

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОСМД и ЖСК

практическое пособие

Книга 1

**Правовые аспекты деятельности
ОСМД и ЖСК.**

**Хозяйственные аспекты деятельности ОСМД
и ЖСК.**

Настольная книга председателя ОСМД и ЖСК. Практическое пособие.
Книга 1. – Днепропетровск, 2008. – 300 с.

Книга является практическим пособием для председателей и актива объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), а также для всех собственников жилья.

В книге представлены законы, нормативные акты, а также образцы документов.

Автор и составитель: Хобот Павел Васильевич, председатель Ассоциации собственников жилья Днепропетровска «Наш дом».

Подготовлено и издано общественной организацией «Гражданский актив Днепра – ГРАД».

С электронной версией книги можно ознакомиться на сайте ОО ГРАД:
www.dniprograd.org

Выражаю благодарность всем, кто помог выходу этой книги в свет (идеями, ресурсами, советами, добрыми словами и прочим):

- координатору «Гражданского Актива Днепра – ГРАД» А.Денисенко;
- Ассоциации «Одесский жилищный союз» и его руководителям - председателю Е.Мальневу и заместителю председателя Ю.Азанову;
- Объединению ЖСК, совладельцев многоквартирных домов «Виктория» (г.Запорожье) и его председателю Л.Шанц;
- Днепропетровской городской общественной организации «Гражданское действие» и ее председателю Д.Скобликову;
- отделу жилищной политики и реформирования управления жилищного хозяйства горсовета, его начальнику Л.Шлыковой и сотрудникам – А.Елисейевой и И.Петровой;
- юридической фирме «Диалог» и ее директору Е.Большакову;
- адвокату Е.Черной;
- управляющей ОСМД «Симферопольская, 19» Л.Пичуговой;
- Школе развития человека и ее автору Т.Савицкой.

Автор и составитель – П.Хобот.

При подготовке данной книги были использованы материалы, изложенные в изданиях:

- Організація та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Навчально-методичний посібник. - Київ, 2006.
- Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник/ Інститут місцевого розвитку - Київ, 2007.

СОДЕРЖАНИЕ

Вступление

Часть 1. Правовые аспекты деятельности ОСМД и ЖСК

Раздел 1.1. Общее совместное имущество в многоквартирном доме

Раздел 1.2. ОСМД и ЖСК как юридические лица

Раздел 1.3. Создание ОСМД

- 1.3.1. Создание инициативной группы
- 1.3.2. Изучение нормативно-законодательной базы
- 1.3.3. Сбор информации о доме
- 1.3.4. Подготовка Устава
- 1.3.5. Разъяснительная работа
- 1.3.6. Подготовка к учредительному собранию
- 1.3.7. Проведение учредительного собрания.
- 1.3.8. Подготовка документов на государственную регистрацию
- 1.3.9. Регистрация ОСМД

Раздел 1.4. Органы управления в ОСМД и ЖСК

- 1.4.1. Общее собрание
- 1.4.2. Собрание представителей ОСМД и собрание уполномоченных ЖСК
- 1.4.3. Правление
- 1.4.4. Председатель правления
- 1.4.5. Ревизионная комиссия

Раздел 1.5. Взаимоотношения в ОСМД и ЖСК

- 1.5.1. Членство в ОСМД и ЖСК
- 1.5.2. Обязанности владельцев по содержанию дома
- 1.5.3. Конфликты и их устранение
- 1.5.4. Организация сбора платежей.
 - 1.5.4.1. Предупреждение образования задолженности
 - 1.5.4.2. Работа с должниками

Часть 2. Хозяйственные аспекты деятельности ОСМД и ЖСК. Начало.

Раздел 2.1. Проведение первого после приватизации капитального ремонта дома

Раздел 2.2. Определение управителя жилым комплексом

Раздел 2.3. Прием дома на баланс ОСМД

Раздел 2.4. Отведение придомовой территории

Раздел 2.5. Содержание дома

- 2.5.1. Техническое обслуживание
- 2.5.2. Ремонт и реконструкция
- 2.5.3. Перепланирование помещений и вывод из жилого фонда
- 2.5.4. Дополнительные работы руководства ОСМД и ЖСК

Раздел 2.6. План хозяйственной деятельности

Приложение 1. Законодательные и нормативные акты

Рекомендованный перечень законодательной и нормативной базы по деятельности ОСМД и ЖСК

Законы Украины

- 1.1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
- 1.2. Закон України «Про кооперацію»
- 1.3. Закон України «Про житлово-комунальні послуги»

Решения Конституционного суда Украины

1.4. Витяг з рішення Конституційного Суду України «Про тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»

Документи Кабінету Міністрів України

1.5. Постанова КМУ «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 р. № 1521

1.6. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» від 12.07.2005 р. № 560

1.7. Постанова КМУ „Про Порядок погашення реструктуризованої заборгованості та внесення поточних платежів за житлово-комунальні послуги” від 08.10.1992 р. №572

1.8. Постанова Ради Міністрів УРСР «Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і приміщень непридатними для проживання» від 26.04.1984 р. № 189

1.9. Правила користування приміщеннями житлових будинків, затверджені постановою КМУ від 24.01.2006 р. № 45

1.10. Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників, затверджений постановою КМУ від 24.01.2006 р. № 45

Документи міністерств и государственных комитетов

1.11. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя» від 27.08.2003 р. № 141.

1.12. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвержені наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 25.08.2005 р. № 76

1.13. Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд, затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 р. № 150

1.14. Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затверджений Наказом Держбуду України від 30.09.1998 № 215.

Решения Днепрпетровского городского совета

1.15. «Про типовий договір про тимчасову передачу повноважень щодо управління та утримання будинку (комплексу, або його частини) та прибудинкової території» від 19.09.2007 р. №38/19

1.16. «Про порядок зняття з балансу житлово-комунальних підприємств багатоповерхових житлових будинків (комплексів, або їх частин) і передачі їх на баланс об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків» від 19.09.2007 р. №39/19

Решения исполнительного комитета Днепрпетровского городского совета

1.17. «Про затвердження тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для житлово-експлуатаційних підприємств комунальної власності територіальної громади м. Дніпропетровська, підпорядкованих управлінню житлового господарства міської ради» від 20.11.2007 р. № 3763

Приложение 2. Образцы документов

Документы для регистрации ОСМД

2.1. Агітаційна листівка щодо створення ОСББ

2.2. Повідомлення про проведення установчих зборів ОСББ

2.3. Відомість отримання повідомлення про проведення установчих зборів ОСББ

2.4. Довіреність для представлення інтересів на установчих зборах ОСББ

2.5. Реєстраційний список на установчих зборах ОСББ

2.6. Робочий статут ОСББ

2.7. Протокол установчих зборів ОСББ

2.8. Невід'ємний додаток до протоколу установчих зборів ОСББ (результати поіменного голосування)

2.9. Список членів ОСББ

Другие документи

- 2.10. Протокол засідання правління ОСББ про обрання голови правління ОСББ
- 2.11. Положення про прийняття рішення членів ОСББ шляхом письмового опиту
- 2.12. Витяг з протоколу загальних зборів про прийняття житлового комплексу на баланс ОСББ
- 2.13. Звернення до міського голови щодо прийняття житлового комплексу на баланс ОСББ
- 2.14. Звернення до міського голови щодо відведення земельної ділянки прибудинкової території

Справочные телефоны

Введение

Разговоры об ОСМД ведутся уже не один год, так что сегодня эта аббревиатура является достаточно узнаваемой, однако еще немало украинцев не совсем понимают, что такое ОСМД, каков его правовой статус и какую роль оно играет в нашей повседневной жизни.

ОСМД - это объединение совладельцев многоквартирного дома. Хотя ОСМД называют по-разному: и общественной организацией, и органом самоуправления населения, и предприятием, но в действительности же, его статус регламентирован Законом Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома». Согласно закону, «Объединение совладельцев многоквартирного дома (далее — объединение) — юридическое лицо, созданное владельцами для совместных действий по использованию их собственного имущества и управлению, содержанию и использованию неделимого и общего имущества».

Таким образом, владея, например, квартирой в многоквартирном доме, ее собственники являются одновременно и совладельцами всего дома в целом. В собственности жильцов находятся места общего пользования (подвалы, подъезды, чердаки, колясочные, лестничные клетки и пр.), техническое оборудование (в первую очередь лифты и внутридомовые коммуникации) и конструктивные элементы дома (фундамент, крыша, внешние и несущие стены).

При этом, именно ОСМД, как особый вид юридического лица, фактически дает жителям единственную возможность полноценно реализовать право собственности не только на отдельную квартиру, но и на дом в целом.

Учитывая то, что для большинства граждан Украины квартира – это чуть ли не единственный объект частной собственности, поддержание дома в хорошем состоянии кроме эстетического и морального удовлетворения от проживания в нем, позволяет рассчитывать на дополнительную выгоду и при продаже квартиры, поскольку деятельность ОСМД однозначно увеличивает стоимость жилья в таком доме.

Кроме того, объединение совладельцев, или, как его называют в Европе, кондоминиум, дает жильцам целый ряд дополнительных преимуществ:

1. Совладельцы дома через ОСМД самостоятельно формируют свой бюджет, определяют взносы на содержание дома, штатное расписание, персональный состав правления и сотрудников, самостоятельно определяют подрядчиков (вывоз мусора, дезинсекция и пр.) и условия работы с ними, имеют реальную возможность влияния на качество оказываемых ими услуг, самостоятельно определяют очередность работ по текущему ремонту дома.

2. В случае создания ОСМД существенно повышается заинтересованность, ответственность и, как следствие, эффективность управления общей собственностью, улучшается жилищно-коммунальное обслуживание.

3. Бывший собственник обязан принять участие в первом после приватизации капитальном ремонте дома – создание ОСМД «привлекает» из местного и государственного бюджетов средства на капитальный ремонт дома.

4. В лице ОСМД у совладельцев дома появляется полноценный представитель их интересов, как перед органами власти, так и перед коммунальными службами и другими юридическими лицами.

5. Только ОСМД гарантированно может получить придомовую территорию в собственность, либо в пользование. Это дает возможность избежать проблемы, которая сегодня является актуальной для множества горожан - сооружения на придомовой территории дополнительных строений, так называемого уплотнения застройки.

6. С помощью ОСМД можно обеспечить привлечение дополнительного дохода на содержание дома из источников, которые ранее не использовались, или же «работали» на ЖЭК. К этим источникам относится аренда подвалов, в том числе операторами телефонной, телевизионной и интернет-связи, парковка во дворе и пр.

Лучшим же агитатором за создание ОСМД выступает сама коммунальная система обслуживания домов. При фактическом отсутствии услуг со стороны большинства ЖЭКов, с 1 января 2008 года в Днепропетровске повысилась квартплата. На сегодня за 1 кв.м. общей площади днепропетровцы платят в среднем 1,39 грн., причем, в эту стоимость не входит плата за обслуживание лифта.

Таким образом, хотя процесс создания ОСМД в Украине неоднозначен и часто сложен, иного пути эффективного управления своим жильем в многоквартирном доме просто не существует. **И чем раньше совладельцы дома решатся на создание ОСМД, тем раньше они начнут жить в отремонтированном доме с ухоженным двором и доброжелательными соседями.**

Положительным примером для энтузиастов из «коммунального» жилья самостоятельного хозяйствования являются дома жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). В свое время, построив многоквартирный дом, члены ЖСК с самого начала взяли на себя всю ответственность по его содержанию и управлению.

Многих жителей пугает кажущаяся сложность создания и управления кондоминиумом. Однако, опыт «первопроходцев» показывает, что для эффективно-го управления своими домами достаточно обладать минимальным объемом знаний из области психологии, права, экономики, бухгалтерского учета и технического обслуживания дома. Как правило, среди жителей многоквартирного дома всегда можно найти человека, который разбирается в той, или иной сфере знаний.

Часто люди не знают, с чего начать создание кондоминиума и каковы основные принципы и правила его работы. Данное пособие создано с целью дать максимум информации, а также практические советы всем, кому интересна деятельность ОСМД и ЖСК: инициаторам объединений, членам правления и ревизионной комиссии, председателям и управляющим, а также просто активистам этих организаций.

Пособие состоит из трех книг:

1. Правовые аспекты деятельности ОСМД и ЖСК.

Хозяйственные аспекты деятельности ОСМД и ЖСК. Начало.

2. Хозяйственные аспекты деятельности ОСМД и ЖСК. Окончание.

3. Финансовые аспекты деятельности ОСМД и ЖСК.

В свою очередь, каждая книга также делится на три части:

- 1. Основной текст**
- 2. Приложение 1 «Законодательные и нормативные акты»**
- 3. Приложение 2 «Образцы документов».**

Часть 1. Правовые аспекты деятельности ЖСК и ОСМД

Раздел 1.1. Общее совместное имущество в многоквартирном доме

После введения в 1992 г. в действие *Закона Украины «О приватизации государственного жилищного фонда»* граждане, которые пользовались квартирами государственного жилищного фонда на условиях найма, получили право на их приватизацию в порядке и на условиях, определенных этим законом.

Одновременно с получением в частную собственность своей квартиры, граждане автоматически стали и совладельцами всего дома. Об этом гласит ч. 2 статьи 10 упомянутого закона: «владельцы квартир многоквартирных домов являются совладельцами вспомогательных помещений дома, технического оборудования, элементов внешнего благоустройства и обязаны принимать участие в общих расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории в соответствии со своей долей в имуществе дома. Вспомогательные помещения (кладовки, сараи и т.п.) передаются в собственность квартиросъемщиков бесплатно и отдельно приватизации не подлежат».

В статье 382 *Гражданского кодекса Украины* уже четко определен правовой статус перечисленного выше имущества: «владельцам квартиры в двух- или многоквартирном жилом доме на правах общей совместной собственности принадлежат помещения общего пользования, опорные конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и другое оборудование за пределами или внутри квартиры, которое обслуживает более одной квартиры, а также сооружения, здания, которые предназначены для обеспечения потребностей всех владельцев квартир, а также владельцев нежилых помещений, которые расположены в жилом доме».

Согласно статьи 355 того же *Гражданского кодекса*:

«1. Имущество, которое находится в собственности двух или более лиц (совладельцев), принадлежит им на праве общей собственности (общее имущество).

2. Имущество может принадлежать лицам на правах общей долевой или на правах общей совместной собственности...»

Согласно статьи 368:

«1. Общая собственность двух или больше лиц без определения долей каждого из них в праве собственности является общей совместной собственностью...»

И, наконец, статья 369 гласит, что:

«1. Совладельцы имущества, которое находится в общей совместной собственности, владеют и пользуются им совместно, если другое не установлено договоренностью между ними.

2. Распоряжение имуществом, которое находится в общей совместной собственности, осуществляется при согласии всех совладельцев...»

Это же право совладения и, соответственно, распоряжения общим совместным имуществом определил *Конституционный суд Украины в своем реше-*

нии от 2 марта 2004г. № 4-рп/2004 (см. приложение 1.4.). Этим решением подтверждено право общей собственности владельцев приватизированных квартир на вспомогательные помещения, причем без связи с фактом создания или отсутствия ОСМД. Кроме того, в этом решении впервые владельцы квартир многоквартирного дома признавались также совладельцами своего дома в целом.

Подводя итоги, стоит отметить моменты, которые крайне важны для правильного понимания и применения норм действующего законодательства в процессе создания и деятельности ОСМД.

1. Приватизировав квартиры в многоквартирном доме, граждане Украины стали совладельцами помещений и инженерных систем дома, которые находятся в их общем пользовании. Одновременно граждане приобрели статус и владельцев жилых помещений и совладельцев общего имущества.

2. Особенностью общего имущества в многоквартирных домах есть то, что оно является общей совместной собственностью: ее объекты нельзя раздробить на доли, а эти доли - выделить в натуре. Поэтому все владельцы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме «обречены» быть совладельцами на протяжении всего времени, пока они будут считаться владельцами жилого или нежилого помещения в этом доме.

3. Совладельцы обязаны совместно осуществлять мероприятия по сохранению и содержанию общего имущества. Это означает, что все совладельцы должны определиться и договориться, будут ли они управлять общим совместным имуществом самостоятельно, или же управление будет поручено привлеченным лицам. Договориться можно, заключив многосторонний договор, сторонами которого будут все совладельцы, или создав объединение совладельцев, в котором через устав будет определен порядок владения и пользования общим имуществом.

4. Совладельца, который не выразил желания стать членом ОСМД (а действующее украинское законодательство сохраняет за ним такое право), закон не освобождает ни от обязанности общего владения и пользования объектами, ни от обязанности принимать участие в финансировании мероприятий для сохранения и содержания общего имущества. Если совладелец откажется выполнять свои обязанности, объединение, либо любой его член может принудить его это сделать, обратившись в суд.

5. Имущество, имеющееся на момент создания ОСМД, или приобретенное в процессе деятельности объединения, находится в общей совместной собственности всех владельцев жилых и нежилых помещений (как членов, так и не членов ОСМД) и может переходить в распоряжение юридического лица исключительно в порядке и на условиях, которые определены уставом объединения.

Таким образом, именно ОСМД является наиболее оптимальной формой управления общим совместным имуществом многоквартирного дома.

При этом важно понимать, что объединение совладельцев несет лишь управленческие полномочия, а не становится собственником дома в целом. Совладельцами дома и с ОСМД, и без ОСМД как были, так и остаются собственники квартир, если только право собственности не передано ими объединению в установленном законом порядке.

Поэтому, как правило, в состав имущества ОСМД, на которое может быть обращено взыскание, к примеру, за задолженность объединения, не входят сам дом, вспомогательные помещения, оборудование, коммуникации дома, а лишь денежные и материальные активы, которые были созданы в результате хозяйственной деятельности ОСМД.

Закон Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома» (см. приложение 1.1.) относит распоряжение (аренда, продажа, реконструкция и пр.) общим совместным имуществом ОСМД исключительно к компетенции общего собрания объединения.

В отличие от общей нормы Гражданского кодекса, которая предусматривает согласие всех совладельцев, законодательством об ОСМД определено принятие решения большинством на общем собрании объединения. Очевидно, поэтому в законопроекте внесения изменений и дополнений в Закон Украины «Об ОСМД» уже присутствует необходимость 100% согласия всех его членов (а все совладельцы автоматически являются его членами) на распоряжение общей совместной собственностью.

В отличие от ОСМД, в жилищно-строительном кооперативе собственником дома (мест общего пользования, технического оборудования, конструктивных элементов и пр.) является именно юридическое лицо – ЖСК, а владельцам квартир в кооперативном доме принадлежат лишь их квартиры.

Согласно статьи 384 Гражданского кодекса Украины:

«1. Дом, построенный или приобретенный жилищно-строительным (жилищным) кооперативом, является его собственностью....

3. В случае выкупа квартиры член жилищно-строительного (жилищного) кооператива становится ее владельцем».

В то же время, существует мнение, что данная норма распространяется лишь на тот период, пока все паи не выплачены в полном объеме. После выплаты всех паев владельцы квартир так же, как в любом другом многоквартирном доме, становятся одновременно и совладельцами всего дома,

Раздел 1.2. ОСМД и ЖСК как юридические лица

Объединение совладельцев многоквартирного дома

Объединение совладельцев многоквартирного дома является юридическим лицом, созданным для эффективной реализации прав совладельцев общей совместной собственности дома. Однако, ОСМД не является ни общественной организацией, ни органом самоорганизации населения и не субъектом предпринимательской деятельности – это отдельная категория юридических лиц (см. таблицу 1).

Таблица 1. Характеристики юридических лиц

Организационно-правовая форма юридического лица	Общественная организация	Объединение совладельцев многоквартирного дома	Жилищно-строительный кооператив	Субъект предпринимательской деятельности	Орган самоорганизации населения
Нормативно-правовая база	Закон Украины «Об объединениях граждан»	Закон Украины «О приватизации государственного жилищного фонда», Закон Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома»	Закон Украины «О кооперации»	Закон Украины «О хозяйственных обществах»	Закон Украины «О местном самоуправлении в Украине», Закон Украины «Об органах самоорганизации населения»
Сфера взаимоотношений	Общественная	Имущественная	Имущественная	Производство, торговля и др.	Местное самоуправление
Цель создания	Удовлетворение и защита прав и интересов своих членов	Управление своим собственным имуществом, представление своих интересов	Управление своим собственным имуществом, представление своих интересов	Осуществление деятельности для получения прибыли	Создание условий для участия жителей в решении вопросов местного значения

Регламентированию деятельности ОСМД посвящена статья 385 в Гражданском кодексе Украины, специальный для кондоминиумов Закон Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома» (см. приложение 1.1.), а также другие нормативные документы.

Статья 4 Закона Украины «Об ОСМД» наделяет объединение всеми правами юридического лица, а именно: имущественными и неимущественными правами, правом иметь печать со своим наименованием и другие необходимые реквизиты, правом открывать расчетные счета в банковских учреждениях, а также правом выступать стороной в судебном процессе.

Согласно части 4 статьи 4 закона: «Основная деятельность объединения заключается в осуществлении функций, которые обеспечивают реализацию прав собственников помещений на владение и пользование общим имуществом членов объединения, надлежащее содержание дома и придомовой территории, содействие членам объединения в получении жилищно-коммунальных и других услуг надлежащего качества по обоснованным ценам и выполнения ими своих обязательств, связанных с деятельностью объединения».

Жилищно-строительный кооператив

Основными законодательными документами в деятельности ЖСК является Закон Украины «О кооперации» (см. приложение 1.2.) и **Примерный устав ЖСК**, утвержденный постановлением Совета министров УССР от 30.04.1985 г. №186.

Согласно пункта 1 Примерного устава ЖСК: «Жилищно-строительный кооператив организуется с целью обеспечения жильем членов кооператива и

членов их семей путем строительства многоквартирного жилого дома (домов), а в случаях, предусмотренных законодательством, - одно- и двухквартирных жилых домов усадебного типа или многоквартирного блокированного жилого дома (домов) с надворными зданиями за собственные средства кооператива с помощью банковского кредита, а также для последующей эксплуатации и управления этим домом (домами)».

Существуют разные мнения относительно целесообразности реорганизации жилищно-строительного кооператива в ОСМД (согласно статье 5 Закона Украины «Об ОСМД»). Сторонники перехода в ОСМД аргументируют свою позицию уходом от возможного обращения взыскания на дом за долги перед коммунальными службами (если дом находится на балансе кооператива, а не на забалансовом счете). Сторонники сохранения статус-кво видят в кооперативе свои преимущества, в том числе и возможность достраивать дом или строить новый. Если рассуждать с точки зрения законодательного обеспечения деятельности ЖСК и ОСМД, последнее является более предпочтительным, поскольку самый «свежий» нормативный документ для ЖСК датируется 1992 годом, в то время, как законодательство для ОСМД постоянно совершенствуется.

Что касается жилищно-коммунальных услуг, то, согласно законодательства, их предоставление не входит в обязанности ни ОСМД, ни ЖСК. Их основной деятельностью является лишь управление и содержание дома и придомовой территории. Данная позиция является важным обоснованием того, что ОСМД и ЖСК не имеют обязательного статуса поставщика или исполнителя коммунальных услуг, который обычно пытаются навязать ему коммунальные монополисты-производители услуг по тепло- и водоснабжению (*подробнее об этом см. книгу 2*).

Раздел 1.3. Создание ОСМД

С чего начать активным жильцам, которые хотят навести порядок в своем доме?

1.3.1. Создание инициативной группы

Инициаторы ОСМД в своем доме первым делом должны создать инициативную группу из совладельцев помещений, в состав которой должно войти не менее трех участников. Если дом насчитывает несколько подъездов, то для большей эффективности желательно, чтобы в инициативную группу вошло как минимум по одному активисту от каждого подъезда.

Следует отметить, что инициативная группа не избирается и не утверждается, а самоназначается. Ее возникновение и деятельность предусмотрена статьей 6 Закона «Об ОСМД», поскольку именно эта группа (или бывший собственник дома, в лице, как правило, ЖЭКа) может созвать учредительное собрание ОСМД.

Соответственно, на инициативную группу возложена вся подготовительная работа по подготовке учредительного собрания.

1.3.2. Изучение нормативно-законодательной базы

Инициативная группа должна владеть теоретической базой - в первую очередь следует изучить следующие документы.

Законы Украины:

- 1) «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
- 2) «Про житлово-комунальні послуги» (см. приложение 1.3.).

Постановления Кабинета Министров:

- 3) «Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (см. приложение 1.5.);
- 4) «Про затвердження порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» (см. приложение 1.6.);
- 5) «Правила користування приміщеннями житлових будинків» (см. приложение 1.9.);

6) «Про затвердження Правил надання послуг з центрального опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води та водовідведення»;

Приказы Госжилкоммунхоза Украины:

- 7) «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» (см. приложение 1.12.);
- 8) «Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків, споруд» (см. приложение 1.13.);
- 9) «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових та нежитлових приміщень та управителя» (см. приложение 1.11.).

Кроме этих, базовых, документов, рекомендуется ознакомиться также с документами из Рекомендованного перечня законодательной и нормативной базы по деятельности ОСМД и ЖСК, который можно найти в разделе "Приложение".

1.3.3. Сбор информации о доме

Инициативной группе законодательством предоставлено право требовать от представителей власти надлежащего выполнения положений п. 2 Постановления КМУ «О реализации Закона Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома», в котором сказано: "Совету Министров АРК, областным, Киевской и Севастопольской городским государственным администрациям содействовать созданию объединений совладельцев многоквартирных домов".

Инициативная группа должна получить в КЖЭП или районном КП ЖРЭП (у балансодержателя) следующую первичную информацию:

- о наличии технического паспорта на дом;
- об общей площади дома и площади всех жилых и нежилых помещений в доме;

- о наличии встроенных нежилых помещений и их принадлежность;
- о наличии и использованию вспомогательных помещений: сведения об арендаторах и стоимости аренды;
- о площади подлежащей уборке территории вокруг дома;
- об общем количестве всех зарегистрированных в доме лиц, в том числе количество льготников и получающих субсидии;
- о количестве приватизированных и неприватизированных квартир;
- списки владельцев всех жилых и нежилых помещений в доме;
- о сумме задолженности жильцов за обслуживание дома, если таковая имеется.

На следующем этапе необходимо:

1) оценить реальное техническое состояние дома, его инженерного оборудования, тепло- и водопроводных сетей, крыши, стен, фундамента, а также наличие и состояние вспомогательных помещений (подвалы, чердаки и т.п.). Учитывая важность и определенную сложность подобной оценки, имеет смысл привлечь к обследованию состояния дома опытного строителя или руководителя другого ОСМД.

2) определить экономическую целесообразность создания ОСМД в доме, составив проект сметы на содержание дома (*подробно изложено в книге 3*). Эта смета станет основным инструментом для агитации совладельцев дома за создание ОСМД. Учитывая то, что большинство совладельцев зачастую боятся повышения тарифов после создания ОСМД, рекомендуем на первом этапе деятельности оставить размер взноса на содержание дома (тарифа) прежним, таким же, каким он был „в ЖЭКе”.

1.3.4. Подготовка Устава.

Инициативная группа разрабатывает устав ОСМД на основе Типового устава, утвержденного приказом Госжилкоммунхоза от 27.08.2003 № 141, и требований статьи 7 Закона «Об ОСМД».

Поскольку ОСМД по своей материальной и организационной сути является образованием коллективным, порядок своей деятельности оно определяет через утверждение устава. Устав в известной мере можно считать многосторонним публичным договором, выполнение которого является обязательным для всех владельцев (членов и не членов ОСББ, которые тоже отвечают за общее владение и пользование общим совместным имуществом в многоквартирном доме).

Закон не запрещает вносить в устав ОСМД дополнения или изменения относительно Типового устава (*см. приложение 2.6.*). Остановимся на основных вопросах.

Территория деятельности

Часто возникает вопрос: можно ли создавать в одном доме несколько ОСМД?

Закон предусматривает такую возможность, но не для всех домов.

Часть 3 статьи 4 Закона Украины «Об ОСМД» утверждает, что в одном жилищном комплексе может быть создано только одно объединение. Определе-

ние жилищного комплекса в статье 1 толкует его как единый комплекс недвижимого имущества, который образован земельным участком в установленных границах с размещенным на нем жилым многоквартирным домом или его частью вместе с сооружениями и инженерными сетями, которые образуют целостный имущественный комплекс.

Часть 8 статьи 11 указанного выше закона утверждает, что часть многоквартирного дома может быть выделена в отдельный жилищный комплекс при условии, что надстройка, реконструкция или снос этой части не нарушит целостности или возможности использования по назначению других частей здания, которые не входят в состав этого комплекса.

Таким образом, существуют два ключевых условия определения минимальных «границ» ОСМД:

1) техническая возможность отделения части многоквартирного дома без нарушения его целостности как единого имущественного комплекса;

2) сохранение целостности или возможности использования по назначению других частей здания, которые не входят в состав этого комплекса.

Другими словами, отдельный подъезд многоподъездного дома вполне может быть выделен в самостоятельный жилищный комплекс. В нем можно создавать отдельное ОСМД, если такое юридическое отделение не связано с техническими проблемами (можно самостоятельно производить ремонт и реконструкцию такого подъезда, устанавливать общие для жилищного комплекса приборы учета, обеспечить беспрепятственный доступ к подъезду и пр.). Как правило, это касается домов, построенных как отдельные, конструктивно независимые секции.

Другой вопрос — экономическая целесообразность такого отделения. Ведь чем меньше совладельцев в доме, тем больше каждому из них приходится тратить на содержание дома, в первую очередь на содержание его органов управления. Поэтому очень маленькое ОСМД может оказаться просто нерентабельным и нежизнеспособным.

Общее совместное имущество в уставе

Следует обратить внимание на ч. 1 п. 3.2.1 Типового устава, в которой необходимо указать вспомогательные помещения как объекты неделимого имущества. Можно обойтись общими определениями, как в типовом Уставе, и не перечислять конкретно каждое из них, однако правильнее будет все же перечислить в приложении к Уставу все вспомогательные помещения, а также другие объекты совместного имущества, с указанием их площадей и ссылками на обозначения из инвентарного дела дома.

Следующий вопрос – это разграничение объектов права общей собственности совладельцев дома (вспомогательных помещений) и собственности коммунальной (нежилых встроенных, пристроенных помещений).

Часто члены новосозданных кондоминиумов путают эти два понятия, ошибочно относя к общему имуществу и нежилые помещения коммунальной собственности, которые находятся в доме, как правило, на первых этажах.

Главным аргументом при решении этой проблемы является статья 1 Закона Украины «Об ОСМД», в которой «вспомогательные помещения» определя-

ются как «...помещения, предназначенные для эксплуатации дома и бытового обслуживания его жителей». При этом следует обратить внимание, что законодатель применяет термин «предназначены», а не «используются». Назначение же помещений отражено, как правило, в первичных документах - строительном проекте дома или материалах первой после принятия в эксплуатацию инвентаризации с экспликациями и тому подобным.

По этим документам подавляющее большинство нежилых помещений в многоквартирных домах – это действительно коммунальная, а не общая совместная совладельцев дома, собственность.

Совсем другое дело – проданные или сдаваемые в аренду подвалы, парадные или колясочные. Они действительно являются собственностью всех совладельцев, и их стоит вернуть себе, пусть даже в судебном порядке!

Статус неприбыльной организации

Статьей 4, а также пунктом 2 статьи 30 Закона Украины «Об ОСМД» за ОСМД закреплён статус неприбыльной организации.

Вместе с тем, в части 3 статьи 26 того же закона предусматривается возможность предоставления в аренду вспомогательных помещений, доход от которой должен облагаться налогом на прибыль.

Несмотря на кажущуюся на первый взгляд несогласованность, эти положения на самом деле не противоречат друг другу, поскольку основанием для включения организации в Реестр неприбыльных организаций является ее основная уставная деятельность, которая не направлена на получение прибыли и распределение ее среди своих участников (членов).

Если же ОСМД сдает в аренду свои помещения или внешние стены для размещения рекламы, то в таком случае ОСМД просто должно оплачивать соответствующие налоги с конкретного вида дохода – арендной платы, оставаясь при этом неприбыльной организацией,

Для того, чтобы ОСМД было внесено налоговой инспекцией в Реестр неприбыльных организаций, пункт 14.3. устава следует изложить не таким образом, как предлагается в Типовом уставе, а так, как отмечено в пункте 7.11.11. ***Закона Украины «О налогообложении прибыли предприятий»***: «В случае ликвидации неприбыльной организации, ее активы должны быть переданы другой неприбыльной организации соответствующего вида, или зачислены в доход бюджета».

1.3.5. Разъяснительная работа

Инициативная группа проводит разъяснительную работу среди совладельцев дома по созданию ОСМД.

Важно с самого начала своей работы найти поддержку идеи создания объединения среди совладельцев дома путем:

- проведения информационных собраний по подъездам;
- частных бесед;
- ознакомления с проектами сметы и устава;
- раздачей агитационных листовок об ОСМД.

Обсуждая перспективы развития ОСМД в нашей стране, стоит признать, что в общественном сознании закрепилось существенное противоречие: с одной стороны - недовольство деятельностью государственных (местных) органов управления жилищно-коммунальной сферой, а с другой - страх перед самостоятельным управлением своим домом. Поэтому для популяризации объединений как альтернативной формы управления жильем, необходимо постепенная переориентация жителей, пробуждение в них, вместо излюбленной привычки критиковать власть, «чувства хозяина», который имеет вполне реальные полномочия. Только тогда граждане наконец начнут ощущать себя не просителями и жалобщиками, а настоящими хозяевами своих домов и своего города.

Мотивировать совладельцев можно уменьшением расходов на жилье, повышением качества предоставляемых услуг и возможностью контролировать их выполнение путем сокращения цепочки «заказчик-исполнитель»

Однако наиболее важным на данном этапе является мотив безопасности (социальной, экономической и даже физической) или «мотив предотвращения неудач».

Если люди не будут чувствовать гарантированной, подкрепленной законодательством надежности и стабильности новой формы управления жильем, а также компетентность тех, кто продвигает ОСМД - все позитивные моменты и преимущества объединения совладельцев будут сведены на нет.

Учитывая приоритетность мотива безопасности, можно спрогнозировать, что идея объединений не будет успешно воплощена ни в домах, в которых существуют серьезные проблемы с жилищно-коммунальным обслуживанием, ни в домах, где жители не имеют подобных проблем. В первом случае негативный опыт определяет стойкое недоверие к каким-либо инновациям в жилищно-коммунальной сфере, во втором – отсутствует мотивация к повышению качества услуг на фоне некоторого риска.

Следовательно, наиболее эффективно идея создания ОСМД может быть реализована либо в домах с конкретной проблемой в обслуживании, которая, так или иначе, объединяет жителей, либо в новопостроенных домах.

Поэтому и стратегия продвижения идеи объединений совладельцев должна зависеть от выбранной целевой аудитории. В работе с жителями старых домов «с одной большой общей проблемой» хороший результат принесет демонстрация примеров успешного решения подобных проблем благодаря созданию ОСМД.

В работе с новыми домами более эффективной будет стратегия «общего планирования». Осознание потребности упорядочить заселенную территорию, желание сократить индивидуальные расходы на обустройство подъезда, благоустройство двора и меры безопасности проживания - все это вполне способно объединить жителей вокруг идеи ОСМД.

Как проводить разъяснительную работу?

В первую очередь людям необходимо показать все изъяны существующей ситуации с содержанием их жилья и противопоставить ей оптимистичный вариант, которого можно достичь эффективным коллективным управлением.

Для того, чтобы жители смогли принять решение о необходимости объединения совладельцев в их многоквартирном доме, стоит для начала задать им несколько простых вопросов:

- Устраивает ли вас состояние вашего подъезда?
- Нравится ли вам, как содержат ваш двор?
- Правильно ли используются деньги, которые вы платите ЖЭКу?
- Заботятся ли жители о доме?

Ответы на эти вопросы определяют ситуацию, в которой находятся жители на сегодняшний день.

Описание ситуации должно затрагивать потребности, нормы и правила общежития, основные ценности человека (см. приложение 2.1.).

Для того чтобы жители смогли представить себе позитивную перспективу, которая станет реальностью благодаря созданию ОСМД, а также сравнить ее с настоящей ситуацией, им необходимо ответить на такие вопросы:

- Хотите ли вы, чтобы ваш подъезд был чистым?
- Хотите ли вы видеть из своего окна уютный и ухоженный двор?
- Хотите знать, на что идут ваши деньги?
- Хотите сами решать, что нужно делать в вашем доме и как?
- Хотите иметь «свой» расчетный счет и самостоятельно думать о том, на что тратить средства в первую очередь, а на что - чуть позже?

Здесь можно использовать описание возможной перспективы (см. приложение 2.1.).

Как показывают многочисленные исследования, главное место среди каналов массовой коммуникации занимает межличностное общение. Поэтому, проводя разъяснительную работу, отдельное внимание нужно обратить на создание позитивного имиджа объединений совладельцев в неформальной среде, в частности через популяризацию успешного опыта ОСМД или ЖСК на местах.

Жильцов, которые негативно относятся к созданию объединений совладельцев, имеет смысл пригласить на общее собрание успешного ОСМД. Разговоры с жителями, их рассказы о том, как они вместе контролируют сбор и использование средств на техническое обслуживание и заключают договоры непосредственно с ремонтными фирмами, а также уют подъездов с комнатными растениями и картинами, вид спортивной площадки и другие позитивные моменты ОСМД помогут изменить точку зрения даже самого заядлого противника объединений совладельцев. Как правило, после подобных визитов человек начинает иначе воспринимать этот способ управления жильем. У него формируется новое убеждение, что ОСМД, как альтернативный способ содержания жилья, имеет значительные преимущества перед старой «жэковской» формой управления. Вероятнее всего, человек вернется домой с хорошими впечатлениями от увиденного и услышанного. Это будет означать, что его первоначальная негативная установка относительно ОСМД немного изменилась, приобрела позитивную окраску.

1.3.6. Подготовка к учредительному собранию.

После проведения разъяснительной работы начинается подготовка к общему собранию. Перед проведением общего собрания необходимо:

1. Определить, количество собственников помещений, составляющее 100%. При этом стоит учитывать, что:

- если у квартиры несколько собственников, но доли в квартире не выделены (то есть у каждого сособственника нет отдельного свидетельства собственности БТИ на свою долю квартиры), то считается, что квартиру представляет один собственник, как правило, записанный первым в свидетельстве о приватизации квартиры; в то же время судебная практика свидетельствует, что данное определение кворума может быть оспорено, поскольку не учитывает всех совладельцев квартир;
- неприватизированные квартиры в доме имеют лишь одного собственника, обычно – территориальную громаду города или государство (если дом – ведомственный);
- совладельцами дома являются также и собственники нежилых помещений в нем.

2. Зарезервировать название ОСМД. Согласно законодательству регистрация ОСМД, наименование которых тождественны наименованиям других ОСМД, внесенных в государственный реестр, не допускается. Во избежание дальнейших недоразумений желательно зарезервировать название ОСМД в управлении регистрации юридических и физических лиц-предпринимателей городского совета, уплатив 34,00 грн. Если ОСМД с таким же названием уже существует в Украине, то придется придумать что-то новое. Если же ваше название не используется другими ОСМД, то можно зарезервировать его за собой на 2 месяца. В течение этого срока вы должны подать документы на регистрацию ОСМД.

3. Определить:

- место проведения,
- время проведения,
- проект повестки дня учредительного собрания.

Зачастую сложнее всего определиться именно с местом проведения собрания, особенно для домов с большим количеством квартир и в холодное время года. Как правило, этим помещением может быть актовый зал близлежащей школы или другого заведения. Имеет смысл обратиться за помощью в органы местного самоуправления (депутат, райисполком, управление жилищного хозяйства горсовета и пр.), которые обязаны оказывать содействие в создании ОСМД.

В любом случае, собрание следует проводить неподалеку от дома, чтобы до места собрания можно было добраться легко и без проблем.

4. Кроме вышеупомянутых проектов сметы и устава ОСМД, необходимо заранее продумать кандидатуры в состав правления и ревизионной комиссии объединения.

5. Не позднее, чем за 14 календарных дней до проведения собрания необходимо в письменной форме поставить в известность каждого совладельца о дате и времени начала собрания. Сделать это можно несколькими способами:

- отдать уведомление под расписку на руки собственнику;
- отослать уведомления по почте заказным письмом с описью и уведомлением (см. приложение 2.2., 2.3.).

Несмотря на то, что сообщение о проведении собрания не является обязательным документом для государственной регистрации ОСМД, в интересах самого же объединения необходимо отнестись к этой процедуре очень ответственно. Заявление собственников о том, что они не смогли принять участие в собрании из-за ненадлежащего уведомления организаторами о его проведении, чем были ущемлены их (собственников) права, может стать причиной отмены регистрации ОСМД.

Не забудьте пригласить на собрание также представителя неприватизированной части квартир, которым, обычно, является балансодержатель дома.

1.3.7. Проведение учредительного собрания.

Для того, чтобы собрание было правомочным, а его решения имели законную силу, необходимо соблюсти ряд процедурных норм.

1. На входе в помещение, в котором будет проводиться собрание, необходимо организовать регистрацию прибывших:

- собственников помещений (или их доверенных лиц) с правом голоса, при этом им желательно выдавать мандат участника собрания, для удобства подсчета голосов;
- приглашенных без права голоса, обычно нанимателей и членов семей собственников (см. приложение 2.5.).

Список регистрации, а также доверенности на право голоса являются неотъемлемой частью документации собрания.

Если совладельцем дома является юридическое лицо (представитель территориальной громады, как владельца неприватизированной части квартир, или предприятие - собственник помещения), его представитель может принимать участие в собрании на основании доверенности от имени совладельца, подписанной соответствующим лицом, имеющим право подписи.

Если же на собрании присутствует представитель совладельца дома - физического лица, то согласно Гражданскому кодексу Украины, доверенность на представление его интересов должна быть заверена лишь нотариально.

Практика представительства физических лиц по доверенностям, заверенным или ЖЭКом (при проведении учредительного собрания), или самим ОСМД или ЖСК (при проведении общих собраний после регистрации) не соответствует действующему законодательству.

Тем не менее, ОСМД и ЖСК используют такое заверение для внутренней легитимности (см. приложение 2.4.).

2. По данным регистрации необходимо определить наличие кворума на собрании. Собрание правомочно, если на нем присутствует более чем 50% собственников жилых и нежилых помещений дома.

В случае отсутствия кворума, инициатор назначает новую дату, место и время проведения учредительного собрания. Вновь назначенное учредительное собрание можно проводить не ранее, чем через 14 дней со дня собрания, которое не состоялось.

3. Если собралось необходимое для проведения собрания количество совладельцев, представитель инициативной группы открывает собрание, объявляет о наличии кворума и ставит на голосование вопрос «Кто за то, чтобы открыть собрание?»»

Следующим на голосование ставится вопрос о выборе председателя а затем и секретаря собрания, которые избираются большинством голосов присутствующих совладельцев.

Председателем собрания может быть избран любой совладелец дома и даже, в виде исключения, лицо, которое не является совладельцем. Кстати, на общих собраниях уже зарегистрированного ОСМД председатель собрания также избирается, то есть председатель правления не может вести его автоматически, согласно своей должности, а лишь в случае избрания его председателем собрания.

Председатель собрания руководит ходом собрания: объявляет выступающих по повестке дня, руководит обсуждением вопросов, проводит голосование, обеспечивает подсчет голосов.

Секретарь, как правило, ведет протокол общих собраний. **В протокол вносятся:**

- название собрания;
- дата и место проведения собрания;
- количество участников собрания;
- фамилия и инициалы председателя и секретаря;
- повестка дня собрания;
- принятые на собрании решения с указанием результатов голосования.

4. Председатель собрания последовательно ставит на голосование следующие процедурные вопросы: о выборе счетной комиссии (по желанию), о повестке дня, о регламенте проведения собрания.

При ведении собрания председателю стоит обратить внимание на такие важные моменты:

- перед тем, как поставить на голосование поступившее предложение, необходимо обратиться к участникам собрания с вопросом по поводу других предложений, если же таковых больше нет, лишь в таком случае вопрос можно ставить на голосование;
- вопросы на голосование ставятся в порядке их поступления;
- каждый вопрос повестки дня ставится на голосование отдельно;
- поступившие предложения и изменения вносятся в подготовленный заранее проект решения лишь после того, как он будет поставлен на голосование и принят за основу. После этого на голосование последовательно выносятся все поступившие предложения и только после этого ставится вопрос о «принятии решения в целом, с внесенными изменениями и дополнениями».

Задача председательствующего – контролировать ситуацию и следить за тем, чтобы собрание проходило по плану, в соответствии с регламентом и повесткой дня. Для этого ему необходимо:

- строго придерживаться повестки дня и регламента проведения собрания;
- давать возможность высказаться всем желающим, следить за тем, чтобы в выступлениях они не выходили за рамки тех же повестки дня и регламента;
- быть вежливым, справедливым и объективным;
- давать возможность задавать вопросы выступающим;
- находить компромиссные решения, не использовать политику силового давления и мягко пресекать такие попытки со стороны других участников.

Согласно статьи 6 Закона Украины «Об ОСМД», решение на собрании принимается путем поименного голосования. Решение считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей присутствующих лиц, которые имеют право голоса. Каждый проголосовавший должен подтвердить свое решение («за» или «против»), собственноручно поставив свою подпись в протоколе с результатами поименного голосования.

Результаты поименного голосования по все вопросам повестки дня являются обязательным приложением к протоколу собрания и при регистрации объединения вместе с протоколом подаются в соответствующий регистрирующий орган.

Принимать участие в голосовании могут только присутствующие на собрании владельцы или их уполномоченные представители. На учредительном собрании каждый владелец, в том числе и прежний единоличный владелец дома, имеет только один голос, независимо от размера, площади и количества жилых и нежилых помещений, которые ему принадлежат.

Как правило, на повестку дня выносятся следующие вопросы:

- 1) создание объединения совладельцев многоквартирного дома и определение его названия;
- 2) утверждение устава объединения;
- 3) выборы членов правления;
- 4) выборы председателя правления (если он избирается собранием, а не правлением);
- 5) выборы ревизионной комиссии;
- 6) выборы уполномоченного лица для подписания устава ОСМД, удостоверение его подписи в нотариальной конторе от имени всех собственников;
- 7) о государственной регистрации ОСМД и о выборах уполномоченного лица, ответственного за регистрацию;
- 8) о размере взноса каждого совладельца дома на покрытие расходов, связанных с созданием ОСМД (регистрация учредительных документов, изготовление печати и штампа объединения, открытие счета в банке и т.п.).

После рассмотрения всех вопросов повестки дня, председательствующий ставит на голосование вопрос о закрытии собрания.

В зависимости от готовности инициативной группы и совладельцев, на учредительном собрании можно также принять следующие решения по финансово-хозяйственной деятельности ОСМД:

- об определении формы управления жилым комплексом и принятии дома на баланс ОСМД (см. раздел 2.2., 2.3.);

- о принятии плана хозяйственной деятельности ОСМД (см. раздел 2.6.);
- о создании фондов ОСМД: в обязательном порядке – ремонтного и аварийного, а также, по желанию, специальных фондов (статья 21 Закона Украины «Об ОСМД»);
- об утверждении штатного расписания ОСМД;
- о годовой смете поступлений и расходов ОСМД;
- о размера взноса на содержание дома;
- о размере взносов в фонды ОСМД.

Однако эти вопросы можно рассмотреть и на следующем общем собрании ОСМД, уже после его регистрации, когда совладельцы дома будут полностью готовы к ведению самостоятельной хозяйственной деятельности.

1.3.8. Подготовка документов для государственной регистрации

Новоизбранное правление готовит пакет документов для государственной регистрации ОСМД.

Регистрацию ОСМД регламентируют несколько законодательных документов: Закон Украины «Об ОСМД», Закон Украины «О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц-предпринимателей», Порядок государственной регистрации объединений совладельцев многоквартирного дома, утвержденный Постановлением КМУ от 11.10.2002. № 1521.

Для регистрации ОСМД членам правления необходимо подготовить следующие документы:

1) 2 нотариально заверенных оригинала прошитого, пронумерованного, подписанного председательствующим учредительного собрания устава ОСМД;

2) оригинал протокола учредительного собрания ОСМД (см. приложение 2.7.). Следует обратить внимание на то, что протокол как учредительного, так и любых других общих собраний подписывает председатель и секретарь собрания.

3) оригинал приложения к протоколу, в котором отражены результаты поименного голосования участников собрания по вопросам повестки дня (см. приложение 2.8.)

4) оригинал списка членов ОСМД, оформленный по специальной форме, установленной Постановлением КМУ от 11.10.2002. №1521 (см. приложение 2.9.) В этом списке долевое участие («доля») каждого члена объединения рассчитывается как отношение общей площади квартиры или нежилого помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений дома. Площадь вспомогательных помещений в расчет не берется.

5) заполненные регистрационные карточки формы № 1.1. на проведение государственной регистрации юридического лица – 7 шт. (как правило, заполняются в управлении регистрации);

6) копию нотариально заверенной доверенности на выбранного представителя, который будет проводить регистрацию ОСМД.

Поскольку часть документов остается у государственного регистратора, целесообразно сразу сделать протокол собрания, список и дополнение к протоколу в нескольких оригинальных экземплярах.

1.3.9. Регистрация ОСМД.

1. Органы государственной регистрации

Уполномоченное учредительным собранием лицо подает в орган государственной регистрации заявление на регистрацию вместе с учредительными документами объединения.

Перед тем, как заверить у нотариуса устав ОСМД, рекомендуется согласовать его, а также другие необходимые документы с государственным регистратором, поскольку возможны изменения в законодательстве.

Очень важно запомнить, что государственный регистратор не имеет права требовать от заявителя подачи других документов, кроме предусмотренных и оформленных в соответствии с Порядком государственной регистрации объединений совладельцев многоквартирного дома.

Государственная регистрация создаваемых объединений осуществляется бесплатно (статья 6 Закона Украины «Об ОСМД»), однако за резервирование названия ОСМД, за нотариальные (заверение подписи, заверение копий) и прочие услуги платить, безусловно, необходимо.

В Днепропетровске регистрация ОСМД осуществляется в управлении регистрации юридических и физических лиц городского совета. Именно специалисты этого управления вносят сведения о созданном юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц и физических лиц – предпринимателей. **Государственный регистратор не позднее, чем через три рабочих дня после получения необходимых документов должен оформить и выдать объединению:**

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- 7 заверенных (подписью и печатью) регистрационных карточек;
- заверенный (подписью и печатью) устав ОСМД.

После государственной регистрации ОСМД необходимо зарегистрироваться в органах государственной статистики, государственной налоговой службе, Пенсионном фонде и фондах общеобязательного государственного социального страхования, изготовить печать и штампы, а также открыть счет в банке. Более того, в случае несвоевременной регистрации в этих органах, ОСМД могут ожидать административные штрафы. Следует помнить, что регистрация в налоговой инспекции и фондах, а также своевременная подача отчетности, являются обязательными независимо от того осуществляет ОСМД финансовую деятельность, или нет.

2. Органы статистики

После получения свидетельства о регистрации, уполномоченному лицу следует обратиться **в управление статистики** для присвоения ему идентификационного кода ЕДРПОУ. **Для получения кода необходимо предоставить:**

- заявление на выдачу справки ЕДРПОУ (оформляется по установленному образцу в управлении статистики);
- квитанцию об оплате госпошлины за выдачу справки – 25,94 грн.;
- заверенную регистратором регистрационную карточку формы № 1.1.;
- копию свидетельства о государственной регистрации ОСМД;
- в случае подачи документов доверенным лицом - копию доверенности.

Необходимо также иметь при себе все учредительные документы на случай, если инспектору понадобится с ними ознакомиться:

- оригинал свидетельства о государственной регистрации ОСМД;
- оригинал устава ОСМД;
- оригинал протокола учредительного собрания ОСМД.

После получения всех вышеперечисленных документов, управление статистики выдает справку в двух оригинальных экземплярах.

3. Налоговая инспекция

Для регистрации объединения в налоговой инспекции необходимо предоставить копии учредительных документов и соответствующие заявления. Причем, ОСМД должны подать два пакета документов, поскольку объединению следует стать на учет в налоговой инспекции и как плательщику налогов, и как неприбыльной организации.

4. Фонды социального страхования

Объединению необходимо также зарегистрироваться в следующих фондах:

- 1) пенсионном;
- 2) общеобязательного государственного социального страхования на случай безработицы;
- 3) общеобязательного государственного социального страхования по временной утрате трудоспособности;
- 4) общеобязательного государственного социального страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

Как правило, во все эти учреждения необходимо предоставить:

- заявление на выдачу уведомления о взятии на учет;
- регистрационную карточку формы № 1.1.;
- копию справки из управления статистики;
- копию свидетельства о государственной регистрации;
- в случае подачи документов доверенным лицом - копию доверенности;
- скоросшиватель и файл.

После подачи всех вышеперечисленных документов фонды выдают уведомление о взятии ОСМД на учет, а некоторые – и страховое свидетельство.

5. Печать и штампы

Для получения разрешения на изготовление печати и штампов нужно подать в разрешительный орган городского управления МВД:

- заявление;
- эскизы печати и штампов;
- копии учредительных документов.

После получения разрешения печать и штамп за отдельную плату изготавливают в соответствующей фирме.

6. Открытие счета в банке

Свидетельство о государственной регистрации объединения и копия документа, который подтверждает взятие его на учет в соответствующем органе государственной налоговой службы, являются основанием для открытия счетов в банковских учреждениях.

ОСМД заключает с банком договор, для чего подает:

- карточку с образцами подписей первого и второго лица, заполненную и нотариально заверенную;
- копию устава ОСМД с отметкой налоговой инспекции;
- копию свидетельства о государственной регистрации.

В 3-хдневный срок после открытия банковского счета руководитель ОСМД должен предоставить справку из банка в свою налоговую инспекцию.

После всех этих мероприятий новое объединение полностью готово к началу деятельности.

Отдельно стоит упомянуть о необходимости перерегистрации жилищно-строительного кооператива.

Во-первых, уставы ЖСК, принятые в 1960 - 1980-х годах прошлого века, уже никак не соответствуют действующему законодательству Украины. Поэтому, согласно статье 41 Закона Украины «О кооперации», все кооперативы необходимо до августа 2004 года должны были привести свои уставы в соответствие с нормами вышеупомянутого закона, уточнив при этом статус кооператива по типу - «обслуживающий», по направлению - «жилищно-строительный».

Другой вариант для ЖСК - трансформация в ОСМД (*см. раздел 1.2.*).

Во-вторых, согласно Закону Украины «О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц - предпринимателей», все юридические лица, зарегистрированные до 01.07.2004 г., должны были еще в течение 2004-2005 годов обратиться в управление регистрации горсовета для замены ранее выданного свидетельства о регистрации на свидетельство о государственной регистрации единого образца.

Раздел 1.4. Органы управления в ОСМД и ЖСК

В соответствии с Законом Украины «Об ОСМД» и Законом Украины «О кооперации», Типовым уставом ОСМД и Примерным уставом ЖСК, органами управления объединений и кооперативов являются:

- общее собрание членов объединения или кооператива;
- правление;
- ревизионная комиссия.

Определенные полномочия имеет и председатель ОСМД (ЖСК). Если ревизионная комиссия выполняет исключительно контрольные функции, то между остальными органами управления важно выстроить такие взаимоотношения, которые бы не вели к узурпации власти как правлением относительно общих собраний, так и председателем относительно правления, и собраний.

1.4.1. Общее собрание

Высшим органом управления ОСМД (ЖСК) является общее собрание его членов.

Решения общего собрания, принятые в соответствии с уставом, являются обязательными для всех членов ОСМД (ЖСК).

Только общее собрание имеет право принимать решения относительно таких вопросов как:

- утверждение устава ОСМД (ЖСК) и внесение в него изменений;
- прекращение деятельности ОСМД (ЖСК), назначение ликвидационной комиссии, утверждение ликвидационного баланса;
- выбор формы управления жилищным комплексом, принятие его на баланс ОСМД (ЖСК);
- утверждение годовой сметы, баланса, годовых отчетов деятельности ОСМД (ЖСК), утверждение отчетов и заключений ревизионной комиссии;
- избрание и отзыв членов правления и ревизионной комиссии ОСМД (ЖСК);
- определение размеров взносов и платежей членов ОСМД (ЖСК);
- учреждение фондов ОСМД (ЖСК) и утверждение положений о них;
- определение размера материального или другого поощрения членов ОСМД (ЖСК) и правления;
- списание долгов члена ОСМД, если тот выполнил работы по содержанию общего имущества совладельцев дома на сумму долга (в ЖСК, как правило, такой нормы нет, но можно ввести ее в устав);
- утверждение договоров (соглашений), заключенных на сумму, превышающую определенную уставом;
- утверждение решений об учреждении обществ или об участии в уже созданных;
- принятие решений о взаимодействии с общественными организациями.

К исключительной компетенции общего собрания объединения относятся также следующие вопросы по распоряжению общим совместным имуществом:

- вопросы использования объектов, находящихся в общей собственности членов объединения;
- принятие решения о реконструкции, ремонте дома, или о сооружении хозяйственных построек;
- определение ограничений на пользование объектами, находящимися в общей собственности объединения;
- принятие решений о передаче в аренду объектов, находящихся в общей собственности членов объединения, физическим и юридическим лицам.

Поскольку общее собрание членов ОСМД (ЖСК) является его высшим органом, то оно вправе определять и другие свои полномочия, связанные с управлением и содержанием дома, зафиксировав их в своем уставе.

Проведение общих собраний и деятельность правления ОСМД регламентируется статьей 10 Закона Украины «Об ОСМД», а также Типовым уставом. Для ЖСК это Закон Украины «О кооперации» и Примерный устав ЖСК. При этом, в случае противоречий некоторых положений в этих документах, приоритет имеют, естественно, положения закона.

Порядок созыва собраний, проведение и принятие ими решений регламентирует устав конкретного ОСМД или ЖСК. Остановимся на некоторых нюансах.

Собрания членов объединения можно разделить на очередные и внеочередные.

Очередные общие собрания проводятся согласно устава ОСМД (ЖСК), как правило, раз в году. Вопросы, которые рассматриваются на общих собраниях, отображены в уставе объединения (кооператива). **Обычная повестка дня очередных собраний:**

- отчет правления о финансово-хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК) за прошедший финансовый год;
- отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК);
- выборы правления ОСМД (ЖСК);
- выборы ревизионной комиссии ОСМД (ЖСК);
- утверждение плана финансово-хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК) на будущий финансовый год;
- утверждение сметы доходов и расходов ОСМД (ЖСК);
- утверждение размера взноса (тарифа) на содержание дома.

В период между очередными собраниями для решения безотлагательных вопросов, требующих общего голосования, могут быть созваны внеочередные общие собрания. Для подготовки и проведения общих собраний рекомендуется использовать образцы документов для учредительного собрания, изменив их соответствующим образом (*см. приложение 2*).

Подготовка собрания

Прерогатива созыва очередных общих собраний предоставлена законом правлению, которое должно созывать собрания в предусмотренных законом или уставом случаях и порядке (в ЖСК собрание может созывать также председатель).

Внеочередные общие собрания ОСМД могут быть созваны правлением, ревизионной комиссией, а также по требованию более 20% членов ОСМД (если в уставе не предусмотрена другая норма). В ЖСК – по требованию не менее 1/3 членов кооператива, наблюдательного совета, ревизионной комиссии (ревизора), органа управления кооперативного объединения, членом которого является ЖСК.

Таким образом, если члены ОСМД (ЖСК) видят необходимость созыва внеочередного общего собрания, прежде всего им необходимо в письменной форме обратиться к правлению, указав в своем требовании причины созыва и предлагаемые на рассмотрение вопросы. Кроме того, документ должен быть скреплен необходимым количеством подписей членов ОСМД (ЖСК) с указанием фамилий и номеров квартир. Правление обязано рассмотреть поступившее требование и созвать собрание: в ЖСК – в течение 20 календарных дней со дня поступления требования, а в ОСМД - в сроки, установленные уставом. Если правление не созывает собрание в установленные сроки, в ЖСК инициаторы могут созвать его самостоятельно в течение следующих 20-и дней; в ОСМД - порядок созыва определяется уставом.

Необходимо помнить, что все члены ОСМД (ЖСК) должны быть письменно (под подпись в реестре, либо заказным письмом) уведомлены о проведении собрания не позднее, чем за 14 (если другой порядок не предусмотрен уставом) календарных дней до дня проведения собрания. В ЖСК законом установлена другая норма - не позже, чем за 10 дней. Отсчет дней начинается со дня, следующего за днем доставки уведомления.

Одновременно стоит развесить объявления о собрании на досках объявлений в подъездах дома.

В уведомлении о собрании следует указать наименование объединения или кооператива, время начала собрания, место его проведения, инициатора созыва собрания и вопросы, которые выносятся на обсуждение.

В идеале следует максимально подробно информировать приглашенных членов объединения о вопросах, которые выносятся на собрание, чтобы члены ОСМД (ЖСК) могли подготовиться к их обсуждению. Если планируется обсуждение экономически важных и обширных вопросов, желательно приложить к приглашению проекты решений собрания, разработанные правлением.

Таким образом, до проведения общего собрания правлению необходимо провести серьезную организационную работу: подготовить необходимые документы и выступления по каждому из вынесенных на собрание вопросу, определить кандидатуры в выборные органы, заранее заготовить проекты решения общего собрания.

Особенно тщательно следует подготовиться к очередному собранию по утверждению годового отчета и плана хозяйственной деятельности на следующий год. Очень важно, чтобы правление как минимум за неделю до такого собрания предоставило для ознакомления каждому члену ОСМД (ЖСК) проект плана вместе с отчетом за предыдущий год и балансом.

Само же собрание должно стать формальным подведением итогов ранее проведенной работы правления.

Проведение собрания

Принимать участие в общих собраниях с правом голоса могут только члены ОСМД (ЖСК), или их представители по доверенности. Приглашенные лица могут принимать участие в собрании, однако они не имеют права голоса.

Общее собрание правомочно принимать решения, если при его созыве были соблюдены все требования, которые вытекают из Закона Украины «Об ОСМД» (Закона Украины «О кооперации») и устава, а также при наличии кворума (если присутствуют более 50% членов объединения). При этом собрание может принимать решения только вопросам, указанным в уведомлении о созыве собрания, за исключением случаев, когда в собраниях принимают участие или представлены все члены ОСМД (ЖСК).

Если на первом созванном собрании ОСМД отсутствует кворум, то правление (или ревизионная комиссия, в случае созыва ею собрания) обязано созвать новое собрание с той же повесткой дня и аналогичной процедурой созыва. Дата определяется исходя из требований устава ОСМД (обычно не менее 14 и не более 30 дней от даты несостоявшегося собрания).

Повторно созванное общее собрание правомочно при наличии не менее 30% членов ОСМД, решения на таком собрании считаются принятыми, если за них проголосовали $\frac{3}{4}$ от присутствующих.

В ЖСК такой процедуры не предусмотрено - в любом случае, независимо от вида собрания, кворум составляет более половины членов кооператива.

В ОСМД решение на общем собрании принимается, как правило, $\frac{2}{3}$ голосов. Ряд значимых для ОСМД решений, определенных уставом, принимается квалифицированным большинством - $\frac{3}{4}$ голосов.

В ЖСК действует несколько иная норма: основные решения (о приеме в члены ЖСК, внесение изменений в устав, вступление в кооперативное объединение или выход из него, реорганизация и ликвидация) принимаются также $\frac{3}{4}$ голосов присутствующих, остальные решения – простым большинством.

Протоколы всех собраний, вместе с приложениями, подлежат постоянному хранению. К протоколу прилагаются: образец приглашения на собрание, регистрационный список участников собрания, а также доверенности представителей.

Решения общих собраний должны быть обнародованы в порядке, предусмотренном уставом. Кроме того, по решению собрания, они могут быть выданы членам объединения под расписку, либо отправлены заказным письмом.

Признание решений общего собрания недействительными

Любой член ОСМД (ЖСК) имеет право обратиться в суд с ходатайством об отмене решения общего собрания в следующих случаях:

- решение собрания противоречит закону или уставу ОСМД (ЖСК);
- при созыве собрания были нарушены требования закона или устава в части процедуры созыва собрания, в результате чего у члена ОСМД (ЖСК) отсутствовала информация о проведении собрания;
- отсутствовал кворум, при наличии которого собрание считается правомочным;
- собрание приняло решение по вопросам, которые не были указаны в уведомлении о созыве собрания, при этом в собрании не принимали участие и не были представлены все члены ОСМД (ЖСК);
- при созыве или проведении собрания существенно нарушены права члена ОСМД (ЖСК), которые вытекают из закона или устава.

П. 5.6. Типового устава ОСМД допускает использование такой формы принятия решений членами ОСМД, как письменный опрос. Суть его состоит в том, что ОСМД может принимать решение без созыва общих собраний, если за него, в письменном виде проголосовало определенное количество членов объединения. Согласно указанного пункта Типового устава, «порядок проведения письменного опроса утверждается общим собранием». Например, такое письменное голосование возможно только в случае отсутствия кворума на двух подряд собраниях, на которые данный вопрос выносился (*см. приложение 2.11.*).

Однако, согласно статье 10 Закона Украины «Об ОСМД», «высшим органом управления объединения является общее собрание». Соответственно, письменным опросом можно принимать лишь те решения ОСМД, которые не входят в компетенцию общих собраний, определенную уставом.

1.4.2. *Собрание представителей ОСМД и собрание уполномоченных ЖСК*

Типовой устав предлагает членам ОСМД создать еще и такой промежуточный между общим собранием и правлением орган, как собрание представителей. По мнению специалистов, он оправдан, в домах с большим количеством квартир.

Согласно Типового устава, в полномочия собрания представителей может входить:

- принятие решений относительно выполнения и соблюдения ОСМД решений общих собраний членов ОСМД, соблюдения требований устава и действующего законодательства;
- принятие решений относительно устранения недостатков в работе правления ОСМД;
- временное избрание новых членов правления ОСМД или ревизионной комиссии, которые прекратили членство в ОСМД в связи с продажей собственности, или же по другим причинам не могут выполнять свои обязанности;
- рассмотрение всех обращений правления, владельцев квартир и других помещений дома относительно деятельности ОСМД, кроме вопросов, отнесенных уставом к исключительной компетенции общих собраний, правления и ревизионной комиссии.

Представители в данный орган выбираются из числа членов ОСМД на общем собрании. Количество представителей, порядок их избрания предусматриваются уставом или отдельным положением (обычно 1 представитель от 5-ти членов).

На практике собрание представителей зачастую является малоэффективным. Не будучи органом управления, оно может вносить диссонанс в четкую структуру управления ОСМД: общее собрание – правление. Для максимально эффективного решения задач, возлагаемых на собрание представителей, целесообразнее будет добавить общему собранию полномочий в плане контроля над правлением, а правлению - полномочий по принятию определенных решений, увеличив его количественный состав.

В кооперативах, в отличие от ОСМД, институт собрания представителей предусмотрен законом - статьей 15 Закона Украины «О кооперации». Собрание уполномоченных может полностью заменить общее собрание членов ЖСК в случае, если по организационным причинам (территориальное размещение или значительное количество членов) проведение общего собрания невозможно. Кворум собрания уполномоченных составляет 2/3 от всего количества уполномоченных, решения на собраниях принимаются тем же количеством, что и на общем собрании – 1/2 и 3/4 (в зависимости от рассматриваемого вопроса). Для многих ЖСК, в связи с низкой активностью их членов, практика собрания уполномоченных может стать выходом для принятия легитимных решений. Однако для этого необходимо прописать в уставе ЖСК порядок делегирования и прочие процедурные вопросы, связанные с этим видом собрания.

1.4.3. Правление

Правление осуществляет постоянное руководство объединением или кооперативом, организывает текущую хозяйственную деятельность и является законным представителем ОСМД (ЖСК) во всех юридических инстанциях.

Правление является исполнительным органом объединения (кооператива), которое осуществляет деятельность в строгом соответствии с решениями общих собраний ОСМД (ЖСК) и устава. Исключением при таком разграничении полномочий являются экстренные ситуации, когда бездеятельность правления может стать причиной нанесения дому существенных убытков. В этом случае правление должно незамедлительно осуществить действия, направленные на защиту интересов ОСМД (ЖСК) (например, проведение ремонтных работ для ликвидации аварий, или применение необходимых мер для ликвидации последствий пожара). После устранения форс-мажорных ситуаций рекомендуется одобрить принятые правлением решения на общем собрании ОСМД (ЖСК).

Согласно Типового устава ОСМД, правление выполняет следующие функции:

- подготовка сметы, баланса и годового отчета объединения;
- осуществление контроля за своевременной оплатой членами объединения взносов и платежей, принятие мер по взысканию задолженности согласно действующего законодательства;
- распоряжение средствами объединения в соответствии со сметой, утвержденной общим собранием объединения;
- заключение договоров с субъектами предпринимательской деятельности, по выполнению строительных и других работ, предоставлению жилищно-коммунальных и других услуг, а также осуществление контроля за их выполнением;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности объединения;
- созыв и организация проведения общих собраний членов объединения или собраний представителей.

Для более полного контроля за хозяйственной деятельностью компетенцию правления можно расширить, предоставив ему следующие права:

- - утверждение кандидатуры бухгалтера, а также других сотрудников ОСМД;
- - заключение хозяйственных договоров на сумму свыше определенного размера;
- - ежемесячный контроль за выполнением годовой сметы доходов и расходов, внесение в нее изменений путем перераспределения средств между статьями расходов, если это перераспределение не приводит к увеличению расходной части сметы, утвержденной общим собранием.

Таким образом, действуя в интересах всех и каждого совладельца дома, в целях надлежащего содержания и сохранения общего имущества, правление обязано:

- с одной стороны, в сфере внешних отношений – защищать права совладельцев, быть представителем их законных интересов в органах государст-

венной власти и органах местного самоуправления, на предприятиях, в учреждениях и организациях независимо от формы собственности;

- с другой стороны, в сфере внутренних отношений - выносить членам ОСМД предупреждения о нарушении ими уставных или других предусмотренных законом норм и правил и требовать их соблюдения; требовать возмещения убытков, причиненных общему имуществу объединения по вине владельца или других лиц, которые пользуются его собственностью; требовать от владельцев помещений своевременного и полного осуществления всех установленных законом об ОСМД и уставом объединения платежей, взносов в резервный и ремонтный фонды; обращаться в суд с иском об обращении взыскания на имущество владельцев помещений, которые отказываются возмещать причиненные убытки, либо своевременно и полностью осуществлять предусмотренные законом и уставом объединения платежи.

Сходные компетенцию и функции имеет и правление жилищно-строительного кооператива.

Порядок избрания и досрочного отзыва членов правления, его количественный состав и срок, на который оно избирается, устанавливает либо устав, либо утвержденное на общем собрании положение о правлении.

Созыв заседаний правления

Работу правления организует, как правило, председатель правления. Он созывает собрания правления согласно плана, либо при необходимости, а также по требованию любого члена правления. В ЖСК правление может созываться и по инициативе ревизионной комиссии. Если председатель по требованию членов правления не созывает заседание в разумные сроки, те могут сделать это самостоятельно.

В типовом уставе ОСМД рекомендуется проводить собрания правления 1 раз в 3 месяца, однако практика показывает, что при самостоятельном содержании дома в условиях преобразования жилищно-коммунальной сферы, необходимость собирать правление возникает намного чаще - как минимум 1 раз в месяц. Причем, проводить собрания желательно в один и тот же день недели и в одно и то же время.

Порядок созыва, принятия решений и вступления их в силу следует также предусмотреть если не в уставе, то в положении о правлении.

Уведомление членов правления

Необходимо определить также порядок и сроки уведомления всех членов правления о заседаниях. Члены правления должны быть заблаговременно (к примеру, не менее, чем за неделю) ознакомлены с проектом повестки дня заседания правления и проектами выносимых решений.

В случае если члену правления не была предоставлена возможность принять участие в заседании, правление не имеет права принимать какие-либо решения.

Проведение заседаний правления

Председатель правления председательствует на заседаниях правления, готовит повестку дня и ставит на голосование проекты решений.

Типовой устав ОСМД отмечает, что решения на заседаниях правления принимаются 2/3 голосов от присутствующих на заседании членов правления. Типовой устав ЖСК предусматривает принятие решений простым большинством голосов.

По результатам заседания правления составляется протокол, который подписывает председатель правления, избранный для конкретного заседания секретарь, а также, желательно, все присутствующие члены правления, после чего протокол (или выписка из него) должен быть размещен для ознакомления всеми членами ОСМД (ЖСК).

Желательно формировать план работы правления и, соответственно, повестки дня его заседаний на год вперед (кроме экстренных вопросов). Кроме того, имеет смысл на каждом заседании правления последним пунктом обсуждения выносить вопрос об утверждении проекта повестки дня следующего заседания правления (с учетом сложившейся ситуации).

Как правило, члены правления, за исключением председателя, работают на добровольных началах. Однако по решению общего собрания члены правления могут получать за свою работу разовое, либо постоянное материальное поощрение. Для этого необходимо создать специальный фонд, разработать и утвердить на общем собрании соответствующее положение, в котором определить размер взносов, принципы вознаграждения, а также предусмотреть необходимые средства в годовой смете расходов и доходов ОСМД (ЖСК).

1.4.4. Председатель правления

Чаще всего главным лицом в ОСМД (ЖСК) является председатель его правления, который берет на себя ответственность не только за свою деятельность, но и за деятельность правления, а также за всех членов ОСМД (ЖСК).

Председатель правления ОСМД (ЖСК) избирается либо правлением из своего состава (как определено в Типовом уставе) (см. приложение 2.10.), либо «напрямую» - общим собранием, если такой порядок предусмотрен в уставе конкретного объединения или кооператива. В любом случае, председатель правления ОСМД (ЖСК) является и членом правления.

Председатель правления, как и рядовой член правления и член ревизионной комиссии, может быть досрочно отозван со своей должности. Причины отзыва должны быть прописаны в уставе. **Как правило, такими причинами могут быть:**

- утрата права собственности на квартиру или на помещение в ОСМД (ЖСК);
- невыполнение своих обязанностей, несоблюдение требований действующего законодательства и устава ОСМД (ЖСК);
- причинение имущественных убытков объединению (кооперативу) при выполнении возложенных на него обязанностей.

В любом случае, для досрочного отзыва необходимы документальные доказательства невыполнения избранным лицом своих обязанностей, а также других обстоятельств.

Отозвать избранное лицо может лишь тот орган объединения, который проводил его избрание:

- председателя правления может отозвать либо правление, либо общее собрание (в зависимости от того, каким органом он был избран);
- члена правления – общее собрание;
- члена ревизионной комиссии – общее собрание.

Таким образом, если по уставу конкретного ОСМД (ЖСК) председателя избирает правление, то оно же может досрочно отозвать председателя, а затем и выбрать из своего состава нового председателя. При этом, прежний председатель остается в составе правления до нового отчетно-выборного собрания объединения.

Полномочия председателя правления прописываются в уставе. Например, председатель:

- обеспечивает выполнение решений общих собраний членов ОСМД (ЖСК) и решений правления;
- без дополнительного поручения представляет интересы объединения (кооператива) и действует от имени ОСМД (ЖСК);
- заключает соглашения в пределах своей компетенции;
- распоряжается средствами ОСМД (ЖСК) в соответствии с утвержденной сметой;
- подписывает от имени ОСМД (ЖСК) все договоры, заключенные в пределах компетенции объединения (кооператива) или правления;
- подписывает статистическую, финансовую и налоговую отчетность;
- подписывает все платежно-расчетные документы ОСМД (ЖСК);
- подписывает от имени ОСМД (ЖСК) исковые заявления в суд.

Таким образом, председатель объединения (кооператива) выполняет множество функций. Для управления многоквартирным домом председатель должен быть одновременно экономистом и администратором, хозяйственником и юристом, инженером и даже психологом. Председатель организывает работу правления, готовит общие собрания, заключает договоры на обслуживание дома, подрядные и трудовые договоры с работниками, организует делопроизводство и бухгалтерский учет, составляет план хозяйственной деятельности, контролирует потребление энергии и воды, поступление платежей и платежеспособность ОСМД (ЖСК), своевременную оплату налогов и взыскание задолженностей, контролирует состояние основных технических систем и организует необходимые строительные работы, следит за соблюдением правил пожарной и электробезопасности, представляет ОСМД (ЖСК) во взаимоотношениях с государственными органами, а также в суде, и выполняет еще множество функций.

Поскольку председатель ставит свою подпись на всех официальных документах от момента заполнения регистрационной карточки во время государственной регистрации юридического лица, то на его действия распространяется законодательство об ответственности руководителя юридического лица.

От того, кто будет руководить объединением (кооперативом), зависит качество и комфорт проживания в доме, поскольку председатель, по сути, и является действительным руководителем ОСМД (ЖСК), обеспечивающим его нормальную деятельность.

Поэтому при выборе председателя правления необходимо обращать внимание на профессиональные навыки и опыт кандидата. Профессионализм можно оценить по соответствующей подготовке (диплом) и опыту работы (рекомендации). Ясно, что величина заработной платы не может быть решающим критерием при выборе председателя, однако если кандидат согласен выполнять этот сложный и большой объем работы за заработную плату чуть большую, чем минимальная, то он либо не ценит себя как специалиста, либо просто не понимает, какую работу ему придется выполнять. Важными являются также личные черты характера будущего председателя: инициативность и настойчивость, надежность и ответственность, способность к компромиссам, обучаемость и желание учиться. Для человека на этой должности очень важно еще и чувствовать свою неразрывную связь с домом.

С другой стороны, ОСМД (ЖСК) – это коллективный «хозяйственник». Поэтому отдельная забота председателя – максимально привлечь жителей к участию в жизни и деятельности объединения. Для этого нужно заинтересовать людей, раскрыть перед ними все преимущества создания ОСМД, на основе их личных приоритетов с учетом возможностей каждого. Задача председателя заключается в том, чтобы привлечь активных жителей и найти применение каждому из них в соответствии с их возможностями, навыками и интересами.

Если же среди жителей дома нет человека, который мог бы стать председателем, либо претендент не готов уделять достаточно внимания объединению (кооперативу) – лучшим выходом станет привлечение на эту должность специалиста со стороны. Очень часто таким ним может быть председатель ЖСК или ОСМД соседнего дома. При этом избранный из числа совладельцев председатель будет выполнять лишь «законодательные» функции на общественных началах - административные и представительские, а выполнение всей хозяйственной работы будет поручено приглашенному на работу руководителю.

В таком случае рекомендуется заключить с привлеченным председателем письменный гражданско-правовой договор на срок его полномочий, причем название этой должности указывается как «управляющий», а не «управитель», поскольку последним термином в статье 1 Закона «Об ОСМД» определено юридическое лицо.

Управляющий будет действовать в рамках своей компетенции и полномочий, определенных договором и должностной инструкцией, нести материальную и административную ответственность и отчитываться за все свои действия перед правлением или общим собранием. Одновременно он будет нести гражданско-правовую и административную ответственность как должностное лицо ОСМД (ЖСК).

1.4.5. Ревизионная комиссия

Анализ проблем, возникающих в процессе деятельности объединений и кооперативов, показывает, что основной причиной их возникновения является неудовлетворительная работа ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (или ревизор) является органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью правления ОСМД (ЖСК).

Ревизионную комиссию назначает и отзывает общее собрание, следовательно, ревизоры подотчетны только общим собраниям. Соответственно порядок деятельности ревизионной комиссии, а также ее количественный состав утверждается общим собранием. Основным критерием подбора членов такой комиссии является их компетентность: знание действующих законов, основ бухгалтерского учета и отчетности, владение методикой проведения ревизии и техникой проверки первичных документов, умение оформить материалы проверки и знание специфики хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК). Членом ревизионной комиссии не может быть член правления или бухгалтер этого объединения.

Согласно Типового устава, основными функциями ревизионной комиссии являются:

- контроль за ведением финансово-хозяйственной деятельности ОСМД, проверка выполнения сметы, сумм расходов и поступлений, а также взносов и платежей, осуществляемых членами ОСМД;
- проведение плановых ревизий и проверок финансово-хозяйственной деятельности ОСМД, проведение внеочередных проверок как по требованию правления, так и по собственной инициативе;
- в случае возникновения ситуации возможного ущемления интересов ОСМД или выявления злоупотреблений, совершенных его должностными лицами, ревизионная комиссия обязана инициировать созыв общего собрания.

Те же функции ревизионной комиссии предусмотрены и для ЖСК.

Ревизионная комиссия должна не только выявить нарушение и злоупотребление, но и предупредить их повторение в дальнейшем путем ликвидации причин и условий для их возникновения. Если ревизионная комиссия установит, что членам ОСМД (ЖСК) был нанесен ущерб, она должна также принять меры для гарантирования его возмещения виновными лицами.

В ходе осуществления своих функций ревизионная комиссия производит проверку выполнения годового плана хозяйственной деятельности объединения, то есть соответствие планов фактическим итогам работы. Проверяются количественные и качественные показатели выполнения плана, утвержденного общим собранием, соответствие доходов и расходов, обоснованность цен и тарифов на услуги, правильность распределения расходов между владельцами квартир.

Для осуществления действенного контроля ревизионная комиссия должна работать на протяжении всего года согласно предварительно составленному рабочему плану.

Председатель и члены ревизионной комиссии должны присутствовать на всех собраниях правления ОСМД (ЖСК) и иметь копии всех его решений. На протяжении года ревизионная комиссия имеет право проводить внеочередные проверки состояния кассы и расчетного счета объединения. Представитель реви-

зионной комиссии должен принимать участие в организации конкурсов на проведение строительно-подрядных работ, а также должен быть включен в комиссию по производству ремонтных, аварийных и других работ, комиссию по списанию материалов и оборудования и т.д.

Более детально деятельность ревизионной комиссии будет рассмотрена в книге 3.

Общее собрание имеет право принять решение о привлечении аудитора для производства проверки, как в случае недееспособности ревизионной комиссии, так и вместо ее создания.

Раздел 1.5. Взаимоотношения в ОСМД и ЖСК

1.5.1. Членство в ОСМД и ЖСК

Согласно статьи 9 Закона Украины «Об ОСМД» членом объединения может быть физическое или юридическое лицо, которое является владельцем квартиры (квартир) или помещения (помещений) в многоквартирном доме. **Членство в ОСМД - добровольное, и приобретается одновременно с созданием объединения на учредительном собрании, либо индивидуально, на основании письменного заявления, в любой момент его существования.** Порядок принятия в ОСМД определяется уставом.

Таким образом, членом ОСМД может быть не только собственник квартиры, но и собственник нежилого помещения, а также бывший единый собственник дома, в собственности которого остались неприватизированные квартиры и нежилые помещения (территориальная громада города или государство).

В таком случае собственник-юридическое лицо, в том числе исполком городского совета, которому законодательством поручено управлять коммунальной собственностью, или местное представительство Фонда государственного имущества, управляющее госсобственностью, обязаны своим решением выдать доверенность на представление интересов своему представителю согласно статьям 244-247 Гражданского кодекса Украины. Горисполком может поручить представлять свои интересы представителю КЖЭП, районного КП ЖРЭП или управления жилищного хозяйства городского совета. Представителем горисполкома может быть и наниматель коммунальной (не приватизированной) квартиры или арендатор коммунального нежилого помещения. В таком случае, кроме решения исполкома о его назначении, с ним нужно заключить договор о представительстве интересов.

Согласно Типового устава ОСМД, членство в ОСМД прекращается в случае:

- добровольного выхода, на основании письменного заявления;
- потери членом объединения права собственности на помещение;
- реорганизации или ликвидации ОСМД;

- исключения из членов по решению объединения за систематическое невыполнение положений устава и решений уставных органов.

Как отмечалось выше, на учредительном собрании один совладелец дома имеет один голос независимо от количества и площади помещений, которыми он владеет. Обычно такая норма сохраняется и для всех общих собраний ОСМД. Однако в уставе можно предусмотреть и другое распределение голосов. Например, пропорционально размерам долей площадей квартир в общей площади помещений дома. Это логично и справедливо, поскольку владельцы больших квартир несут и большую финансовую нагрузку за хозяйственное обслуживание долей в жилом доме, соответственно они могут претендовать и на больший вес своих голосов при принятии решений.

Возможен еще один вариант: каждый совладелец жилья (квартиры) имеет один голос. При таком правиле, например, если в правоустанавливающем документе о праве собственности на квартиру (свидетельстве о приватизации, купчей, дарственной и пр.) указано пять человек, то все они имеют по одному решающему голосу.

Как уже упоминалось выше, смысл вступления совладельцев дома в ОСМД - это достижение договоренности о форме владения и пользования их общей собственностью, что, согласно 369 и 382 статей Гражданского Кодекса Украины, является обязательным.

В ЖСК, согласно статьи 11 Закона Украины «О кооперации», членом кооператива может быть гражданин Украины или другое лицо, который внес вступительный взнос и пай в размерах, установленных уставом ЖСК. Вступление в кооператив осуществляется на основании письменного заявления решением правления или председателя ЖСК, которое затем утверждается общим собранием его членов.

Соответственно прекращение членства в ЖСК происходит в случае:

- добровольного выхода;
- неуплаты взносов;
- смерти члена кооператива;
- прекращения деятельности ЖСК.

Согласно статьи 14 Закона Украины «Об ОСМД», собственник-член объединения имеет следующие права:

- принимать участие в управлении объединением в порядке, определенном законом и уставом;
- избирать и быть избранным в состав уставных органов объединения;
- ознакамливаться с протоколами общих собраний, делать из них выписки; ознакамливаться со всеми финансовыми отчетами ОСМД;
- получать в установленном порядке информацию о деятельности объединения;
- требовать от уставных органов защиты своих прав и соблюдения членами объединения правил добрососедства;
- выйти из объединения в установленном уставом порядке;
- получать в порядке, установленном уставом, информацию о деятельности ассоциации, в которую входит ОСМД.

Согласно статьи 15 Закона Украины «Об ОСМД», собственник-член объединения обязан:

- соблюдать устав объединения;
- выполнять решения уставных органов, принятые в рамках их полномочий;
- использовать помещение по назначению, придерживаться правил пользования помещениями;
- обеспечивать сохранность помещений, принимать участие в их ремонте;
- обеспечивать соблюдение требований жилищного и градостроительного законодательства относительно осуществления ремонта или реконструкции помещений или их частей, не допускать нарушения законных прав и интересов других владельцев;
- придерживаться требований правил содержания жилого дома и придомовой территории, правил пожарной безопасности, санитарных норм;
- своевременно и в полном объеме осуществлять надлежащие платежи;
- возмещать за собственный счет и в полном объеме убытки, причиненные имуществу других владельцев лично или другим лицам, которые занимают или используют помещение на законных основаниях или с ведома владельца;
- выполнять иные, предусмотренные уставными документами, обязанности перед объединением;
- не допускать повреждения неделимого и общего имущества, информировать органы управления объединения о повреждении и выходе из строя технического оборудования;
- соблюдать чистоту в местах общего пользования и тишину в ночное время (с 23.00 до 7.00).

В соответствии с законодательством, Уставом объединения могут быть предусмотрены и другие обязанности владельцев-членов объединения.

Члены ЖСК имеют аналогичные членам ОСМД права и обязанности.

1.5.2. Обязанности владельцев по содержанию дома.

Согласно статьи 322 Гражданского кодекса Украины, «собственник обязан содержать принадлежащее ему имущество, если иное не установлено законом или договором», а согласно пункта 2 статьи 10 Закона Украины «О приватизации государственного жилого фонда»: «Собственники квартир многоквартирных домов являются совладельцами вспомогательных помещений дома, технического оборудования, элементов внешнего благоустройства и обязаны принимать участие в общих расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории соответственно своей доли в имуществе дома...»

Таким образом, собственность для владельца является не только благом, но и обязанностью. Именно собственник несет груз финансовых расходов, необходимых для поддержания принадлежащего ему недвижимого имущества в удовлетворительном состоянии: делает взносы на капитальный и текущий ремонт, санитарное содержание и обслуживание и т.п.

Деятельность как ОСМД, так и ЖСК направлена, прежде всего, на поддержание всего дома в надлежащем санитарно-техническом состоянии в соответствии с нормами эксплуатации жилого фонда. Условия жизни каждого совладельца в многоквартирном жилом доме зависят от того, насколько добросовестно придерживаются правил проживания, своевременно платят взносы и осуществляют другие обязательные платежи его коллеги-совладельцы.

Таким образом, уплата взносов или оплата услуг являются обязанностью каждого собственника помещения в ОСМД и ЖСК (независимо от того, является он членом этих организаций или нет).

Кроме законодательных норм, взаимоотношения между совладельцем дома и ОСМД (ЖСК), исполнителем и потребителем услуг по содержанию дома регламентируются договорами.

Согласно статьи 13 Закона Украины «Об ОСМД», заключение договора между владельцем отдельного помещения в жилом комплексе и управителем является обязательным и не зависит от членства в объединении, за исключением случая, когда владелец и управитель является одним лицом.

На практике же подавляющее большинство ОСМД и ЖСК не заключают договоров со своими совладельцами, поскольку все вопросы их взаимоотношений регламентируются уставами конкретных кооперативов или объединений, согласно которым их члены обязаны уплачивать установленные общим собранием членские взносы на содержание общего имущества.

В доме, принадлежащем ОСМД, необходимо заключать договор на основе Типового договора отношений собственников жилых и нежилых помещений и управителя, утвержденного приказом Госжилкоммунхоза от 27.08.2003 года №141 (см. приложение 1.11.).

Договоры на совместное содержание дома должны быть в обязательном порядке заключены со всеми собственниками, которые не являются членами объединения. Особое внимание следует обратить на то, что такой договор должен быть заключен в том числе и с бывшим единым собственником дома – территориальной громадой города (обычно в лице бывшего балансодержателя), которой принадлежат неприватизированные квартиры, а также могут принадлежать нежилые помещения, которые сдаются в аренду. На практике же, в силу инертности мышления такого собственника, оптимальным будет заключить договор на оказание услуг по содержанию дома непосредственно с арендаторами офисов и нанимателями квартир.

В ЖСК договорные правоотношения регламентируются Законом Украины «О жилищно-коммунальных услугах», вступившим в силу 1 января 2006г.

Согласно этому закону, в случае если с гражданином, на которого открыт лицевой счет, на момент вступления закона в силу не заключен договор, то все прежние договоры, договорённости или обязательства о предоставлении и оплате жилищно-коммунальных услуг считаются утратившими силу.

Поэтому в доме ЖСК крайне важно заключить договоры со всеми собственниками, не являющимися членами кооператива, но уже на основе Типового договора о предоставлении услуг по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий, утвержденного постановлением КМУ от 12.07.2005 года № 560 (см. приложение 1.6.).

При этом, как для ЖСК, так и для ОСМД, в договор на обслуживание дома вносится пункт, согласно которому, собственник помещения обязан оплачивать не только содержание дома по утвержденному тарифу, но и любые не вошедшие в тариф затраты и взносы, утвержденные общим собранием (например, взносы в резервный и ремонтный фонды). Аргументом в пользу обязательности оплаты этих платежей будут упомянутые выше статьи Гражданского кодекса Украины и Закона Украины «О приватизации государственного жилого фонда».

Если же объединение или кооператив предоставляют услуги по водо- или теплоснабжению, необходимо заключить дополнительный договор на основе Типового договора о предоставлении услуг по централизованному отоплению, поставке холодной и горячей воды и водоотведению, утвержденному постановлением КМУ от 21.07.2005 года № 630 (см. подробнее книгу 2).

Таблица 2. Правовые взаимоотношения в ОСМД и ЖСК

Деятельность, вид юридического лица	Отношение субъекта к юридическому лицу	Вид платежа	Документ, регламентирующий отношения	Законы, регламентирующие отношения
<i>Содержание дома и придомовой территории</i>				Гражданский кодекс Украины
ОСМД (представитель совладельцев дома, управитель)	Член ОСМД (совладелец дома)	Взнос на содержание общего совместного имущества	Устав ОСМД	Закон Украины «О приватизации государственного жилого фонда», Закон Украины «Об объединениях совладельцев многоквартирного дома»
	Не член ОСМД (совладелец дома)		Договор на основе Типового договора отношений собственников жилых и нежилых помещений и управителя, утвержденного приказом Госжилкоммунахозна от 27.08.2003 года №141	
ЖСК (исполнитель услуги по управлению и содержанию дома)	Член ЖСК (совладелец дома)	Взнос на содержание общего совместного имущества ЖСК	Устав ЖСК	Закон Украины «О кооперации», Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах»
	Не член ЖСК (потребитель услуг)	Оплата за услуги по содержанию дома	Договор на основе Типового договора о предоставлении услуг по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий, утвержденного постановлением КМУ от 12.07.2005 года № 560	
<i>Тепло-, водоснабжение и водоотведение</i>				Закон Украины «О жилищно-коммунальных услугах», Закон Украины «О тепловой энергии», Закон Украины «О питьевой воде и питьевом водоснабжении»
ОСМД, ЖСК (исполнитель услуги по тепло-, водоснабжению и водоотведению)	Член ОСМД, ЖСК (потребитель услуг)	Оплата за услуги по тепло-снабжению и горячему водоснабжению, по холодному водоснабжению и водоотведению	Договор на основе Типового договора о предоставлении услуг по централизованному отоплению, поставке холодной и горячей воды и водоотведению, утвержденному постановлением КМУ от 21.07.2005 года № 630	
	Не член ОСМД, ЖСК (потребитель услуг)			

Подписание договоров можно организовать следующим образом:

1. При получении договора (в двух экземплярах) собственник (потребитель услуг) должен расписаться в специальной ведомости о получении договоров с указанием даты.

2. Согласно пункта 5 статьи 26 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах», потребителю дается один месяц на изучение и подписание договора. Если в течение этого срока потребитель не предоставляет ЖКС подписанный договор, либо отказывается от его заключения, кооператив имеет право обратиться в суд с иском «о принуждении к заключению договора».

ОСМД в данном вопросе руководствуются статьей 13 Закона Украины «Об ОСМД», согласно которой через 60 дней со дня прекращения платежей или отказа в заключении договора со стороны собственника объединение получает право на обращение в суд для принуждения собственника к заключению договора и взыскания с него начисленных платежей.

3. Если же собственник (потребитель) предлагает внести в договор поправки, председатель ОСМД (ЖСК) имеет право подписать договор этими поправками, либо продолжить переговорный процесс до достижения консенсуса, либо обратиться в суд.

При заключении договора необходимо помнить, что:

- договор, как и все приложения к нему (в том числе и финансовые условия), вступают в силу с момента его подписания, а не «задним числом»;
- любое изменение условий договора, в том числе и тарифов на услуги, действительно и законно только при внесении в него соответствующих изменений в виде дополнительного **соглашения, заверенного подписями обеих сторон.**

Рекомендуется заключать договора как с членами ОСМД (ЖСК), так и с совладельцами, не являющимися членами объединения. В случае отсутствия договора правовые и финансовые отношения с жильцами, не являющимися членами ОСМД (ЖСК), значительно усложняются, поскольку те не имеют четких правовых оснований оплачивать содержание дома. В этом случае, объединение или кооператив будут вынуждены обращаться в суд, чтобы доказать обоснованность своих затрат и взысканий с жильцов.

1.5.3. Возникновение и разрешение конфликты.

В ОСМД и ЖСК, как и в любой другой организации, в которой люди взаимодействуют друг с другом, могут возникать конфликты. В случае конфликта или просто неприязненных отношений в организации, не связанной общностью территории из нее можно свободно уйти навсегда. В случае с ОСМД (ЖСК) «хлопнуть дверью» намного сложнее, поскольку встречи и общение с соседями неизбежны в силу общего адреса.

Что же такое конфликт, как его предупредить и разрешить, с наименьшими потерями для сторон?

Конфликт - это столкновение противоположно направленных целей, интересов, позиций, мнений двух или более субъектов взаимодействия.

Главную роль в возникновении конфликтов играют так называемые конфликтогены. **Конфликтогенами** принято называть слова, действия (или бездей-

ствии), которые приводят к конфликту. Дословный перевод этого слова — «рождающий конфликт», ибо окончание «ген» в сложном слове означает «рождающийся».

Основными проявлениями конфликтогенного поведения обычно являются:

- открытое недоверие;
- перебивание собеседника;
- принижение значимости его роли;
- подчеркивание различий между собой и собеседником не в его пользу;
- устойчивое нежелание признавать свои ошибки и чью-то правоту;
- заниженная оценка вклада партнера в общее дело и преувеличение собственного вклада;
- постоянное навязывание своей точки зрения;
- неискренность в суждениях;
- резкое ускорение темпа беседы и ее неожиданное свертывание;
- неумение выслушать и понять точку зрения собеседника и еще многое другое, что обычно воспринимается окружающими крайне негативно.

Основными словами-конфликтогенами в деловом (светском, семейно-бытовом и другом) общении являются:

- Слова, выражающие недоверие: «вы меня обманываете», «я вам не верю», «вы не разбираетесь» и др.
- Слова-оскорбления: негодяй, подонок, дурак, бестолочь, лентяй, ничтожество и др.
- Слова-угрозы: «мы еще встретимся», «я вам это припомню», «ты еще пожалеешь» и др.
- Слова-насмешки: очкарик, лопухий, мямля, дистрофик, коротышка и др.
- Слова-сравнения: «как скотина», «как свинья», «как попугай» и др.
- Слова, выражающие отрицательное отношение: «я тебя ненавижу», «я не хочу с тобой разговаривать», «ты мне противен» и др.
- Слова-долженствования: «вы обязаны», «ты должен» и др.
- Слова-обвинения: «вы все испортили», «вы обманщик», «ты во всем виноват» и др.
- Слова, выражающие категоричность: «всегда», «никогда», «все», «никто» и др.

Как правило, критикуемый, воспринимая перечисленные выше слова, вступает в борьбу за самого себя и пытается включить весь арсенал оборонительных и оправдательных средств. Если это происходит, то виновником такой ситуации становится тот, кто первым стал использовать слова-конфликтогены.

Еще одна важная особенность, объясняющая природу конфликтогенов, заключается в том, что мы более чувствительны к словам других, нежели к тому, что говорим сами.

Наша особая чувствительность относительно обращенных к нам слов происходит от желания защитить себя, свое достоинство от возможного посягательства. Но мы не так внимательны и корректны, когда дело касается достоинства других, и поэтому не так строго следим за своими словами и действиями.

Типы конфликтных действий

Большинство перечисленных выше конфликтогенных действий можно отнести к одному из трех типов:

- 1) стремление к превосходству;
- 2) проявление агрессивности;
- 3) проявление эгоизма.

Рассмотрим, что собой представляет каждый из перечисленных типов.

1. Стремление к превосходству проявляется в том, что один из собеседников демонстрирует следующие аспекты своего поведения или отношения к партнеру:

- прямое проявление превосходства в виде приказа, угрозы, замечания (или другой негативной оценки), обвинения, насмешки, издевки и т.п.;
- снисходительное отношение, которое демонстрируется с особым оттенком как бы доброжелательности: «Успокойтесь», «Не обижайтесь», «Вы умный человек, а поступаете...» и др.;
- хвастовство в виде восторженного рассказа о собственных успехах и достижениях;
- излишняя уверенность в своей правоте. Это демонстрируется безапелляционным высказыванием в достаточно категоричной форме типа «я уверен», «я считаю», «однозначно», «вне сомнения» и др. Использование таких утверждений обычно вызывает у оппонента желание усомниться в этом либо опровергнуть данное безальтернативное утверждение;
- навязывание своих советов. Когда собеседник навязывает свое мнение в виде советов, у окружающих в большинстве случаев возникает желание сделать все наоборот, а не следовать им. Советующий в данном случае, заняв позицию превосходства, как правило, достигает обратного эффекта — недоверия и желания поступить иначе. Более того, не следует, видимо, забывать, что совет, данный в присутствии других, чаще всего воспринимается как упрек;
- перебивание собеседника, а также повышение голоса или стремление поправить другого. Тот, кто это делает, всем видом показывает, что слушать нужно только его, что его мысли более ценные, чем мысли других. Рекомендация тем, кто считает, что его мысли и рассуждения более значимы, чем у остальных: подумайте, может, хорошие мысли бывают у вас значительно реже, чем вы полагаете?

2. Проявление агрессивности. Агрессивность может проявляться либо как черта личности, характерная для поведения конкретного человека, либо, ситуативно, как способ реагирования на сложившиеся обстоятельства, либо как проявление природной агрессивности.

Не следует забывать, что человек с повышенной природной агрессивностью является как бы ходячим конфликтогеном. С другой стороны, человек, обладающий абсолютно нулевой агрессивностью, не испытывающий «здоровой злости», рискует сделать в жизни намного меньше, чем те, кто при равных возможностях обладают долей некой «разумной» агрессивности.

Ситуативная агрессивность, как правило, возникает в виде реакции на сложившиеся обстоятельства. Это могут быть плохое самочувствие и настрое-

ние, неприятности в семейно-бытовых или деловых взаимоотношениях. Чаще всего ситуативная агрессивность возникает в виде ответной реакции на полученный конфликтоген. По принципу «подобное рождает подобное» (типа «сам такой», «от такого слышу» и т.д.) ответная агрессивность провоцирует, в свою очередь, еще больший накал страстей и обмен «любезностями» в еще более агрессивной форме.

3. Проявление эгоизма. Проявление «махрового» эгоизма обычно выступает сильным конфликтогеном для окружающих, так как эгоист добивается чего-то для себя, делая это обычно за счет других. Эта несправедливость, как правило, и порождает конфликтную ситуацию.

Завышенная самооценка и эгоцентризм личности закрепляются, как правило, в детском возрасте. Особенно эгоистическое начало — «себялюбие» — свойственно единственным либо самым младшим детям в семье. В зрелом возрасте излишняя концентрация на собственном «я» и полное равнодушие к внутреннему миру других людей приводит, как правило, к отчуждению. Эгоизм таких людей становится ненавистен окружающим, что не может, в свою очередь, не отразиться и на самом носителе эгоизма. Такой человек действительно становится излишне агрессивным и, как следствие, более неприятен людям.

Как же преодолеть конфликты?

Таблица 3. Классификация конфликтных личностей и тактика общения с ними

№	Тип конфликтной личности	Способы взаимодействия
1	2	3
1	Танк Грубый, бесцеремонный, идет напролом. Он убежден, что прав, и хочет, чтобы это признали другие. В то же время такой человек боится раскрытия ошибочности его позиции.	<ul style="list-style-type: none"> • дать ему высказаться, спокойно выслушав его • постараться овладеть его вниманием (например, можно использовать повторение его имени) • овладев его вниманием, сразу выразить свое мнение • говорить кратко и понятно • признать справедливость тех претензий, которые действительно являются подходящими • пытаться как можно быстрее закончить разговор • не давать волю эмоциям и после разговора
2	Снайпер (скрытый агрессор) Донимает скрытыми проявлениями агрессии: „шпильками“, махинациями, ложью. Он думает, что такое его поведение полностью оправдано, потому что кто-то другой повел с ним себя несправедливо.	<ul style="list-style-type: none"> • выявить «снайпера», выведя его из засады • спросить прямо, чем он недоволен, желательно при всем народе • хранить хладнокровие • не считаться с выставленным против вас оружием, вместо этого сказать: «Ну и что?»
3	Горлопан Его убеждение — кто громче кричит, тот и прав. Он нетерпелив, несдержан и возбужден. Может не только кричать, но и бить кулаком по столу	<ul style="list-style-type: none"> • держаться с ним учтиво • не переходить на его тон разговора • проявить понимание и соболезнование

1	2	3
4	<p>Граната Не злой от природы, он взрывается как ребенок, у которого испортилось настроение. Обычно человек, который так ведет себя, является напуганным и беспомощным. Именно взрывом эмоций он стремится взять ситуацию под контроль</p>	<ul style="list-style-type: none"> • разрядить «гранату», выслушав • успокоить этого человека • дать ему возможность контролировать ситуацию
5	<p>Всезнайка Этот собеседник думает, что все знает лучше всех. Он имеет свое мнение по любому вопросу. Он не слышит ваших аргументов, у него есть свои, которые он считает больше всего убедительными</p>	<ul style="list-style-type: none"> • учитывать его мнение • не спорить с ним • получить пользу из его идей, позволить ему почувствовать себя значимой фигурой, советчиком, экспертом
6	<p>Пессимист Это человек, который всегда живет своими и чужими неприятностями. Если, общаясь с таким субъектом, вы будете выглядеть слишком бодрым и довольным, это может его обозлить</p>	<ul style="list-style-type: none"> • попробовать найти в его высказываниях рациональное зерно, внимательно отнестись к его аргументам • дать ему время обдумать сказанное • признать и даже немного преувеличить те трудности, на которые он указывает • опережать пессимиста в негативных высказываниях • сделать пессимиста своим союзником, используя его как критика
7	<p>Пассивно-агрессивный Такой человек подобен хамелеону. В его голосе спокойные нотки часто меняются на крик. Он может согласиться с вами, а в следующее мгновение отказаться от своих слов и обвинить вас в том, что вы не поняли его позицию или говорите неправду</p>	<ul style="list-style-type: none"> • не принимать близко к сердцу его слова и действия • не выражать гнева и разочарования, которые ему только и нужны • если он что-то обещает или соглашается, то нужно добиться, чтобы он собственноручно записал свои обязательства • четко описать ему последствия невыполнения взятых на себя обязательств
8	<p>Сверхлюбяльный Всегда уступает, чтобы понравиться. Однако часто говорит одно, а делает другое</p>	<ul style="list-style-type: none"> • показать, что вы ожидаете от него правдивости • проверять реальность выполнения его обещаний • уточнять сроки • поощрять, выражать сомнение относительно возможности реализовать планы, учитывая обстоятельства • проявлять к нему симпатию • создавать для него атмосферу социального принятия, чтобы он не имел причин добиваться вашей приязни

1	2	3
9	Жалобщик Есть два типа жалобщиков — реалистичный и параноидальный (жалуется на мнимые обстоятельства). Он охвачен какой-то идеей и обвиняет кого-то конкретно или весь мир в грехах	<ul style="list-style-type: none"> • выслушать его, чтобы он мог вернуть себе ощущение собственной значимости, и дать ему возможность выразить свои чувства • показать, что вы поняли и оценили проблему • в любом случае не соглашаться с ним, чтобы не заикливать диалог на его трудностях, перевести разговор на другую тему • отказаться от попыток доказать, что он не прав • перевести его внимание на варианты решения проблемы, то есть помочь ему понять, что нужно двигаться дальше • просить излагать проблему кратко и не отходя от темы
10	Молчун (тихоня) Обычно такие люди углублены в себя, поскольку убеждены, что их мысли не принимают во внимание, или они просто пугливые. Общение с такими людьми требует много терпения, потому что от них тяжело добиться ответа	<ul style="list-style-type: none"> • для раскрытия сути проблемы нужно вынудить человека высказаться, ставя вопросы, на которые нельзя ответить одним словом (да, нет, нет) • дать человеку возможность выговориться и отнестись к этому с благодарностью • хранить чувство меры, не настаивать на продолжении разговора, независимо от результата

Конфликты в ОСМД (ЖСК) могут быть межличностными (между его членами), между личностью и группой (например, между председателем и членами организации - правлением) и межгрупповые (например, между правлением и жителями дома). Кроме уже названных причин, конфликты в ОСМД (ЖСК) возникают из-за нехватки навыков демократического поведения, опыта управления организацией, из-за ошибочных ожидания как жителей, так и правления.

Что нужно сделать, чтобы эффективно разрешать конфликт?

Американские конфликтологи Роджер Фишер и Вильям Юри предложили метод ведения переговоров и решения конфликтов, который получил название принципиальных переговоров или переговоров по сути и базируется на таких четырех основах.

1. Отделить людей от проблемы. Участники переговорного процесса должны понимать, что им нужно разобраться с проблемой, а не друг с другом. Следует максимально приглушить собственные негативные эмоции и постараться минимизировать негативное отношение к вам оппонента. Можно при друзьях оппонента дать сдержанную позитивную оценку какому-то его поступку или результату работы, который этого заслуживает. Кто-то из друзей оппонента, скорее всего, передаст ему вашу оценку. Можно позвонить оппоненту по телефону и в коротком разговоре дать понять, что вы готовы пойти на решение конфликта. То есть сделать все, чтобы вы и ваш оппонент подошли к переговорам с минимумом негативных эмоций.

2. Сосредоточиться на интересах сторон, а не на позициях. Цель переговоров - удовлетворение интересов. За противоположными позициями вместе с противоречиями есть приемлемые для обеих сторон решения. Сравнивая решения обеих сторон, можно найти такие, которые удовлетворят каждого из оппонентов, и таким способом прийти к согласию.

3. Искать взаимовыгодные варианты. Попытка найти единственно правильное решение суживает поле вашего зрения. Вы будто зацикливайтесь на поиске одного решения, которого может и не быть. Поэтому нужно сформулировать множество альтернатив, обдумать разные варианты решений, в которых были бы учтены интересы обеих сторон. Следует учесть, что человеку психологически тяжело четыре раза подряд сказать «нет», из-за опасения выглядеть упрямым. Поэтому, если вы будете предлагать оппоненту один вариант за другим, ему придется либо принять одно из ваших предложений, либо выглядеть нерассудительным и неконструктивным.

4. Настаивать на применении объективных критериев. Решение должно опираться на справедливые для обеих сторон нормы и не зависеть от того, что у кого-то больше денег, или крепче глотка.

Основная же задача любого председателя ОСМД (ЖСК) – в процессе дискуссии превратить самых активных критиков в своих союзников и помощников, или, по меньшей мере, просто в спокойных соседей.

1.5.4. Организация сбора платежей

1.5.4.1. Предупреждение образования задолженности

Предупреждение образования задолженности включает в себя:

1) юридически правильное оформление взаимоотношений с жителями – принятие (и согласование) размера взносов и подписание договоров с владельцами легитимным путем на общем собрании (*см. пункт 1.5.2.*);

2) информационно-разъяснительную работу.

Правление должно организовать свою работу так, чтобы качество и объем предоставляемых услуг отвечали нормам законодательства и установленным на общем собрании критериям. В таком случае совладельцы сами охотно будут платить за полученные услуги.

С самого начала деятельности следует регулярно информировать жителей обо всем, что происходит в доме, прежде всего о том, что сделано правлением объединения или кооператива. Систематически сообщайте совладельцам, сколько средств собрано, куда эти средства направлены, что сделано, что планируется сделать, а также что можно было бы сделать при условии своевременного сбора средств.

Рекомендуется внедрить следующую практику.

Во-первых, эффективным стимулом оплаты является квитанция, в которой указывается:

- наименование отдельной услуги;
- размер тарифа (взноса);
- показания учета потребления коммунальных услуг, разница этих показаний или утвержденных норм, то есть объем полученной услуги;
- величина задолженности;
- сумма к оплате за конкретную услугу.

Указание в платежном документе данных позиций является обязательным согласно пункта 4 статьи 32 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах».

Такая квитанция является наилучшим средством напоминания жителям о необходимости перечислить взносы и платежи за услуги. Квитанция опускается в почтовый ящик, или вручается владельцу лично.

Во-вторых, в каждом подъезде, или хотя бы на доске объявлений возле офиса ОСМД (ЖСК), должна быть размещена следующая информация:

- размер и составляющие утвержденного взноса, а также объем работ, производимый ОСМД (ЖСК) на эти денежные средства. Например, услуги электрика по обслуживанию внутридомовых электросетей входят в указанный тариф, при этом работы, выполняемые им в квартирах жильцов, оплачиваются ими на договорных условиях;
- смета доходов и расходов ОСМД (ЖСК) за текущий год;
- протокол (или выписка из него) последнего заседания правления ОСМД (ЖСК).

В-третьих, каждый член ОСМД (ЖСК) по письменному заявлению должен иметь возможность ознакомиться со следующими документами ОСМД:

- протоколами общих собраний и финансовыми отчетами объединения (согласно ст.14 Закона Украины «Об ОСМД»);
- перечнем жилищно-коммунальных услуг и их стоимостью;
- общей суммой и структурой ежемесячного платежа;
- нормами потребления услуг;
- порядком предоставления жилищно-коммунальных услуг и другими (согласно ст.20 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах»).

В-четвертых, руководство ОСМД (ЖСК) должно строго придерживаться требований, сформулированных в нормативных документах по обслуживанию дома, соблюдать сроки устранения неисправностей, составлять акты, в том числе и акты-претензии, производить по ним перерасчет, а также принимать от членов объединения (кооператива) заявления, рассматривать их и давать аргументированный ответ в утвержденные законодательством сроки.

В-пятых, как уже указывалось выше, не менее чем за 14 дней (в ЖСК – за 10 дней) до дня очередного отчетно-выборного собрания каждый член ОСМД (ЖСК) должен иметь возможность ознакомиться с годовым отчетом правления и проектом сметы доходов и расходов ОСМД (ЖСК) на будущий год.

В-шестых, согласно пункта 5 статьи 32 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах» в случае изменения стоимости жилищно-коммунальных услуг исполнитель обязан проинформировать об этом потребителя не позднее чем за 30 дней. При этом он должен указать причины изменения стоимости услуг и предоставить соответствующие обоснования со ссылками на согласования своих действий с соответствующими органами.

В-седьмых, необходимо утвердить порядок оплаты взносов, предусмотрев мероприятия по предотвращению возникновения задолженности.

Подобная открытость и прозрачность позволяет нейтрализовать различные страхи совладельцев относительно возможного разворовывания средств правлением, а также относительно завышения тарифов и низкого качества предоставляемых услуг. Таким образом, из врагов и должников жильцы превратятся в союзников правления.

Кроме того, не следует забывать о том, что обеспечение своевременного получения взносов и платежей — это непрерывный процесс. Промедление и перерывы в работе по сбору платежей приводят к росту задолженности.

1.5.4.2. Работа с должниками

Как правило, в многоквартирном доме существует определенная часть жильцов, которые оплачивают взносы на содержание дома несвоевременно, или не оплачивают их вообще взносы.

Совладельцы могут не платить за содержание дома и коммунальные услуги по различным причинам: финансовым, социальным, психологическим.

Неплательщиков можно условно разделить на четыре категории:

- 1) жильцы, которые хотят платить, но не могут (законопослушные граждане);
- 2) жильцы, которые могут платить, но не хотят;
- 3) жильцы, которые могут и хотят платить, но не платят своевременно;
- 4) жильцы, которые не могут и не хотят платить.

Для предотвращения возникновения задолженности необходимо проанализировать причины этого явления и запланировать ряд мероприятий для его ликвидации.

В таблице 4 приводятся условные группы неплательщиков, анализируются возможные причины неуплаты и предлагаются некоторые мероприятия, которые помогут ликвидировать задолженность.

Таблица 4. Условные группы неплательщиков

№	Условные группы неплательщиков	Возможные причины неуплаты	Мероприятия по ликвидации задолженности
1	Совладельцы хотят платить, но не могут (законопослушные граждане)	Жильцы имеют стабильно низкие доходы (пенсионеры, работники бюджетной сферы и др.)	<p>Содействовать предоставлению жилищных субсидий всем, кто имеет на это право</p> <p>Предложить жильцам альтернативные способы погашения задолженности</p> <p>Заключить с владельцем квартиры соглашение о реструктуризации долга задолженности</p> <p>Помочь жильцам обменять большую квартиру на меньшую</p>
		Совладельцы временно вообще не имеют доходов (безработные)	Содействовать постановке жителей на учет в районную службу занятости
		Жильцы испытывают временные материальные трудности, в частности из-за задержки с выплатой заработной платы, пенсии, материальной помощи	Перенести груз долга на работодателя
		2	Совладельцы могут платить, но не хотят
Совладельцы считают, что сумма взноса является завышенной	Систематически информировать жильцов об установленном объеме и качестве выполняемых работ в объединении, о величине начислений и проценте уплаты в других ОСМД; Предложить стать членом ревизионной комиссии или правления		
Жильцы недовольны качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг	Аргументировано разобраться в претензиях, в случае их оправданности – сделать перерасчет		
Совладельцы не знают о последствиях неуплаты взносов и платежей	Объяснить ответственность и возможные санкции, применяемые к должникам		
3	Совладельцы могут и хотят платить, но платят несвоевременно	Совладельцы забывают оплатить взносы	Ежемесячно направлять квитанции об оплате, напоминать совладельцам о сроках оплаты
		Совладельцы не знают о последствиях неуплаты взносов и платежей	Объяснить ответственность и возможные санкции, применяемые к должникам
		Совладельцу необходим дополнительный материальный стимул	Проводить индексацию в соответствии с официальным индексом инфляции
4	Совладельцы не могут и не хотят платить	Совладельцы ведут	Проводить отключение от услуг
		асоциальный образ жизни	Обращаться с иском в суд

Предлагается следующий общий алгоритм работы с должником:

1. Выяснить причины несвоевременной оплаты взносов и услуг.
2. В случае несогласия должника с размером долга провести сверку расчетов и, возможно, перерасчет.
3. Предложить должнику компромиссный вариант погашения задолженности:
 - гарантийное письмо от должника о погашении задолженности в течение 1-го месяца, либо на более длительный период;
 - выполнение должником работ по содержанию дома, которые будут отнесены в счет погашения задолженности.
4. В целях дальнейшего недопущения задолженности, в зависимости от причин ее образования, предложить должнику:
 - встать на учет в службу занятости;
 - оформить жилищную субсидию;
 - обменять квартиру на меньшую.
5. Если какой-либо диалог с должником невозможен, то в таком случае необходимо инициировать:
 - лишение должника возможности получать услуги по содержанию дома и другие жилищно-коммунальные услуги;
 - подачу иска в суд на взыскание задолженности в судебном порядке.

Более подробно остановимся на некоторых описанных способах погашения задолженности.

Выполнение должником работ по содержанию дома

Часть 2 статьи 17 Закона Украины «Об ОСМД» предоставляет право общим собраниям списать долги члена объединения за счет выполнения им работ по содержанию дома.

Этот вопрос также регламентирует *Порядок проведения расчетов с членами объединения совладельцев многоквартирного дома, которые имеют перед ним задолженность, за выполненные ими работы по содержанию неделимого и общего имущества объединения*, утвержденный постановлением Кабинета Министров Украины от 11.10.2002. № 1521 (см. приложение 1.5.).

Договор о реструктуризации задолженности

Согласно *Закона Украины „О реструктуризации задолженности по квартирной плате, плате за жилищно-коммунальные услуги, потребленный газ и электроэнергию»* потребитель имеет право реструктуризировать свои долги «за коммуналку» – состоянием на 1 июля 2004 года и, согласно *Закона Украины «О реструктуризации задолженности за предоставленные услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий и коммунальные услуги, которые образовались состоянием на 1 декабря 2006 года»* - состоянием на 1 декабря 2006 года.

Постановление КМУ от 27.06.2003 р. N 976 (см. приложение 1.7.) детализирует положения этих законов.

Часто между потребителями и исполнителями услуг возникают разногласия, реструктуризировать ли всю задолженность за все годы ее образования или только за последние 3 года, то есть существуют разногласия в сроках исковой давности, определенной Гражданским кодексом Украины.

При разрешении этой ситуации следует учитывать несколько основных моментов:

1. Поскольку между объединением и потребителем установлены договорные отношения, которые регламентируются уставом ОСМД, объединение имеет правовые основания требовать с потребителя возмещения задолженности в полном объеме за все годы ее образования.

2. Объединение (кооператив) не может принудить должника подписать договор на погашение задолженности свыше 3-х лет – он может сделать это только добровольно. Таким образом, в случае отказа потребителя признать все долги, в судебном порядке можно принудить его погасить задолженность (подписать договор на реструктуризацию) лишь за последние 3 года.

3. Подписание договора о реструктуризации легализирует висящую в воздухе задолженность свыше 3-х лет и, в случае непогашения долгов по этому договору, ОСМД (ЖСК) в судебном порядке может взыскать с должника все когда-либо образовавшиеся долги.

Таким образом, вне суда, по договору о реструктуризации, потребитель обязан будет погасить свои долги независимо от года их образования, в судебном же порядке – лишь за последние 3 года.

Эта «вилка» позволяет некоторым потребителям «выкручивать руки» ОСМД (ЖСК) заставляя их подписывать договора о реструктуризации долгов лишь за последние 3 года, мотивируя это тем, что при обращении в суд ОСМД все равно сможет взыскать ту же сумму, но с большими затратами.

Объем погашения

Согласно закона о реструктуризации, «общая сумма текущих платежей и платежей по погашению реструктуризированной задолженности не должна превышать 25% от официального дохода работающих граждан, и 20% - для пенсионеров и других лиц, которые получают любые виды социальной помощи».

К примеру, если должник получает субсидию и оплачивает жилищно-коммунальные услуги в размере 20% своего дохода, то на погашение долгов остается лишь 5% его дохода, причем для расчета со всеми жилищно-коммунальными кредиторами. Одним словом, при малом официальном доходе должник может погашать высокую задолженность несколько десятков лет, а не только определенные законом 60 месяцев. Если же доходов жильца, заключившего договор, не хватает для полного погашения долга, срок действия договора продолжается.

Пеня

При подписании договора на оказание услуг необходимо помнить, что, несмотря на наличие во многих законодательных актах пункта о начислении пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, *Закон Украины «О временном запрете взыскания с граждан Украины пени за несвоевременное*

внесение платы за жилищно-коммунальные услуги» с 1 октября 1996 года временно запрещает начислять и взыскивать с граждан эту пеню. Соответственно, все положения договоров о жилищно-коммунальных услугах, которые предполагают применение к потребителю штрафных санкций за несвоевременно оплаченные услуги – незаконны и подлежат исключению из договора. Однако договор о реструктуризации имеет свои особенности и предусматривает начисление пени.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Пеня не насчитывается на долги, образовавшиеся до 1 декабря 2006 года, а только на несвоевременно оплаченные текущие платежи погашения долгов по договору.

2. Пеня за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг начисляется не автоматически, а лишь в случае подписания жильцом договора о реструктуризации, в котором определен размер оплаты услуг.

3. Пеню можно взыскать только в случае отсутствия перед гражданином, задолженности по выплате ему заработной платы, пенсии, стипендии и пр.

4. Размер пени определен в Типовом договоре о реструктуризации, утвержденном вышеуказанным постановлением Кабинета Министров, и составляет 0,01 % от просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более чем 100 % общей суммы долга.

Поскольку заключение должником договора о реструктуризации задолженности является, как правило, добровольным и считается компромиссом сторон, то нужно понимать, что нормы законодательных актов в данном вопросе являются лишь ориентиром. Конкретные действия определяются в переговорном процессе объединением (кооперативом) и должником. Поэтому такой договор можно заключать не только для погашения задолженности состоянием на 01.12.2006 года, но для задолженности, которая образована позднее, причем суммы погашения, сроки погашения, а также другие условия вариативны и обсуждаемы.

Лишение должников возможности получать услуги по содержанию дома и другие жилищно-коммунальные услуги

Формально право на лишение должника возможности получать услуги возникает после неоплаты им услуг в сроки, оговоренные в договоре или в решении общего собрания (или правления). Таким сроком может являться, к примеру, 30 дней после последнего дня плановой оплаты.

Лишить должника услуги по содержанию дома достаточно проблематично, поскольку эта услуга, как правило, распространяется на весь дом, а не на одну квартиру. Чаще всего, это мелкие ремонты, вывоз мусора, работа лифта и пр. В таком случае, условно правовым решением может стать отключение помещения должника от электроснабжения, поскольку содержание и обслуживание внутридомовых электрических сетей входит в услугу по содержанию дома. Важно помнить, что впоследствии организация поставяющая электроэнергию, перечисляет за это ОСМД (ЖСК) так называемое техвозмещение, что необходимо учитывать при формировании годовой сметы расходов и структуры взноса и включить данную позицию в общий перечень расходов и доходов.

Если должник не оплачивает ОСМД (ЖСК) услуги по теплоснабжению, то, несмотря на правовую обоснованность отключения этой услуги, обычно отсутствует техническая возможность ее реализации.

В случае долгов «за воду» на сегодня существует ряд технических средств для отключения квартир должников и от водоснабжения, и от канализации. Однако данные мероприятия противоречат *Закону Украины «Об обеспечении санитарного и эпидемиологического благополучия населения»*, несмотря на то, что водоканалы активно их применяют.

Взыскание задолженности в судебном порядке.

Взыскание задолженности в судебном порядке является крайней формой погашения задолженности, в случае если другие формы не дали надлежащего эффекта.

В соответствии со статьей 10 Закона Украины «Об ОСМД», а также с частью 11 статьи 64 Примерного устава ЖСК, правление ОСМД или ЖСК должно осуществлять контроль за своевременной уплатой взносов и платежей, а также проводить мероприятия по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством.

Поэтому подача исков в суд для взыскания задолженности в судебном порядке является обязанностью правления и его председателя. Более того, при несвоевременной подаче исков какую-то часть задолженности нельзя будет взыскать в связи с окончанием трехлетнего срока исковой давности. В таком случае потери могут быть не только финансовыми, но и материальными, поскольку в результате бездействия будет причинен вред общему имуществу.

Основными нормативными актами, которые регулируют имущественные отношения в данном случае, является *Гражданский кодекс Украины и Закон Украины «Об ОСМД»*.

К примеру, в соответствии со статьей 13 Закона Украины «Об ОСМД», «в случае отказа собственника помещения заключать договор или совершать обязательные платежи на содержание и ремонт неделимого имущества и соответствующей доли общего имущества, объединение имеет право обратиться в суд для взыскания начисленных платежей».

Согласно той же статье того же закона, право на обращение в суд возникает у объединения через 60 дней со дня прекращения платежей, или отказа заключить договор с объединением.

Согласно статьи 17 упомянутого закона, объединение также имеет право «обращаться в суд с иском об обращении взыскания на имущество собственников, которые отказываются возмещать причиненные убытки, своевременно и в полном объеме осуществлять все установленные этим Законом и уставом объединения платежи, сборы и взносы, а также отчисления в резервный и ремонтный фонды».

Обязанность участия совладельца дома в его содержании определяется также статьей 156 (статьей 162 – для членов ЖСК) *Жилищного кодекса Украины* и *Правилами пользования помещениями жилых домов*, утвержденными Постановлением Кабинета Министров Украины от 24.10.2006 года № 45.

Кроме того, основанием для оплаты членом ОСМД (ЖСК) услуг является устав объединения (кооператива), а для собственника, не являющегося членом ОСМД - договор о совместном содержании общего имущества (или для ЖСК - о предоставлении услуг по содержанию дома).

Если же договор между ЖСК и собственником, не являющимся членом объединения, отсутствует, то дополнительным основанием для взыскания задолженности может являться то, что владелец квартиры не возражал против фактического получения услуг, предоставляемых кооперативом.

Для подготовки исковых заявлений в суд о взыскании задолженности необходимо собрать соответствующие документы и выполнить ряд действий:

1. В письменной форме уведомить должника о сумме его задолженности за предоставленные услуги с предложением добровольно погасить задолженность, либо заключить договор на реструктуризацию данного долга. Оптимальным вариантом будет нанести должнику визит для вручения уведомления. При этом необходимо предоставить ему некоторое время (например, 2 недели) для принятия решения.

Одновременно необходимо зафиксировать факт принятия должником данного уведомления или отказа сделать это в виде соответствующего акта, либо получив письменный отказ жильца. Можно также отправить его заказным письмом с уведомлением о вручении. Этот шаг не даст возможности жильцу оспорить в суде получение уведомления.

2. Составить исковое заявление. Для этого необходимо определить количество ответчиков и внести соответствующие данные в текст искового заявления по каждому должнику в отдельности. Согласно статьи 145 *Жилищного кодекса Украины*, обязанность оплачивать расходы на содержание дома имеют все совершеннолетние члены семьи члена ЖСК, проживающие с ним, а согласно *Правил предоставления услуг по централизованному отоплению, холодному и горячему водоснабжению и водоотводу*, утвержденных Постановлением КМУ от 21.07.2005. № 630 и *Правил пользования помещениями жилых домов*, утвержденных Постановлением КМУ от 24.01.2006. № 45, обязательства по оплате имеют не только зарегистрированные лица, но и все те, кто фактически проживает в квартире.

Отпечатать текст искового заявления необходимо на компьютере, либо на печатной машинке. Законодательством Украины не допускается написание исков от руки, либо на бланке. Малейшие отклонения от установленных требований в оформлении искового заявления могут послужить основанием для отказа суда в принятии иска к производству.

Кроме требования о взыскания задолженности, в исковом заявлении должны также содержаться требования:

- возместить судебные издержки за счет ответчика;
- индексировать задолженность в соответствии с официальным индексом инфляции, который ежемесячно публикуется в газете «Урядовий кур`єр»;
- из-за задолженности наложить арест на имущество (например, на квартиру);
- возместить убытки, причиненные общему неделимому имуществу;

- прекратить предоставление жилищно-коммунальных услуг должнику до полного погашения задолженности.

3. Подготовить следующий пакет документов, необходимых для быстрого и правильного рассмотрения дела в суде.

2) Заверенную копию решения общего собрания об избрании председателя ОСМД (ЖСК).

3) Заверенную копию устава ОСМД (ЖСК).

4) При необходимости, справку из МБТИ или управления жилищного хозяйства о балансодержателе дома.

5) Решение правления или собрания об обращении в суд с иском о взыскании задолженности и о предоставлении полномочий представлять интересы в судебных и других инстанциях конкретному физическому или юридическому лицу.

6) Квитанцию, либо платежное поручение об уплате государственной пошлины за рассмотрение дела в суде. Дополнительно нужно будет оплатить информационно-техническое обеспечение процесса (размер оплаты зависит от конкретного дела).

Не лишним будет помнить, что ОСМД (ЖСК) может быть освобождено от уплаты госпошлины решением городского совета. Для этого объединению следует предварительно обратиться с соответствующим заявлением на имя городского головы.

7) Документы, подтверждающие обязательства ответчика вносить на счет объединения плату за оказанные услуги, например:

- правоустанавливающие документы на квартиру (если таковые имеются);
- справку о членстве в ОСМД (ЖСК), или договор на участие в расходах по обслуживанию, если должник не является членом объединения;
- акт о фактическом проживании в квартире незарегистрированных лиц (если проживают).

8) В произвольной форме оформленную информацию об имущественном состоянии должника, месте работы, социальном положении, психологических особенностях, взаимоотношениях с правлением.

9) Расчет суммы иска (задолженности) произведенный по каждому отдельному ответчику, по каждому виду услуги (за содержание дома, холодное водоснабжение и канализацию, теплоснабжение и горячее водоснабжение) и ежемесячно, с указанием осуществленной оплаты. При этом нужно учитывать, что новый владелец жилья не несет никаких обязательств за обязательства (долги) старого владельца, если, это не предусмотрено договором купли-продажи. Независимо от срока образования задолженности, согласно статьи 257 Гражданского кодекса Украины срок исковой давности составляет 3 года, если другое не определено договором с ОСМД (ЖСК).

10) Копии документов, утверждающих тарифы на каждую отдельную услугу по всем периодам, заявленным в исковом заявлении.

11) Копии искового заявления суду и ответчику. Таким образом, вместе должно быть не менее 3-х комплектов документов.

12) Документы, подтверждающие факт уведомления должника о сумме его задолженности надлежащим образом (акт), либо отказ потребителя от добровольного погашения, или реструктуризации долга.

4. Сдать составленный пакет документов в канцелярию суда. Исковые заявления можно передать в суд как обратившись в канцелярию лично, так и воспользовавшись услугами почты, отправив письмо с уведомлением о вручении. Если Вы решили лично сдать документы в канцелярию – ее работники должны поставить отметку о получении иска на экземпляре ОСМД (ЖСК). В случае большого количества исковых заявлений - отметка канцелярии о получении ставится на втором экземпляре реестра исковых заявлений. После сдачи документов в суд они передаются конкретному судье, который назначает дату и время рассмотрения дела.

Большинство должников уже при получении копии искового заявления о взыскании задолженности через суд спешат оплатить если не всю задолженность, то хотя бы ее часть. Однако существует категория должников, заставить которых оплатить задолженность может лишь решение суда.

Третья условная категория – это те жильцы, на которых не действует даже судебное решение. В таком случае, для его выполнения следует получить в суде исполнительный лист и обратиться с ним в Государственную исполнительную службу. ОСМД (ЖСК) имеет право подать такое обращение на протяжении трех лет. Имеет смысл держать процесс на контроле и постоянно общаться с судебным исполнителем: сообщать ему о наличии имущества у должника, об изменении его места проживания и др. В свою очередь, председатель правления имеет право знакомиться с материалами исполнения решения, ходатайствовать об описании или аресте имущества должника, в случае подписания должником договора о поэтапном погашении задолженности - заключать мировое соглашение. Если же государственный исполнитель не выполняет своих обязанностей, объединение имеет право обжаловать его действия в вышестоящей инстанции и в суде.

При всей возможной сложности исполнения судебного решения, оно позволяет зафиксировать срок и размеры задолженности. Задолженность фиксируется за последние 3 года и обязательна к погашению. Еще через 3 года эта задолженность будет так же обязательна к погашению, как и новая, возникшая за этот период. В случае же несвоевременной (после 3-х лет с момента образования) подачи иска, задолженность уже невозможно будет взыскать, что и происходит в большинстве кооперативов и объединений. Поэтому стоит подавать на своих должников иски в суд хотя бы для фиксации долга.

Часть 2. Хозяйственные аспекты деятельности ОСМД и ЖСК

Раздел 2.1. Проведение первого после приватизации капитального ремонта дома

Согласно пункта 7 статьи 10 Закона Украины «О приватизации государственного жилого фонда»:

«Бывшие собственники (их правопреемники), которые владели многоквартирным домом до момента приватизации, обязаны принимать участие в финансировании и содействовать организации проведения ремонта в порядке, который определяется Кабинетом Министров Украины...»

Еще более точно эту обязанность определяет статья 24 Закона Украины «Об ОСМД»:

«Бывший собственник, на балансе которого находился многоквартирный дом до передачи на баланс объединению, принимает участие в организации и финансировании первого после передачи на баланс капитального ремонта дома в соответствии с законодательством...».

Порядок участия бывших собственников в организации и финансировании ремонта приватизированных жилых домов, утвержденный Постановлением КМУ от 08.10.1992 года № 572 (см. приложение 1.10.), регламентирует эти законодательные нормы, увязывая срок эксплуатации дома и его характеристику с размером участия – от 12% до 100%.

В Днепропетровске средства на капитальный ремонт домов ОСМД закладываются в городском бюджете.

При этом, для ОСМД, все еще находящихся на балансе коммунальных предприятий, распорядителем средств является управление жилищного хозяйства горсовета. Для тех ОСМД, которые уже взяли дом на свой баланс, либо никогда не были коммунальной собственностью, а также для ЖСК, распорядителями являются исполкомы районных в городе советов.

Появление этих статей расходов в городском бюджете – является результатом многолетней плодотворной работы Ассоциации «Наш дом» с депутатским корпусом и исполнительным комитетом города. Следует отметить, что финансирование капитальных ремонтов домов ОСМД и ЖСК с каждым годом увеличивается (см. таблицу 5).

Таблица 5. Выделение средств из городского бюджета на ремонт домов ОСМД и ЖСК (млн.грн.)

Статьи городского бюджета	2004	2005	2006	2007	2008
ЖСК и ОСМД – через районные советы	0,5	0,5	1,0	1,0	2,0
ОСМД, находящиеся на балансе коммунальных предприятий – через УЖХ	-	-	-	1,0	2,0

Очевидно, что суммы, которые выделяются городским бюджетом, не покрывают всех необходимых затрат на капитальный ремонт домов, поскольку на каждый дом приходится, в лучшем случае, 40-50 тыс.грн. Поэтому для произве-

дения полноценного ремонта необходимо финансирование на протяжении нескольких лет.

Поэтому, рациональным будет использовать после создания ОСМД следующий алгоритм:

- для обеспечения выполнения ремонта в полном объеме, ОСМД и бывший собственник (в лице УЖХ горсовета) заключают договор на проведение первого после взятия на баланс ремонта. При заключении договора стоит обратить внимание на необходимость отразить в нем все объемы и сроки работ;
- затем дом передается на баланс ОСМД;
- затем, согласно договора, из бюджета города выделяются необходимые для проведения капитального ремонта средства.

По состоянию на 2008 год в Днепропетровске этот вопрос пока не урегулирован. Сегодня большинство ОСМД вынуждены вначале получать часть финансирования капитального ремонта, а затем брать дом на баланс. Это связано с тем, что при бюджете в 2 млн. грн. городское жилищное управление распределяет средства между пятьюдесятью домами, в то время как районные советы тот же объем финансирования распределяют между пятьюстами ОСМД (ЖСК).

Таким образом, первым после регистрации действием ОСМД должно быть обращение в вышеупомянутое профильное управление с заявлением о выделении из городского бюджета средств на проведение первого после взятия на баланс капитального ремонта дома.

ЖСК, а также тем ОСМД, которые не были ранее в коммунальной собственности, с подобными заявлениями необходимо обращаться в исполком районного совета. В тех районах, где существует Ассоциация «Наш дом» (Амур-Нижнеднепровский, Ленинский), распределение средств на капитальный ремонт происходит согласно поступивших заявок ЖСК и ОСМД. Некоторые из тех объединений и кооперативов, которые проявили инициативу и смогли самоорганизоваться, сегодня получают бюджетные деньги уже второй раз. В это же время, большинство председателей ОСМД (ЖСК), не вошедших пока в ассоциацию «Наш дом», даже не знают о существовании такой возможности

Раздел 2.2. Определение управителя жилищным комплексом

Субъекты правоотношений в жилищно-коммунальной сфере определены пунктом 1 статьи 1 Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах»:

балансодержатель дома, сооружения, жилищного комплекса или комплекса домов и сооружений – собственник или юридическое лицо, которое по договору с собственником содержит на балансе соответствующее имущество, а также ведет бухгалтерскую, статистическую и другую предусмотренную законодательством отчетность, осуществляет расчеты средств, необходимых для своевременного проведения капитального и текущего ремонтов и содержания, а так-

же обеспечивает управление этим имуществом и несет ответственность за его эксплуатацию;

исполнитель - субъект ведения хозяйства, предметом деятельности которого является предоставление жилищно-коммунальной услуги потребителю в соответствии с условиями договора;

производитель - субъект ведения хозяйства, который производит коммунальные услуги;

собственник помещения, дома, сооружения, жилищного комплекса или комплекса домов и сооружений - зарегистрированное в установленном законом порядке физическое или юридическое лицо, которому принадлежит право владения, пользования и распоряжения помещением, домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений;

потребитель - физическое или юридическое лицо, которое получает или желает получать жилищно-коммунальную услугу;

управитель - лицо, которое по договору с владельцем или балансодержателем осуществляет управление домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений, и обеспечивает его надлежащую эксплуатацию в соответствии с законом и условиями договора».

Согласно пункта 1.2. статьи 13 *Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах»*, услуги по управлению домом, сооружением или группой домов выделены в отдельный вид жилищно-коммунальных услуг. Эти услуги включают в себя содержание недвижимости на балансе, заключение договоров на выполнение услуг, контроль выполнения условий договора и пр.

В статье 12 Закона Украины «Об ОСМД» определены такие виды деятельности управителя неделимого и общего имущества жилищного комплекса:

- надлежащая эксплуатация жилищного комплекса и обеспечение соответствующих условий пользования владельцами собственным, неделимым и общим имуществом;
- накопление необходимых средств на текущий и капитальный ремонт в соответствии с законодательством;
- получение соответствующего возмещения от виновного лица за убытки, причиненные имуществу, находящемуся на балансе у управителя, или своевременное обращение в суд по поводу принудительного возмещения убытков.

Согласно статьи 11 того же закона, управление неделимым и общим имуществом жилого комплекса объединения может иметь такие формы:

1. Все функции по управлению осуществляют уставные органы ОСМД.

Исходя из существующего положения дел, для нашей страны оптимальной является именно эта форма, поскольку компании, оказывающие подобного рода управленческие услуги, сегодня только начинают развиваться.

2. Объединение заключает договор с юридическим лицом (управляющей компанией) и передает ей все или часть функций по управлению имуществом жилого комплекса. В этом случае:

- управляющая компания осуществляет управление финансовой деятельностью объединения, заключает договора с исполнителями в сфере ком-

мунальных услуг, договора о выполнении капитального ремонта и тому подобное;

- правление определяет политику объединения и контролирует деятельность управителя.

3. ОСМД делегирует определенные уставом полномочия по управлению неделимым и общим имуществом жилищного комплекса ассоциации объединений. Ее могут создать несколько объединений и собственников усадеб, совместно использующие общие внутриквартальные инженерные сети, для представления общих интересов (статьи 1 и 8 Закона Украины «Об ОСМД»).

Формы управления ЖСК не настолько подробно прописаны в законодательстве, однако, по сути, они являются аналогичными описанным выше.

Форму управления жилым комплексом утверждает общее собрание ОСМД квалифицированным большинством голосов (3/4 голосов) членов объединения, присутствующих на собрании. Впрочем, общее собрание своим решением может в любой момент изменить форму управления объединением.

Таким образом, управитель (ОСМД (ЖСК), либо другое юридическое лицо) обеспечивает обслуживание, содержание и текущий ремонт жилья. При этом, существуют два варианта действий:

- Управитель самостоятельно, нанимает соответствующий персонал и заключает договора с поставщиками отдельных видов коммунальных услуг: по вывозу ТБО, по электроснабжению мест общего пользования, по обслуживанию лифтов, по дератизации и пр. В данном вопросе имеет смысл скооперироваться с соседними ОСМД и ЖСК и совместно создать общий штат необходимого обслуживающего персонала (сантехник, электрик, дворники и пр.), а также приобрести необходимый инвентарь;
- Управитель может заключить договор с субъектом хозяйственной деятельности на полное оказание им услуг по содержанию жилищного комплекса. В этом случае для выбора такой организации целесообразно будет провести конкурс.

Таким образом, ОСМД одновременно совмещает в себе функции всех субъектов жилищно-коммунальной сферы: и управителя дома, и его балансодержателя (учитывает его на внебалансовых счетах), и исполнителя услуг по управлению домом и по его обслуживанию. А ЖСК, кроме всего перечисленного, является еще и собственником дома. Более того, в Днепропетровске большинство ЖСК фактически взвалили на себя оказание услуг по теплоснабжению, а также по водоснабжению и водоотведению, хотя данная деятельность не входит в их компетенцию. Как правило, объединения и кооперативы не берут на себя функции исполнителя лишь тех коммунальных услуг, справиться с которыми самостоятельно они не могут: вывоз ТБО, обслуживанию лифтов и пр.

Однако, кроме описанной выше модели полного самоуправления, существует и иная. Она предполагает разделение всех упомянутых функций между различными юридическими или физическими лицами: ОСМД (ЖСК) нанимает управителя (юридическое лицо), который, в свою очередь, нанимает обслуживающую организацию, а обслуживающая организация уже заключает договора с подрядчиками.

Раздел 2.3. Прием дома на баланс ОСМД

Одновременно с принятием решения о форме управления, общее собрание ОСМД также должно решить и вопрос о балансодержателе.

Поскольку, согласно статьи 11 Закона Украины «Об ОСМД», балансодержатель обеспечивает управление жилищным комплексом, то, как правило, управитель одновременно является и балансодержателем.

Согласно той же статьи закона общее собрание своим решением может:

- принять на собственный баланс весь жилой комплекс;
- заключить договор с предыдущим собственником и оставить его балансодержателем всего жилищного комплекса или его части;
- заключить договор о передаче на баланс всего жилищного комплекса или его части с любым юридическим лицом, устав которого предусматривает соответствующий вид деятельности.

При этом нужно иметь в виду, что:

1. поскольку отдельные помещения в доме являются собственностью их владельцев, а жилой комплекс в целом – совместной собственностью всех совладельцев, то и дом, и другие сооружения не могут быть отображены как активы ни в балансе ОСМД, ни в балансе другого управителя. Как правило, дом и другое совместное имущество отражаются в забалансовых счетах, как имущество в доверительном управлении (см. книгу 3). То же касается и домов ЖСК – как только все пай в доме выплачены, он должен быть полностью отнесен на забалансовые счета.

Таким образом, передача дома или его отдельных частей на баланс, не изменяет правоотношений собственности, о чем прямо сказано в ч.7 ст. 11 **Закона Украины «Об ОСМД»**.

2. ОСМД не обязано немедленно принять свой дом на баланс. Ответственной за обслуживание дома и сбор средств с его жителей может временно оставаться коммунальная жилищно-эксплуатационная организация. В этом случае, созданное объединение можно использовать как инструмент для формирования и для озвучивания общего мнения и позиции владельцев жилья, для наведения порядка в определенных аспектах совместного проживания, а также как действенный инструмент защиты жилищных прав жителей в различных ситуациях.

Процедура приема-передачи дома с баланса коммунального предприятия жилищного хозяйства на баланс объединения проводится согласно:

- ***Порядка передачи жилого комплекса или его части с баланса на баланс***, утвержденного Постановления КМУ от 11.10.2002 г. № 1521;
- ***Порядка снятия с баланса жилищно-коммунальных предприятий многоэтажных жилых домов (комплексов, или их частей) и передачи их на баланс объединениям совладельцев многоквартирных домов***, утвержденного решением Днепропетровского городского совета от 19.09.2007 г. № 39/19 (см. приложение 1.16.).

Если общее собрание приняло решение о взятии дома на баланс объединения, процедура должна быть следующей:

1. ОСМД обращается с письменным заявлением на имя городского головы о передаче жилого комплекса на баланс ОСМД, приложив к нему соответствующие документы (см. приложение 2.12., 2.13.).

2. На основании поданных документов управление жилищного хозяйства городского совета готовит соответствующий проект решения городского совета.

При наличии должным образом оформленных документов, ни чиновники, ни депутаты не имеют законных оснований препятствовать принятию решения о передаче дома на баланс ОСМД.

3. После принятия решения горсовета о передаче жилого комплекса с баланса жилищно-коммунального предприятия на баланс ОСМД, предыдущий балансодержатель и ОСМД создают комиссию, которую возглавляет представитель ОСМД. Комиссия оценивает техническое состояние дома и составляет акт приема - передачи согласно утвержденного образца.

Для объективного отражения в акте реального технического состояния дома (в том числе и всех перепланировок вспомогательных помещений, реального процента износа конструкций дома и пр.) ОСМД рекомендуется привлечь для обследования дома независимую профессиональную строительную организацию, либо соответствующего специалиста.

4. Дом передается с баланса на баланс вместе с планом земельного участка, техническим паспортом дома и соответствующей технической документацией (инвентарное дело, акт принятия в эксплуатацию, планы внешних сетей).

В случае отсутствия или утери вышеупомянутых документов, изготовление их, либо восстановление, является обязанностью организации, с баланса которой передается жилой комплекс или его часть.

Датой передачи дома является дата подписания акта приема-передачи.

Следует помнить, что, несмотря на то, что процесс передачи дома с баланса на баланс достаточно длителен и занимает несколько месяцев, объединение может и должно осуществлять свои функции по управлению домом и его содержанию, поскольку имеет на это законные основания. В данном случае, основополагающим является решение жильцов, принятое ими на общем собрании.

Однако, для осуществления функций по управлению домом в период передачи его с баланса на баланс, не следует забывать об их соответствующем юридическом оформлении.

1. Объединению необходимо обратиться к прежнему балансодержателю (КЖЭП или КП ЖРЭП) с заявлением, в котором:

- сообщить о принятом на общем собрании решении о самостоятельном управлении жилым комплексом и взятии дома на баланс. К заявлению следует приложить выписку из протокола общего собрания и копию свидетельства о государственной регистрации;
- попросить заключить с ОСМД *Договор о временной передаче полномочий по управлению и содержанию дома и придомовой территории* (см. приложение 1.15.), согласно решения городского совета от 19.09.2007 № 38/19. Данный договор дает возможность ЖЭКу не начислять квартплату жильцам объединения до передачи дома на баланс ОСМД, в то время

как ОСМД имеет полное право заключать договора со всеми поставщиками: по электроснабжению, обслуживанию лифтов и пр.;

2. В случае, если балансодержатель отказывается подписывать такой договор, следует немедленно:

- обратиться с жалобой в управление жилищного хозяйства городского совета, а также в постоянную комиссию по вопросам жилищно-коммунального хозяйства;
- попросить всех совладельцев и жителей, имеющих договора с ЖЭКом на оказание услуг по содержанию дома, расторгнуть их. Таким образом, ЖЭК будет лишен каких-либо формальных оснований обслуживать дом.

После оформления акта приема-передачи жилого комплекса необходимо провести регистрацию ОСМД в БТИ. При этом, согласно решений исполнительного комитета горсовета от 21.03.2002. №503 и от 19.06.2003. №1549, **регистрация домов за ОСМД проводится лишь с целью учета, то есть без выдачи свидетельства о праве собственности на многоквартирный дом, вместо которого выдается выписка из учетной книги о регистрации дома.**

Раздел 2.4. Отведение придомовой территории

Согласно статье 1 Закона Украины «Об ОСМД», понятие «придомовая территория» определяется как *территория вокруг многоквартирного дома, определенная актом на право собственности или пользования земельным участком и предназначенная для обслуживания дома.*

Земельный участок является необходимой составной частью жилого комплекса, состоящего из собственно участка, расположенного на нем многоквартирного дома или его части, а также вспомогательные сооружения и инженерные сети. Ни одна из этих частей не может быть исключена из понятия имущественного комплекса, принимаемого на баланс обществом совладельцев или кооперативом.

Согласно части 1 статьи 41 ***Земельного кодекса Украины*** жилищно-строительным (жилищным) кооперативам земельные участки для строительства передаются в собственность бесплатно или предоставляются в аренду. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. После принятия в эксплуатацию домов земельные участки в дальнейшем используются кооперативами для обслуживания домов.

Согласно части 2 статьи 42 ***Земельного кодекса Украины***, в том случае, если граждане приватизировали квартиры в жилом доме, соответствующий земельный участок может передаваться бесплатно в собственность или предоставляться в пользование объединению совладельцев.

Таким образом, другой возможности оформить владение придомовой территорией, кроме как путем создания ОСМД, у владельцев помещений в многоквартирных домах (не ЖСК) попросту нет. С другой стороны, в случае передачи этого участка в собственность, земельный участок придомовой терри-

тории не становится собственностью ОСМД, а является общей совместной собственностью всех совладельцев.

Земельный участок может быть передан в пользование ОСМД (ЖСК) либо в постоянное пользование (без определения срока), либо в краткосрочную или долгосрочную аренду. **Конкретные решения по землепользованию: передача в собственность, постоянное пользование или аренда - принимают местные советы (в Днепропетровске – городской совет).**

Порядок использования земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, а также относящиеся к ним строения, сооружения и придомовые территории, определяется совладельцами, однако в границах своего целевого назначения, определенного в государственном акте или в договоре об аренде, то есть в нашем случае - для потребностей обслуживания дома.

Размеры и конфигурация земельных участков определяются на основании проектов раздела территории квартала, микрорайона, а также соответствующей землеустроительной документации.

2.4.1. Проект раздела территории кварталов (микрорайонов).

Проект раздела территории относится к градостроительной документации, которая разрабатывается для микрорайона (квартала), или его части с целью размежевания земельных участков.

Проектом раздела территории определяются площади и границы

- придомовой территории существующих и запроектированных жилых домов;
- земельных участков, на которых располагаются общественные сооружения и другие объекты градостроительства;
- излишков земельных участков, предназначенных для дальнейшей застройки;
- территории общего пользования;
- территории ограниченного пользования земельным участком.

Решения о разработке и утверждении проектов раздела территории в Днепропетровске принимаются городским советом.

Как правило, отведение придомовой территории упирается в отсутствие проектов раздела территории конкретного квартала (микрорайона), что, в свою очередь, объясняется как объективными (недостаток бюджетных средств), так и субъективными (нет четко определенных земельных границ – можно строить, где угодно) причинами.

Без соответствующего проекта раздела, отвести придомовую территорию фактически невозможно. Компромиссным вариантом стала городская практика изготовления проектов раздела за счет средств инвесторов-застройщиков. **Поскольку законодательством предусмотрено открытое информирование и общественное обсуждение таких градостроительных документов, то ОСМД (ЖСК), как заинтересованное лицо, может принимать активное участие в разработке и утверждении проекта всех этапах.**

2.4.2. Размеры и границы придомовой территории.

Придомовая территория может включать в себя:

- территорию под жилым домом;
- проезды и тротуары;
- озелененные территории;
- игровые площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- площадки для занятий физической культурой;
- площадки для временной стоянки автомобилей;
- площадки, используемые в хозяйственных целях;
- площадки для выгула собак;
- другие территории, связанные с содержанием и эксплуатацией домов и связанных с ними объектов.

Основанием для определения размеров земельного участка придомовой территории являются:

- Правила и порядок раздела территории жилого квартала (микрорайона), утвержденные приказом Госстроя Украины от 16.09.1999 г. № 228;
- Государственные строительные нормы „Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений”;
- Государственные санитарные правила планирования и застройки населенных пунктов, утвержденные приказом Минздрава Украины от 19.06.1996 г. №173.

В соответствии с первым документом нормативная площадь придомовой территории определяется в зависимости от градостроительной ценности района, расположения квартала (микрорайона) и размера населенного пункта.

Поскольку численность населения Днепропетровска - свыше 1 млн. жителей, минимальная нормативная площадь придомовой территории, в зависимости от зоны градостроительной ценности квартала, из расчета на 1 квартиру составляет:

- I-я зона – не менее 12,2 м.кв;
- II-я зона – не менее 15,3 м.кв;
- III-я зона – не менее 21,4 м.кв;
- IV-VII зона – 26,8 кв.м.

При согласии населения квартала нормативная площадь придомовых территорий для зон I-III может увеличиваться до 26,8 м.кв на квартиру, а для зон IV-VII - уменьшаться до 12,2 м.кв.

Размер максимальной придомовой территории (26,8 м.кв) определяют в соответствии с удельным весом элементов территории (см. таблицу б).

Таблица 6. Удельный вес элементов придомовой территории

Наименование элементов придомовой территории, свободной от застройки	Удельные размеры элементов территории, для одной жилищной единицы, кв.м	Наименьшие расстояния от площадок до окон жилых и общественных домов, м
Озелененные территории	18,0	
Игровые площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,0	12
Площадки для отдыха взрослого населения	3,0	10
Площадки для занятий физкультурой	0,6	10-40
Площадки для хозяйственных целей	0,9	20
Площадки для стоянок автомобилей	2,3	10
Общая величина нормативной придомовой территории, свободной от застройки	26,8	

Сходные нормы установлены и в указанных выше Государственных санитарных правилах, отличием является лишь то, что определены они из расчета на одного жителя.

«4.10. Дворовые территории микрорайонов должны иметь достаточные размеры для обеспечения различных видов отдыха и занятий всех групп населения, в том числе площадки:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста размером не менее 0,7 кв.м/чел. на расстоянии не менее 12 м от окон жилых и общественных зданий и на расстоянии не менее 20 м от мест размещения мусоросборников и кратковременных стоянок автотранспорта;
- для занятий физкультурой и спортом размером не менее 2 кв.м/чел. на расстоянии 10-40 м от жилья;
- для отдыха взрослого населения размером не менее 0,1 кв.м/чел. на расстоянии 10 м от жилых и общественных зданий;
- хозяйственного назначения (сушка белья, чистка вещей, размещения мусоросборников) из расчета не менее 0,3 кв.м/чел. на расстоянии не менее 20 м от жилых зданий и площадок для игры и отдыха, для выгула собак - на расстоянии 40 м;
- специального назначения (открытые площадки для кратковременных стоянок автомобилей) из расчета 0,8 кв.м/чел. на расстоянии 10-50 м в зависимости от вместимости.

Площадки должны быть изолированы от объектов обслуживания, хозяйственных дворов, магистральных улиц, не должны быть проходными для пешеходов и транзитного движения транспорта».

Очевидно, что законодательство способствует отведению придомовых территорий ОСМД и ЖСК в достаточных для нормального проживания размерах. Однако на практике в большинстве случаев придомовая территория значительно меньше предусмотренной. Это обусловлено как исторически сложившейся хаотической застройкой, так и желанием градостроителей построить как можно больше объектов.

Поэтому объединения и кооперативы могут иметь земельные участки разного размера: и четко совпадающие с размерами дома („пятно” дома), и совсем небольшие (проход к дому, тротуар вдоль дома), и только немногие могут похвастаться земельными участками, занимающими значительную территорию вокруг дома.

2.4.3. Алгоритм отведения земли.

Если дом ЖСК или ОСМД находится на территории, где уже существует проект раздела квартала, то правлению необходимо незамедлительно начинать активные действия, чтобы закрепить за своим домом земельный участок.

Если проекта раздела квартала нет, имеет смысл обратиться вместе с соседними ЖСК и ОСМД к властям и добиться его появления, поскольку только в этом случае объединение имеет возможность закрепить за собой придомовую территорию.

Таким образом, после взятия дома на свой баланс ЖСК и ОСМД необходимо сделать следующее:

1. Принять на общем собрании решение о взятии земельного участка в собственность или в пользование.

2. Письменно обратиться к городскому голове с заявлением на оформление права собственности или пользования земельным участком придомовой территории.

Если проекта раздела квартала нет, в том же заявлении рекомендуется обратиться с просьбой инициировать разработку и утверждение проекта раздела соответствующего квартала (микрорайона)(см. приложение 2.14.).

3. При наличии проекта раздела квартала, после получения технического задания и разрешения на отведение придомовой территории, необходимо обратиться в землеустроительную организацию, предоставив целый ряд документов и копий документов о доме и придомовой территории:

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- справка облстатуправления о включении в ЕДРПОУ;
- устав ЖСК (ОСМД);
- выписка из государственного реестра (из МБТИ) о праве собственности или о балансодержателе дома;
- технический паспорт дома МБТИ на дом и сооружения для его обслуживания;
- решение органа власти о предоставлении земельного участка в пользование для строительства жилого дома, план границ отведенного земельного участка жилого комплекса М 1:500 и другие документы.

Землеустроительные работы, как правило, платные, поэтому необходимо предусмотреть в бюджете ОСМД (ЖСК) от 5 000 до 10 000 грн в зависимости от площади дома и придомовой территории.

4. На основании проекта раздела территории квартала и соответствующей землеустроительной документации готовится проект отвода земельного участка придомовой территории.

Землеустроительная организация:

- заключает договор на проведение землеустроительных работ;
- проводит геодезические работы по определению на местности границ землепользования в натуре;
- разрабатывает техническую документацию по землеустройству.
- направляет необходимые материалы для согласования в различные инстанции (ГлавАПУ, СЭС, управление земельных ресурсов, областное управление экологии, областное управление охраны историко-культурных ценностей);
- направляет проект отвода на землеустроительную экспертизу;
- готовит предложения по проекту решения горсовета об отводе придомовой территории.

5. На основании подготовленной документации городской совет принимает решение о передаче земельного участка придомовой территории в собственность или пользование ОСМД (ЖСК) и утверждает проект земельного участка.

6. На основании решения городского совета проводятся работы по вынесению границ земельного участка в натуре (на местность), оформляется государственный акт о праве собственности на земельный участок, или заключается договор аренды.

Согласно статьи 125 *Земельного кодекса Украины*, право собственности и право постоянного пользования субъекта (ОСМД-ЖСК) на земельный участок (в нашем случае - придомовую территорию) возникает лишь после получения им и государственной регистрации документа, удостоверяющего это право. Право на аренду земельного участка возникает после заключения и государственной регистрации договора аренды.

2.4.4. Земельный налог и арендная плата.

Получив земельный участок в собственность, объединение или кооператив становится плательщиком земельного налога. Согласно статьи 2 *Закона Украины «О плате за землю»* плательщики – это собственники земельных участков, земельных паев и землепользователи. Для арендаторов предусмотрена арендная плата.

С теми же ОСМД или ЖСК, у которых придомовая территория не оформлена и отсутствуют документы на землю, ситуация обстоит следующим образом:

С одной стороны, согласно статьи 2 того же Закона, пользование землей в Украине является платным. Следовательно, ОСМД и ЖСК должны платить за землю в размерах участка, занимаемого домостроением – так называемого «пятна» дома. Большинство ЖСК города поступают именно таким образом, не желая входить в конфликт с налоговыми органами.

С другой стороны, если у объединения (кооператива) нет документов на землю (акта или договора), то и оснований для оплаты налога или аренды также нет. В таком случае, ОСМД (ЖСК) не является ни владельцем, ни арендатором земли. Поэтому большинство ОСМД города, в отличие от ЖСК, не платят земельный сбор.

Выбор приемлемого варианта – вопрос, решаемый на общем собрании ОСМД (ЖСК).

Раздел 2.5. Содержание дома.

Согласно статьи 1 **Закона Украины «О жилищно-коммунальных услугах»**: «содержание домов и придомовых территорий - хозяйственная деятельность, направленная на удовлетворение потребности физического или юридического лица относительно обеспечения эксплуатации и/или ремонта жилых и нежилых помещений, домов и сооружений, комплексов домов и сооружений, а также содержания прилегающей к ним (придомовой) территории в соответствии с требованиями нормативов, норм, стандартов, порядков и правил согласно законодательству».

Поддержанию жилого дома в хорошем состоянии способствует его грамотная техническая эксплуатация, своевременное проведение текущих и капитальных ремонтов, а также модернизация и реконструкция дома с использованием современных архитектурно-планировочных, санитарно-технических и других требований.

Вопросы эксплуатации и ремонта жилищного фонда регулируются прежде всего **Жилищным кодексом Украинской ССР** и **Правилами пользования помещениями жилых домов**, утвержденными постановлением КМУ от 24.01.2006 № 45, а также другими документами.

Как правило, большинство нормативных документов в этой сфере являются обязательными к исполнению предприятиями, организациями и учреждениями независимо от форм их собственности и ведомственного подчинения, кооперативами и объединениями совладельцев многоквартирного дома, которые осуществляют техническое обслуживание, ремонт и реконструкцию жилых зданий.

Содержание жилого дома включает в себя комплекс работ, предусмотренных **Примерным перечнем услуг по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий и услуг по ремонту помещений, домов, сооружений**, утвержденным приказом Госжилкоммунхоза от 10.08.2004 г. № 150. В этот комплекс входит:

1. Содержание домов, сооружений и придомовых территорий (санитарно-техническое обслуживание, содержание лифтов обслуживание внутридомовых сетей, освещение, а также необходимый текущий ремонт);
2. Капитальный ремонт.

2.5.1. Техническое обслуживание.

Техническое обслуживание жилых зданий — это комплекс работ, направленных на поддержание исправности элементов зданий или определенных параметров и режимов работы технического оборудования.

Правила содержания жилых домов и придомовых территорий, утвержденные приказом Госжилкоммунхоза от 25.08.2005 г. №76, устанавливают порядок предоставления услуг по содержанию домов и придомовых территорий, условия и порядок переоборудования, перестройки, перепланирования домов, жилых и нежилых помещений в жилых домах.

Требования к работам и услугам по содержанию дома определены в **Типовых нормах сроков и норм обслуживания для работников и обслуживающего персонала, занятых содержанием жилого фонда**, утвержденных приказом Госжилкоммунхоза от 04.08.1997. № 59.

Размер эксплуатационной платы за жилье определяется исходя из составляющих расходов в соответствии с **Порядком формирования тарифов на услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий**, утвержденному постановлением Кабинета Министров Украины от 12.07.2005 № 560. При этом учитывается выполнение конкретного перечня работ по содержанию жилых домов и придомовых территорий определенного класса для обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического, противопожарного, технического состояния домов и сооружений, а также придомовых территорий.

Нормативные расходы на содержание определяются по каждому дому отдельно в зависимости от количественных показателей фактического предоставления услуг в расчете на 1 кв.м.

Типовой перечень услуг по содержанию дома включает в себя:

- 1) уборку лестничных клеток;
- 2) уборку придомовой территории;
- 3) вывоз и утилизацию твердых бытовых и негабаритных отходов;
- 4) уборку подвалов, технических этажей и кровель;
- 5) техническое обслуживание лифтов;
- 6) обслуживание систем диспетчеризации;
- 7) техническое обслуживание внутридомовых систем тепло-, водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации;
- 8) дератизацию;
- 9) дезинсекцию;
- 10) обслуживание дымовентиляционных каналов;
- 11) техническое обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления
- 12) техническое обслуживание бытовых электроплит;
- 13) текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и технических устройств домов и элементов внешнего благоустройства, расположенных на придомовой территории;
- 14) ремонт оборудования спортивных площадок;
- 15) ремонт оборудования детских площадок;
- 16) ремонт оборудования хозяйственных площадок;
- 17) полив дворов, клумб и газонов;

- 18) подготовку жилых домов к эксплуатации в осенне-зимний период;
- 19) уборку и вывоз снега;
- 20) эксплуатацию номерных знаков на домах;
- 21) очистку дворовых туалетов и приемков;
- 22) освещение мест общего пользования, подвалов, подкачку воды;
- 23) энергоснабжение для лифтов;
- 24) очистку не канализационных люков;
- 25) периодическую поверку, обслуживание и ремонт (в том числе демонтаж, транспортирование и монтаж после поверки) квартирных средств учета воды и тепловой энергии;
- 26) другие прямые расходы.

ОСМД (ЖСК) также могут воспользоваться *Типовым перечнем услуг, порядком и периодичностью их предоставления*, утвержденным городским советом для жилищно-эксплуатационных предприятий коммунальной собственности (см. приложение 1.17.).

2.5.2. Ремонт и реконструкция.

Текущий ремонт - это комплекс ремонтно-строительных работ для поддержания эксплуатационных качеств, а также для своевременного предупреждения износа конструкций и инженерного оборудования. Текущий ремонт должен производиться с периодичностью, которая обеспечивает эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства (капитального ремонта, реконструкции) до момента постановки его на плановый капитальный ремонт или реконструкцию.

Периодичность проведения текущего ремонта, а также перечень конкретных работ определяется собственником дома в зависимости от технического состояния и качества эксплуатации здания в период между капитальными ремонтами. Отремонтированное здание принимает комиссия в составе представителя дома (ОСМД, ЖСК) и жилищно-эксплуатационной организации.

Если же дом, в целом, не нуждается в капитальном ремонте, можно дополнить текущий ремонт отдельными видами работ, относящимися к капитальному (кроме работ, которые предусматривают замену и модернизацию конструктивных элементов здания).

Капитальный ремонт - это комплекс ремонтно-строительных работ, который предусматривает замену, восстановление и модернизацию конструкций зданий в связи с их физической изношенностью и разрушением, улучшение эксплуатационных показателей, а также улучшение планировки здания и благоустройство территории без изменения строительных габаритов объекта.

Во время капитального ремонта производится:

- комплексное устранение неисправностей, возникших во время эксплуатации дома;
- восстановление оборудования, или его замена на более долговечное и экономичное;
- улучшение эксплуатационных показателей;

- технически возможная и экономически целесообразная модернизация жилых домов. Примером такой модернизации служит установка приборов учета тепла, воды, газа и электроэнергии.

Капитальный ремонт жилья осуществляется в соответствии с перспективным (с распределением работ по годам) и текущим (с распределением по кварталам) планами. При этом смета на проведение ремонта составляется на основании результатов анализа состояния дома.

Планирование и проектирование ремонта осуществляется с учетом **Правил оценки физического износа жилых домов**, утвержденных приказом Госжилкоммунхоза от 02.07.1998 г. № 52. Степень физического износа на момент оценки характеризует степень ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания (конструкций, технических устройств) относительно первичных и выражается соотношением стоимости объективно необходимых работ по ремонту к их восстановительной стоимости.

Степень физического износа элементов зданий определяется визуальным обследованием с использованием самых простых инструментов и лишь в отдельных случаях - с раскрытием отдельных конструктивных элементов.

Реконструкция жилого здания - это комплекс общестроительных и специальных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей: количество и площадь квартир, строительный объем и общая площадь здания. Реконструкция осуществляется с целью улучшения условий проживания и качества обслуживания.

Разработка, согласование и утверждение проектной документации осуществляется в порядке, определенном **ДБН А.2.2-3-2004. Проектирование. Состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для строительства**.

Порядок предоставления разрешения на проведение капитального ремонта и реконструкции дома определен **Положением о порядке предоставления разрешения на выполнение строительных работ**, утвержденным приказом Госстроя от 05.12.2000 г. № 273. Разрешение на выполнение работ предоставляется инспекциями государственного архитектурно-строительного контроля, которые ведут их реестр. **Выполнение строительных работ без получения разрешения, а также выполнение не отмеченных в разрешении работ считается самовольным и влечет за собой ответственность согласно действующему законодательству.**

Порядок введения в эксплуатацию жилого дома после его реконструкции детально определен постановлением КМУ от 22.09.2004 г. № 1243 **«О Порядке принятия в эксплуатацию завершенных строительством объектов»**.

2.5.3. Перепланирование помещений и вывод из жилого фонда.

Отдельного внимания заслуживают вопросы контроля и выдача согласований со стороны руководства ОСМД (ЖСК) на:

- перепланирование помещений;
- вывод квартир из жилого фонда.

Перепланирование.

Часто при перепланировке помещений или при выводе их из жилого фонда интересы собственника жилья сталкиваются с интересами его соседей или владельца дома – ЖСК или ОСМД. Первые, ссылаясь на право по собственному усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом согласно части 1 статьи 4 **Закона Украины «О собственности»**, обычно пытаются обосновать снос несущих стен или создание отдельного входа без согласования с другими жильцами.

Однако часть 2 этой же статьи говорит о том, что владелец имеет право осуществлять со своим имуществом любые действия, которые не противоречат закону. А часть 5 статьи 4 закона гласит, что при осуществлении своих прав владелец обязан не нарушать права и охраняемые законом интересы граждан и юридических лиц, а также, что в случаях и в порядке, установленных законодательными актами Украины, деятельность собственника может быть ограничена.

В жилищной сфере все спорные вопросы регулируются **Жилищным кодексом УССР**, в статье 6 которого определено, что жилые дома и жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан. Тут же в статье 10 сказано, что граждане должны использовать жилые помещения в соответствии с его назначением.

Поэтому при перепланировке жилых помещений или выводе их из жилого фонда, следует руководствоваться не только законодательством о собственности, но и жилищными законами и постановлениями.

Согласно **Правилам пользования помещениями жилых домов**, собственники и наниматели (арендаторы) помещений жилых домов имеют право на переоборудование и перепланировку жилых, подсобных помещений, балконов и лоджий согласно соответствующим проектам. Однако обязательным является выполнение следующего, прописанного там же условия: переоборудование должно выполняться без ограничения при этом интересов других граждан, проживающих в доме, с выданного в установленном порядке разрешения собственника (балансодержателя) дома и органа местного самоуправления.

Условия перепланировки и переоборудования квартир прописаны также в вышеупомянутых **Правилах содержания жилых домов и придомовых территорий**, а также в **Положении о порядке предоставления разрешения на выполнение строительных работ**.

Под **переоборудованием** понимается установка индивидуального отопления и другого инженерного оборудования, перенесение нагревательных, сантехнических и газовых приборов, переоборудование туалетов, ванных комнат и вентиляционных каналов.

Перепланирование – это перенос и демонтаж перегородок, дверных проемов, тамбуров и пр.

Не допускается переоборудование и перепланирование, которое приводит к нарушению прочности, или разрушению несущих конструкций дома, а также к ухудшению целостности и внешнего вида фасадов.

Разрешается перепланирование, если оно:

- 1) не изменит фасад дома;
- 2) не нарушит несущих конструкций дома;

- 3) не повредит соседние квартиры и не нанесет неудобств соседям;
- 4) не изменит функционального назначения помещений (нельзя заменять санузлы и кухни на комнаты и наоборот);
- 5) не нарушит систему отопления (предполагаемую гидравлическим проектом);
- 6) не нарушит систему сантехнических домовых разводок (также рассчитанную проектом);
- 7) не нарушит газовых разводок (смонтированных согласно ГСН и требований пожарных служб);
- 8) не нарушит домовых систем вентиляционных каналов.

Владелец, решивший перепланировать свою квартиру, должен пройти все необходимые согласования (пожарная служба, санэпидстанция и пр.), получить разрешение исполкома райсовета на перепланировку и разрешение на строительные работы от инспекции государственного архитектурно-строительного контроля горсовета (ГАСК).

Очень часто эти требования игнорируются, а перепланировку узаконивают «задним» числом. Тем не менее, в данном случае закон на стороне ЖСК и ОСМД, поскольку:

1. Согласно статьи 100 *Жилищного кодекса*, владелец, допустивший самовольную перепланировку или переоборудование, обязан за свой счет привести помещение в прежнее состояние.

2. Несанкционированное перепланирование квартиры является правонарушением. Согласно статьи 96 *Кодекса Украины об административных правонарушениях*, за проектирование объектов и сооружений с нарушениями утвержденной в установленном порядке градостроительной документации, выполнение строительных или реставрационных работ без разрешения или утвержденного проекта, либо с отклонениями от него, предусмотрено наложение штрафа в размере от 1 до 10 не облагаемых налогом минимумов (17-170 грн.).

3. Согласно статьи 152 этого Кодекса, нарушение правил пользования жилыми помещениями, помещениями санитарного назначения, местами общего пользования (лестничными клетками, лифтами, подъездами, придомовой территорией), нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, а также самовольное переоборудование или перепланирование жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влекут за собой предупреждение или штраф от 1 до 7 минимумов (17-119 грн.).

Таким образом, в случае, если в доме производится незаконное перепланирование или переоборудование помещений, правление ОСМД (ЖСК) имеет право обратиться с соответствующей жалобой в ГАСК.

Вывод помещений из жилого фонда

Согласно статьи 6 *Жилищного кодекса УССР*, жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан. Использование помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается.

Согласно статьи 8 Кодекса, переводение пригодных для проживания жилых помещений в нежилые, как правило, не допускается.

Однако жилое помещение может стать нежилым на основании решения областного или городского (города республиканского подчинения) совета:

- в случае признания его непригодным для (статья 7), что устанавливается согласно Порядка обследования состояния жилых домов с целью определения их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов непригодными для проживания, утвержденного постановлением Совмина УССР от 26.04.1984 г. № 189 (см. приложение 1.8.).
- в других исключительных случаях (часть 1 статьи 8).

В Днепропетровске вышеупомянутые «исключительные случаи» определяются местным порядком, согласно которому для переоборудования квартиры в офис или магазин, кроме прочих документов, необходимо также обязательное согласование с соседями и владельцем (балансодержателем) здания.

Таким образом, если правлению ОСМД (ЖСК) станет известно, что в какой-то из квартир без ведома объединения оборудован магазин, то оно вправе потребовать у владельца помещения предоставить решение исполкома городского совета о выводе данного помещения из жилого фонда. Если такое решение будет предоставлено - это означает, что при его подготовке было проигнорировано согласование собственника, а это является нарушением действующего законодательства.

В таком случае необходимо обратиться с соответствующей жалобой в управление жилищного хозяйства городского совета, которое, как правило, готовит проекты подобных решений горисполкома, а также в правоохранительные органы.

Подобная проблема может быть решена и в суде. Если правление ОСМД (ЖСК) примет решение обратиться в суд - шансы выиграть процесс весьма высоки. В практике многих судов, в том числе и днепропетровских, существуют примеры, когда на основании несоблюдения вышеуказанных требований и отсутствия соответствующего решения исполкома областного (!) совета, решения каких-либо других органов о переводе жилых помещений в нежилые были отменены.

Однако во всех вышеперечисленных случаях: при незаконной аренде подвалов, перепланировании и выводе помещений в нежилой фонд – имеет смысл не «рубить с плеча», а использовать законные права объединения для поиска оптимального решения в интересах всего дома. К примеру, магазин в доме может стать дополнительным источником средств на содержание или на ремонт дома. Поэтому лучше договариваться, чем воевать.

2.5.4. Дополнительные функции руководства ОСМД и ЖСК

Кроме деятельности, определенной в уставе, обычно ОСМД и ЖСК осуществляют целый ряд «делегированных» им функций, несмотря на то, что это не подкреплено ни материальными, ни финансовыми ресурсами.

Речь идет о таких функциях, «унаследованных» от старой системы управления жилищно-коммунальным хозяйством, как:

- 1) оформление документов, связанных с регистрацией места проживания или места пребывания граждан;
- 2) участие в процессе оформления паспортов, их обмена, вклейки фотокарточек и тому подобное;
- 3) составление списков избирателей;
- 4) ведение первичного учета военнообязанных и призывников;
- 5) выдача разнообразных справок и характеристик;
- 6) оформление справок для получения льгот и субсидий на жилищно-коммунальные услуги, учет этих средств и проведение взаимозачетов между бюджетом и поставщиками.

Расходы на данные мероприятия, в том числе и на оплату труда задействованных работников, необходимо заложить в бюджет ОСМД (ЖСК) и, соответственно, во взносы. Кроме того, на оказание индивидуальных услуг (за справки и пр.) можно официально установить отдельные тарифы

Раздел 2.6. План хозяйственной деятельности

Обязательное составление ежегодного годового плана хозяйственной деятельности ОСМД и утверждения его на общих собраниях объединения предусмотрено статьями 10 и 21 Закона Украины «Об ОСМД». Закон возлагает эту обязанность на правление ОСМД, которое должно предъявить проект этого плана для ознакомления каждому члену объединения вместе с отчетом за предыдущий год и балансом и предоставить время, достаточное для его обсуждения перед утверждением на общих собраниях. Важно подчеркнуть, что такой план - это основа составления сметы доходов и расходов ОСМД, которая, в свою очередь, является единственным основанием для оплаты работ или услуг для ОСМД.

Необходимость принятия финансово-хозяйственного плана описана и в Типовом уставе ЖСК. В любом случае, подобный план является необходимым элементом деятельности любой хозяйствующей организации.

Таким образом, годовой план является директивным финансовым документом для председателя и правления в хозяйственном руководстве объединением (кооперативом) на целый год.

Разделы плана

План хозяйственной деятельности рекомендуется составить из таких разделов.

1. Характеристика ОСМД (ЖСК).
2. Анализ технического состояния жилого дома.
3. Анализ хозяйственной деятельности.
4. План хозяйственной деятельности и финансовый прогноз.

Характеристика ОСМД(ЖСК)

Цель этого раздела — коротко познакомить членов ОСМД (ЖСК) с историей деятельности объединения и его возможностями:

- юридический статус, цели ОСМД (ЖСК);
- история деятельности, выполненные задания предыдущих лет;

- состояние ОСМД (ЖСК) на текущий момент (оборот, финансовое состояние, количество сотрудников), техническое состояние жилого дома, основные проблемы, безотлагательные и перспективные);
- нынешний состав сотрудников, штатное расписание, размер фонда заработной платы.

Одним из важнейших факторов, определяющих успешность деятельности ОСМД (ЖСК) является активность и дееспособность его руководства. Поэтому в завершении раздела рекомендуется рассказать о распределении обязанностей в ОСМД (ЖСК), охарактеризовать членов правления и исполнительное руководство объединения, указав биографические сведения (образование, опыт работы), а также обратить внимание на достижения конкретных людей, их управленческую и техническую компетентность.

Анализ технического состояния жилого дома

Цель этого раздела — дать членам ОСМД (ЖСК) как можно более полную информацию о техническом состоянии их жилья. **Для характеристики технического состояния дома используются:**

- техническая документация, полученная во время принятия дома в свое управление и обслуживание;
- выводы экспертных организаций;
- данные инвентаризации технического состояния.

В состав технической документации, подлежащей постоянному хранению, входят:

- 1) технический паспорт на многоквартирный жилой дом;
- 2) проектно-сметная документация со схемами устройства внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и т.п.;
- 3) акт государственной комиссии о принятии жилого дома в эксплуатацию;
- 4) при наличии встроенной, либо размещенной в пристройке котельной - паспорт котельного хозяйства, котловая книга;
- 5) паспорт лифтового хозяйства;
- 6) акт приема-передачи жилого дома с баланса на баланс - в случае изменения его собственника или балансодержателя.

Техническая документация корректируется по мере изменения технического состояния дома, переоценки основных фондов, проведения его капитального ремонта или реконструкции, переоборудования, перепланирования или изменения целевого назначения дома, квартиры (комнаты).

В состав документации, которая ведется обслуживающей организацией, входят:

- 1) сметы, описания работ на текущий и капитальный ремонт;
- 2) акты технических осмотров;
- 3) журналы заявок жителей;
- 4) протоколы измерений сопротивления электросетей (при наличии);
- 5) протоколы измерений пропускной способности вентиляционных каналов.

На основании технической документации определяется класс, к которому относится дом. При проведении такой оценки необходимо руководствоваться *Классификатором жилых домов в зависимости от качества жилья и имеющегося инженерного оборудования*, утвержденным приказом Госстроя Украины от 30.09.1998 г. № 215 (см. приложение 1.14.).

После оценки технического состояния дома, необходимо определить объем работ по его текущему содержанию, а также составить перспективный план ремонтных работ.

Инвентаризация технического состояния дома проводится ежегодно, а осуществлять ее должна комиссия, назначенная правлением ОСМД (ЖСК), причем желательно привлечь к этой работе специалистов. Техническое состояние жилого дома описывается в паспорте жилого дома. На основании анализа технического состояния жилого дома определяются первоочередные и перспективные задачи для сохранения жилого дома, поддержания его в порядке, либо для существенного улучшения его состояния и необходимой реконструкции технических систем, а также для экономии средств.

Перед тем, как планировать те или иные работы в доме, необходимо максимально точно определить требования к капиталовложениям:

- размер капиталовложений и их целевое использование (наименование и назначение работ, конкретное оборудование);
- просчитать экономическую выгоду для членов ОСМД от проведения работ (например, экономия тепловой энергии и уменьшение платежей - как результат установки газового бойлера, установки/ремонта крыши, герметизации конструктивных швов, замены окон; или экономия потребления воды в результате технической реконструкции водопроводных систем).

Паспорт жилого дома

1. Общие данные:

Адрес дома:

Год постройки:

Проект:

Строительная организация:

2. Технические показатели

Тип здания: кирпичный, блочный, крупнопанельный, деревянный, смешанный			
Тип и покрытие крыши:			
Количество этажей	Количество квартир	1-комн.	3-комн.
		2-комн.	4-комн.
Общая площадь квартир, кв.м		Общая площадь квартир частной собственности, кв.м	
Общая площадь квартир неприватизированных, кв.м		Общая площадь арендованных квартир, кв.м	
Общая площадь нежилых помещений, кв.м		Общая площадь служебных помещений, кв.м	
Квадратура дома, которая отапливается	Чердак	Подвал	Количество и площадь лестничных клеток
Общая площадь вспомогательных помещений		Площадь вспомогательных помещений по их видам: колясочные _____ холлы _____ тамбуры _____ другие _____	
Тепловые нагрузки на дом:		На отопление, Мвт	На горячее водоснабжение, Мвт
Тип теплового узла			
Тип котла	Количество котлов	площадь обогрева, кв.м	вид топлива

3. Техническое состояние частей и конструкций дома

Наименование	Количество, штук	Состояние: удовлетворительное/неудовлетворительное	Дата последнего ремонта
1	2	3	4
КОНСТРУКЦИИ ДОМА			
Крыша			
Строительные узлы и конструкции: Фасад Окна Двери			
Фундамент			
Другие конструкции			
ТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ			
Центральное отопление			
К отельная			
тепловые счетчики			
Газовое оборудование			
газовые колонки			

1	2	3	4
газовые плиты			
газовые счетчики			
Холодное водоснабжение			
домовой прибор учета холодной воды			
квартирные приборы учета холодной воды			
Централизованное горячее водоснабжение			
домовой прибор учета горячей воды			
квартирные приборы учета горячей воды			
бойлеры			
Общее электрооборудование			
электрощиты			
электроплиты			
электросчетчики			
Лифтовое оборудование			
лифты пассажирские			
лифты грузовые			
Другое			
шахты для мусора			
вентиляция			
противопожарные системы			
телевизионные антенны			
ВНЕШНИЕ КОММУНИКАЦИИ			
Водопровод			
Водяные колодцы _____ шт.			
Канализационная система			
Канализационные колодцы _____ шт.			
Сборные колодцы _____ шт.			
Газовая трасса			
Теплотрасса			
СООРУЖЕНИЯ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ			
Площадки мусорных контейнеров _____ шт.			
Мусорные контейнеры _____ шт.			
Сараи _____ шт.			
Гаражи _____ шт.			
Спортивные площадки _____ шт.			
Детские игровые площадки _____ шт.			
ПЛОЩАДИ УБОРКИ			
Помещения общего пользования (вспомогательные), _____ кв.м			
Помещения общего пользования, _____ кв.м			
Газон, _____ кв.м			

Кроме предлагаемой формы паспорта дома, можно также использовать форму из *Инструкции о порядке технической инвентаризации объектов недвижимого имущества*, утвержденной Приказом Госкомитета строительства, архитектуры и жилищной политики Украины от 24.12.2001 г. № 127.

Анализ хозяйственной деятельности

Цель этого раздела - дать членам объединения (кооператива) как можно более полную информацию о финансово-хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК) за предыдущий период.

В этом документе на основе показателей годового отчета предыдущего периода необходимо представить отчет обо всех расходах, которые осуществлялись для обслуживания жилого дома: административных и управленческих, расходах на обслуживание технических систем, уборку территории, текущий, аварийный, капитальный ремонт. Отчет предоставляется также и о поступлениях от основной и посреднической деятельности, либо от деятельности другого вида, если она приносит прибыль и облагается налогом и дается оценка сотрудничества с поставщиками коммунальных услуг и подрядчиками, а также предварительная оценка деятельности членов правления и председателя.

Обязательным пунктом является оценка финансового состояния ОСМД по состоянию на отчетный период, которая включает:

- 1) остаток денежных средств на счетах в банке и в кассе.
- 2) размер дебиторской задолженности и пояснения относительно ее наличия (текущие неуплаченные платежи владельцев квартир, размер их предыдущей задолженности и пр.). Здесь же необходимо представить отчет о мероприятиях, предпринятых правлением для уменьшения (взысканию) задолженности.
- 3) сумма кредиторской задолженности ОСМД (ЖСК), ее размер и причины.
- 4) объем целевых фондов, например, ремонтного, и их использование на протяжении отчетного периода.

На основании приведенных данных дается оценка платежеспособности ОСМД (ЖСК), то есть оценка соотношения оборотных средств и краткосрочной кредиторской задолженности (нормальный показатель равен 2/1).

План хозяйственной деятельности и финансовый прогноз.

1. Задание.

В этом разделе на основании анализа технического состояния жилого дома и анализа хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК) формулируются все очередные задания по управлению и обслуживанию дома, которые ставятся перед объединением, с указанием видов и размеров источников финансирования, а также возможностей привлечения дополнительных средств.

В части расходов необходимо запланировать и определить:

- количество работников необходимо ОСМД (ЖСК) для выполнения этих заданий, очертить их обязанности, обосновать размер фонда заработной платы, который должен соответствовать разумному рыночному уровню;
- объемы административно-управленческих расходов (транспорт и коммуникации, делопроизводство, содержание офиса, юридические услуги, повышение квалификации, специальная литература и т. д.);
- объемы других эксплуатационных расходов по обслуживанию технических систем и содержанию в порядке внутренних помещений и прилегающей территории, которые не относятся к статье фонда оплаты труда (материалы, услуги фирм), мелкий ремонт;

- приблизительную рыночную стоимость запланированных работ по ремонту и реконструкции дома;
- резервы для проведения аварийных работ;
- размер налогов (земельный налог);
- затраты на страхование.

Здесь же необходимо представить методику распределения расходов между членами ОСМД (ЖСК) в соответствии с уставом (по размеру идеальной части, по площади квартиры, по кубатуре, по счетчикам, по количеству жителей (зарегистрированных или проживающих) и др.).

В части доходов необходимо определить запланированный размер поступлений денежных средств от совладельцев квартир за обслуживание и коммунальные услуги, поступления для формирования специальных фондов, доходы от финансовой деятельности, от аренды общего имущества дома (например, вспомогательных помещений), а также дотации и субсидии. План хозяйственной деятельности оформляется в виде распланированного по месяцам финансового прогноза на хозяйственный год.

Приблизительный состав статей годовой сметы ОСМД, который следует использовать для составления финансового прогноза, приводится в книге 3.

2. Организация работы.

В этом разделе описывается весь процесс организации работы правления по выполнению годового плана хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК), начиная с методики отбора поставщиков услуг, организации конкурсов подрядчиков на ремонтные работы и работы по эксплуатационному обслуживанию дома, подбору работников и т.д.

Необходимо определить и зафиксировать действия, которые правление планирует предпринять для обеспечения качественного обслуживания жилья и бесперебойного снабжения его жилищно-коммунальными услугами, то есть прописать систему контроля. Также следует продумать и зафиксировать методы по обеспечению финансовой дисциплины, своевременному поступлению и расходованию средств: система экономии, погашения долгов, рассрочка. Здесь же нужно указать и возможные дополнительные ресурсы, которые необходимо использовать или привлечь для максимально успешной хозяйственной деятельности ОСМД (ЖСК).

В завершение предлагается представить действия инициативной группы по созданию ОСМД в виде следующей таблицы 7.

Таблица 7. Алгоритм по созданию и деятельности ОСМД

№	Действие	Организация, в которую обращаться	Информация, документ
Подготовительный этап			
1.	Создание инициативной группы в количестве не менее 3-х собственников помещений	-	-
2.	Получение информации о доме	Балансодержатель и обслуживающая организация (районное КП ЖРЭП, КЖЭП)	1. Количество совладельцев дома, неприватизированных квартир, собственники и арендаторы нежилых помещений; 2. Техническая характеристика дома; 3. Экономическое положение дома.
3.	Составление проекта сметы ОСМД	-	Проект сметы ОСМД
4.	Подготовка проекта Устава ОСМД	-	Проект Устава ОСМД
5.	Резервирование названия ОСМД	Управление государственной регистрации горсовета	Свидетельство о резервировании
6.	Уведомление совладельцев о проведении учредительного собрания ОСМД под роспись или заказным письмом	-	1. Уведомление по проведению собрания 2. Ведомость о получении уведомления
7.	Проведение учредительного собрания ОСМД	-	Протокол и пр. (см. шаг 9)
Регистрация ОСМД			
8.	Государственная регистрация ОСМД	Управление государственной регистрации горсовета	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица
9.	Присвоение идентификационного кода ЕДРПОУ	Управление статистики	Справка об идентификационном коде ЕДРПОУ
10.	Регистрация в налоговой инспекции как плательщика налогов (на общих условиях). Внесение в Реестр неприбыльных организаций	Районная ГНИ	Справка о взятии на учет плательщика налогов
11.	Пенсионный фонд	Районное отделение ПФ	Уведомление о регистрации страхователя
12.	ФСС на случай безработицы	Районное отделение ФСС	Уведомление о регистрации страхователя
13.	ФСС по временной утрате трудоспособности	Районное отделение ФСС	Уведомление о регистрации страхователя
14.	ФСС от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	Районное отделение ФСС	Уведомление о регистрации страхователя
15.	Изготовление печати и	Разрешительная система	Печать и штампы

	штампа	ДГУ УМВД	
16.	Открытие текущего счета в банке	Банк	Договор об открытии счета
Хозяйственная деятельность			
17.	Заключение договора о временной передаче полномочий по управлению и содержанию дома (до принятия дома на баланс)	Балансодержатель (районное КП ЖРЭП, КЖЭП)	Договор о временной передаче полномочий по управлению и содержанию дома
18.	Участие бывшего собственника в организации и финансировании первого после приватизации капитального ремонта	Городской совет	1. Договор об участии бывшего собственника в организации и финансировании первого после приватизации капитального ремонта; 2. Акт о приеме-передаче работ
19.	Принятие жилого комплекса на баланс ОСМД	Городской совет	1. Решение городского совета; 2. Акт о приеме-передаче с баланса на баланс
20.	Получение выписки из МБТИ	МБТИ	Выписка из учетной книги о регистрации многоквартирного дома
21.	Получение земельного участка придомовой территории в собственность или в пользование	Городской совет	1. Государственный акт на право собственности на земельный участок или 2. Договор аренды.
22.	Согласование размера тарифа (взноса) на содержание дома и придомовой территории	Исполнительный комитет городского совета	Решение горисполкома
23.	Оформление трудовых взаимоотношений с сотрудниками	-	1. Контракт 2. Трудовое соглашение и пр.
24.	Заключение договоров с совладельцами дома	-	Договор отношений собственников жилых и нежилых помещений и управлятеля
25.	Заключение договоров с подрядными организациями по содержанию дома	Подрядные организации по вывозу ТБО, обслуживанию лифтов, электро-снабжению и пр.	Договор о предоставлении услуг
26.	Заключение договора на компенсацию льгот и субсидий	Управление социальной защиты горсовета	Договор на компенсацию льгот и субсидий