

# Новации в жилищных отношениях

**«Евпаторийская здравница»** начинает цикл публикаций о повышении эффективности управления многоквартирными домами (МКД). Эта тема сейчас как никогда актуальна: после вхождения Крыма в законодательное поле Российской Федерации общее имущество перешло в совместную долевую собственность владельцев помещений МКД, которые теперь обязаны его содержать, производить текущий и капитальный ремонт. Собственники дома стали не только плательщиками, но и заказчиками работ и услуг для управляющих компаний. Специалисты в сфере жизнеобеспечения, ЖКХ и развития городской инфраструктуры рассказали «ЕЗ» о правах и обязанностях собственников помещений и жильцов многоквартирных домов, о реализации одной из главных задач стратегии социально-экономического развития Евпатории в области жилищно-коммунального хозяйства, а также о новациях в жилищных отношениях.

## Наши эксперты



**Вячеслав Степанов** — председатель комитета по вопросам жизнеобеспечения, жилищно-коммунального хозяйства и развития городской инфраструктуры Евпаторийского городского совета.

Роман Гафаров — начальник отдела по эксплуатации жилого фонда департамента городского хозяйства администрации города.



**Михаил Кац** — председатель Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства городского округа Евпатория.



Согласно Жилищному кодексу общее имущество передается в общую долевую собственность владельцам помещений МКД, которые обязаны его содержать. «Изменились также взаимоотношения между собственниками помещений МКД и теми, кто оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества», — отмечает председатель Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства городского округа Евпатория РК Михаил Кац. — В отличие от жэков, которые были территориально прикреплены к домам, сейчас собственники могут выбрать любую управляющую организацию, с которой достигнуто

жильцы платили так называемую квартплату, часть денег расходовалась на перечисленные нужды. При этом общее имущество в МКД до и после приватизации квартир было собственностью государства, представленного органами местного самоуправления. Поскольку квартплата, формировавшаяся с учетом низких доходов населения, была невысока и средств на необходимые работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества часто не хватало, они добавлялись из бюджета — «кошелек» собственника общего имущества. Но и там денег на эти цели хронически не хватало, что приводило к повсеместному ухудшению состояния общего имущества в МКД. Именно эти обстоятельства и побудили российских законодателей изменить жилищные отношения. В Российской Федерации с 2005 года, после введения в действие Жилищного кодекса, для МКД начали действовать другие, существенно измененные правила.

Согласно Жилищному кодексу общее имущество передается в общую долевую собственность владельцам помещений МКД, которые обязаны его содержать. «Изменились также взаимоотношения между собственниками помещений МКД и теми, кто оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества», — отмечает председатель Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства городского округа Евпатория РК Михаил Кац. — В отличие от жэков, которые были территориально прикреплены к домам, сейчас собственники могут выбрать любую управляющую организацию, с которой достигнуто

тирного дома. Порядок его подготовки, проведения и оформления результатов (протокола) строго регламентированы. Это важно, потому что принятие большинством собственников решения являются обязательными даже для тех, кто с ними не согласен.

В Евпатории данные правила стали обязательными с 2014 года, когда в Республике Крым начали применяться нормы российского законодательства. К сожалению, процесс вхождения в правовое поле России проходил не очень гармонично, потому что нововведений было много, а вот времени на то, чтобы изучить их и подготовить соответствующие изменения на местах, практически не оставалось. Вот как об этом пе-

домов, плохо понимая свою будущую миссию, соглашались на эти должности, но вскоре о них забывали, а часто и вовсе отказывались. Когда наступил период отчетности, при таком быстром старте деятельности стало непонятно: что должны были сделать управляющие компании по каждому дому, что в итоге сделали и сколько это стоило, а что еще только предстоит сделать. Остается один знакомый всем со времен жэков метод — путем жалоб и обращений настойчиво требовать, чтобы делали. Даже по применяемой терминологии из прежней жизни — «жэки, квартплата, старший по дому, тариф» — очевидно, что реформирование жилищных отноше-

персонал, а они как специалисты и управленцы сформировались в совершенно других жилищных отношениях. Вчерашние правила настолько глубоко впитались, что даже разговоры на тему перемен воспринимаются очень эмоционально. Мы не разделяем мнение собственников о том, что ничего не делается. Хотя бы потому, что невозможно потратить средства и ничего не сделать. Но в том, что можно и нужно получать более ощутимые результаты, изменив организацию хозяйственной деятельности, мы уверены.

**— Вячеслав Павлович, что же конкретно сейчас не так в сфере управления МКД?**

— Во-первых, нет качественного планирования работ и услуг на очередной период действия договора. Имеется в виду общепринятый по своему содержанию документ, который как минимум



Вячеслав Степанов на встрече с жильцами многоквартирного дома

рийе вспоминает Михаил КАЦ: — В 2015 году времени на освоение нового не было, а процесс шел. Нужно было провести общие собрания собственников, выбрать способ управления общим имуществом и управляющую организацию, согласовать и утвердить условия договора, выбрать совет дома и его председателя. Дома не могли остаться без решенного вопроса о содержании общего имущества, поэтому все это нужно было сделать обязательно. Более понятным этот процесс был для жилищно-строительных кооперативов и тех, кто раньше образовывал ОСМД. А для остального большинства многоквартирных

ний если и произошло, то очень поверхностно. Если бы вместе с этим в наших домах динамично улучшалось состояние общего имущества, то остальное можно было бы пережить и постепенно изменять. Но приходится искать объективные причины, почему этого не происходит, что мы вместе с вами и делаем.

## Де-юре — по-новому, а де-факто?

Три года назад были предприняты действия по созданию конкуренции на рынке услуг и работ по управлению МКД. Путем реорганизации муниципальных унитарных предприятий (МУПов) этим также стали заниматься вновь образованные частные управляющие компании. Но, как показало время, организация их хозяйственной деятельности и экономическая модель функционирования ничем не отличаются от МУПов — они столь же малопривлекательны для заказчиков — собственников помещений, и низкоэффективны. О том, произошли ли перемены в нашем городе после реорганизации в сфере управления МКД, рассказал председатель комитета по вопросам жизнеобеспечения, жилищно-коммунального хозяйства и развития городской инфраструктуры Евпаторийского городского совета Вячеслав СТЕПАНОВ.

— К сожалению, в Евпатории по вполне понятным причинам не произошло ожидаемых перемен. У управляющих компаний изменились наименования и учредители (собственники), но не изменилась организация хозяйственной деятельности. Ведь там, в основном, работает тот же инженерно-технический и административно-управленческий

содержит полную информацию о том, что, когда и по какой цене планируется сделать в каждом доме. При отсутствии подробного и полного плана работ и услуг рассмотрение ежемесячных и годовых отчетов — несодержательное и малополезное мероприятие.

Во-вторых, собственники справедливо обращают внимание на то, что цена договора рассчитывается без полного перечня услуг и работ, которые планируется выполнить по данному дому в очередном отчетном периоде с резервированием средств на аварийно-восстановительные работы. Поэтому и расчет платы каждого собственника помещений за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества пока выглядит неубедительно. Как следствие — не обеспечиваются основополагающие принципы обновленных жилищных отношений: строгий подомовой учет и оплата только за фактически выполненные работы и услуги.

**— Как вы думаете, устраивают ли собственников и управляющие компании сложившиеся отношения?**

— Вероятно, нет. Себестоимость работ и услуг растет, так как растет стоимость труда и материалов. Но собственники, в свою очередь, не готовы платить больше без ясного представления, что и по какой цене делается за их деньги.

Что же предлагается предпринять в этих объективно непростых обстоятельствах, чтобы жилой фонд в части общего имущества МКД начал изменяться более динамично? Об этом читайте в следующей нашей публикации.

Елена ФИЛАТОВА.

Фото предоставлено Вячеславом Степановым; из открытых интернет-источников.

## Как видим, новаций в обновленных жилищных отношениях много, но вот самые важные изменения:

1. Собственники помещений дома стали одновременно и собственниками общего имущества, которое обязаны содержать и ремонтировать последнее за счет собственных средств.
2. Кто и на каких условиях будет обеспечивать содержание и ремонт общего имущества, решает общее собрание.
3. Органом, контролирующим реализацию решений, принятых большинством собственников по рассмотренным на общем собрании вопросам, является совет дома во главе с председателем. Это обязательные взаимосвязанные обстоятельства, без понимания и применения которых нормально жить в многоквартирном доме не получится.

взаимопонимание и заключен устраивающий обе стороны договор. Стороной в таком договоре от собственников выступает их большинство. А представителями, наделенными полномочиями по закону, и самими собственниками являются совет дома и председатель совета дома».

Решения по всем важным вопросам принимает общее собрание собственников многоквартир-

домов старт оказался настолько плохим, что его «плоды» пожинаем до сих пор. Формально и с нарушениями были проведены общие собрания, на которых вроде бы решались первоочередные вопросы, а на самом деле просто документально оформлялись с плохо ориентирующимися в происходящем собственниками решения. Большая часть членом советов и председателей советов

## Как раньше уже не будет

Жители МКД знают: кроме ухода за квартирами, где они живут, важно заботиться и об общем имуществе. Это лестницы, кровля и фасад дома, подвалы, внутридомовые сети, по которым электричество, вода, тепло доставляется в квартиры, и т.д. В общих интересах проживающих в доме людей содержать все общее имущество в соответствии с эксплуатационными и санитарными требованиями, а при необходимости выполнять текущий ремонт. Раньше, когда