Широкая масленица

Быстро летит время. Конечно же не каждый из жителей округа соблюдает пост, но почти все любят и отмечают светлый праздник Пасхи. Поэтому мы решили привести старинные пасхальные рецепты, которыми с нами поделилась одна из жительниц нашего муниципального образования.

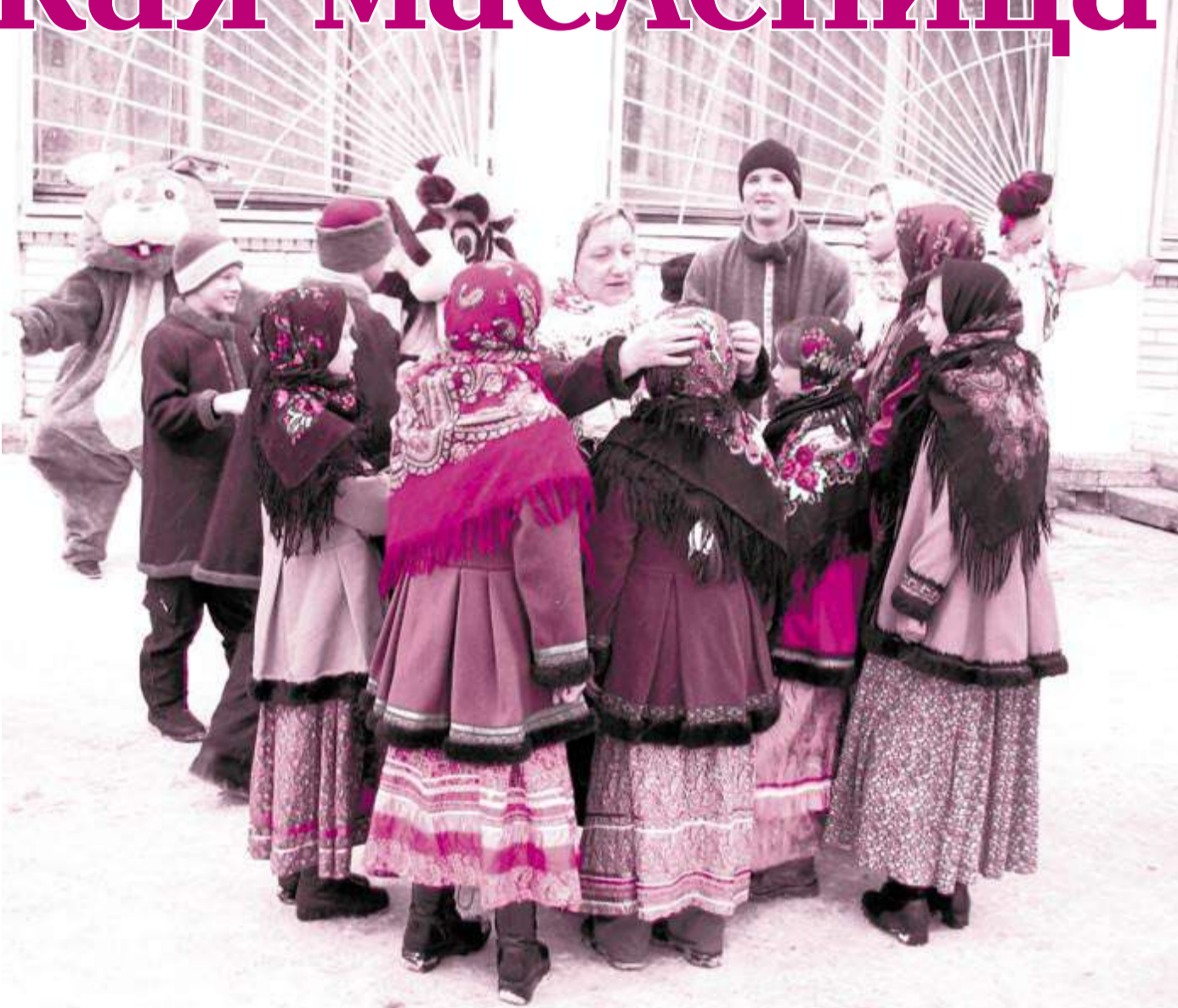
КУЛИЧ

Взять: 1,5 кг муки, 750 г сахара, 1/3 литра молока, 500 г масла, 7 яиц, дрожжей, изюма, ванили, рома, цукатов – по вкусу. Развести дрожжи в теплой, но не горячей воде. Смешать с небольшой частью муки и дать подняться в теплом месте (полчаса). Протереть масло, стереть желтки с сахаром, смешать. Соединить с поднявшейся опарой и прибавить остальную муку, прибавляя понемногу молоко, чтобы тесто получилось достаточно густое и его было удобно месить. Прибавить ваниль, изюм и хорошенько месить руками около часу, чтобы тесто стало упругое и изюминки отскакивали от теста. Прибавить сбитые белки и дать подняться, потом разложить по формам и печь в легкой духовке при 170-175°. Формами могут служить старые банки от консервов, выложенные промасленной бумагой. Наполнять тестом надо 2/3 формы.

Когда куличи спеклись (не пристаёт воткнутая в кулич спица), им надо дать немного остыть на подушке, чтобы не помялись. Готовые куличи можно украсить глазурью.

СЫРНАЯ ПАСХА

Взять: 2 кг творога, 500 г сахара, 500 г масла, 500 г сметаны, 8 желтков. Изюма, ванили, натертого миндаля – по вкусу. Протереть сквозь сито творог и масло, прибавить сахар, стертый с желтками, прибавить изюм, ваниль и миндаль. Смешать всю массу как следует и положить в деревянную форму – «пасочницу», выложенную внутри тонким чистым полотенцем или марлей. Положить дощечку и на нее очень тяжелый груз. Перевернутую форму надо поставить острым концом вниз в какую-нибудь банку или кастрюлю, чтобы было куда стекать отжимаемой жидкости.



В муниципальном округе № 53



СЛАВЯНКА
СЕГОДНЯ

Главный редактор А. Селезнев.

Редакционный совет:

Л. Агапова, Л. Огнева, В. Орлова,
А. Политыкин, М. Шапошникова

Независимая газета издается общественной организацией Санкт-Петербурга «Невская сторона» в сотрудничестве с пресс-службой Администрации Невского района. Учредители — частные лица.

Газета зарегистрирована Северо-Западным региональным Управлением Комитета Российской Федерации по печати (Санкт-Петербург). Регистрационный № П1726 от 24.11.95 г.

Перепечатки приветствуются со ссылкой на газету «Славянка-сегодня». Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов публикаций.

За содержание рекламных объявлений ответственность несет рекламодатель. Редакция не несет ответственности за изменения в программе телевидения.

Выпускающий редактор Л. Азаренкова.
Верстка: Н. Тульцева. Технический редактор О. Дорофеева.
Руководитель общ. приемной Т. Алексеева, тел. 700-83-57.
Адрес редакции, издателя: 192177, СПб, ул. Караваяевская, д. 30.
Газета отпечатана в ООО «Фирма «Курьер».
Адрес: 196105, Санкт-Петербург, Благодатная ул., д. 63.
Заказ № 1435 Подписано в печать 19 апреля 2006 г.
Распространяется бесплатно. Тираж 30 000 экземпляров.
E-mail: a.s.sel@mail.ru