

# Битва за многоквартирные дома. Краткий обзор боевых действий в последние годы.

Доклад для Восьмых Лебедевских чтений.

...о том, как законодатели пытались отразить идеальные представления об управлении многоквартирными домами и что из этого получилось...

Александр Школьников,  
Москва, 2012г.



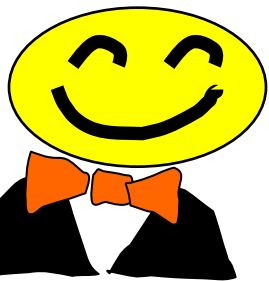
# Запуск реформы - Новый Жилищный Кодекс

До декабря 2004 года в России действовал Жилищный кодекс РСФСР, принятый в 1984 году.

Новый Жилищный кодекс РФ был введён в действие с 1 марта 2005 года в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

С введением в действие Жилищного кодекса РФ утратили силу ЖК РСФСР, законы «Об основах федеральной жилищной политики» и «О товариществах собственников жилья», признаны недействующими на территории РФ Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 года, так как в этих актах имелись положения, противоречащие новому ЖК РФ.

+ важно: постановления №307 от 23.05.06 и заменяющее его с 1 сентября №354 от 6.05.11



Жилищный Кодекс затронул большинство граждан – собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах. Жильцы с разной степенью активности стали участвовать в «процессе»...

## Исходная ситуация (наследство социалистич. образа жизни)

Многokвартирные дома в большинстве своем не были построены частным собственником с последующей продажей или сдачей в аренду квартир



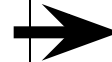
Собственник дома - неопределённый, существовала «эксплуатирующая организация» – ДЭЗ, ЖЭК...

Жильцы до недавнего момента в большинстве своем были не собственниками, а квартиросъемщиками



При приватизации собственник квартиры оставался в неведении по поводу «общедомового имущества»

Подъезд, подвал, трубы в нем в сознании граждан – это некое «продолжение улицы», т.е. «нечто общественное, за что ответственен муниципалитет/государство»



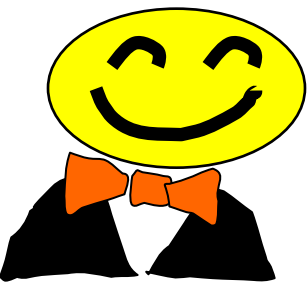
Как правило, нет перечня общедомового имущества, нежилых площадей и их статуса (продана, в аренде, не используется и т.п.), не определен земельный участок

Квартплата в сознании большинства – вид «налога», сбора в «общий фонд»



Не воспринимался как платеж данной компании за конкретные услуги по дому

Существовали «оазисы договорных отношений» – **жилищные кооперативы**, где людям приходилось договариваться о совместной жизни в многоквартирном доме и его эксплуатации. Плюс новые дома, где ситуацией рулил застройщик.



## Стороны конфликта / линии напряженности.

- ✓ Собственники квартир, «старшие по дому» vs Управляющие компании/ТСЖ
- ✓ Ресурсоснабжающие организации vs Управляющие компании
- ✓ Ресурсоснабжающие организации vs Потребители внутри дома
- ✓ Собственники и наниматели-честные плательщики vs «неплательщики», «пытающиеся схитрить»
- ✓ «Манипуляторы общим собранием» vs «Прозревшие жильцы»
- ✓ Владельцы нежилых помещений vs Остальные собственники
- ✓ Наниматели (муниципалитеты-собственники) vs Остальные собственники
- ✓ Претенденты на земельные участки, прилегающие к домам, стены, крыши и подвалы дома vs Собственники помещений внутри дома (жильцы)
- ✓ Местные власти vs Управляющие Компании
- ✓ Жители «дешевых в обслуживании» vs Жители «затратных» домов



Причина конфликтов: Система сложных взаимоотношений между всеми участниками была «одномоментно введена» новым Кодексом и Постановлениями Правительства. Она не сформировалась естественным образом.

# Что такое Многоквартирный дом?



**Многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. ПП от 28.01.06 г. N 47

Виды различных многоквартирных домов: от одноэтажного барака на 2-4 квартиры, до 1947 квартир в 3-х корпусах Дома на Беговой



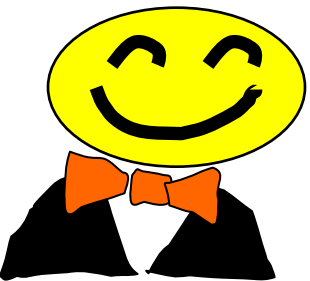
## Многоквартирный дом как единица?

- ✓ Некоторые дома состоят из корпусов, которые вроде как отдельные дома, но могут быть или не быть в «отношениях разной степени близости» между собой.
- ✓ Некоторые граждане видят единицу как «подъезд», в некоторых подъездах проживает граждан больше, чем в ином доме...
- ✓ Некоторые дома настолько однородны (тип, износ, срок ввода) и образуют единый отдельно стоящий комплекс, что проще и логичнее управлять ими как единым целым.

## Квадратный метр как единица?

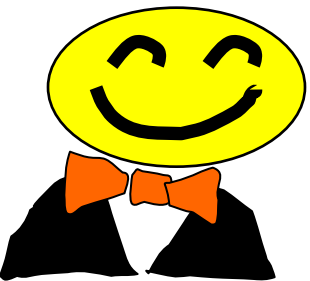
- ✓ *Ст.37.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.*
- ✓ Собственники голосуют «квадратными метрами» - аналог акций в АО. (Ст.48.3)
- ✓ Для многих такой принцип (по «квадратным метрам») неприемлем, они сторонники «по квартирам», «по прописанным» и т.д.).

Скорее всего люди, предоставленные сами себе в выборе «единиц», нашли бы иные, устраивающие большинство варианты. Это помогло бы находить более оптимальные и интуитивно понятные решения...  
Хотя, найдутся и противники такой «неопределенности»...



## Принуждение к ~~миру~~ [определенного вида] демократии...

- ✓ Жильцы домов с момента выхода ЖК (с 2005г.) **должны провести собрание и определиться в выборе УК, ТСЖ либо непосредственного способа управления** до 1 января 2007 года. В противном случае муниципалитет должен был провести открытый конкурс и передать управление вашим домом победителю конкурса. Затем сроки проведения муниципальных конкурсов сдвинулись до 1 мая 2008 года.
- ✓ Собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание** собственников помещений в многоквартирном доме. Голосование – долями (кв.метрами).
- ✓ Право голосования – только для собственников, а не нанимателей. «Естественная традиция», «сложившееся понимание прав» скорее, уравнивает в правах тех и других. То же «собственник» vs «член ТСЖ-несобственник».




Часто результат – все те же ДЭЗ, ДЕЗ, РЭП, РЭУ, ЖЭК, ЖЕУ, ЖРЭП... По моему субъективному мнению, название организации накладывает неизгладимый отпечаток на деятельность людей, которые в ней работают..



# Выбранная на конкурсе Управляющая компания на примере продавца помидоров...

1. Продавец помидоров для домов №20,21,...,50 выбирается по конкурсу, проводимому муниципалитетом.
2. Выигрывает:
  - лот А (25 домов) - старый овощной магазин №8 по соседству, с нездоровыми помидорами
  - лот Б (25 домов) – ларек, принадлежащий женосватодругу организатора конкурса.
3. Все помидоры (аналогия с энергоресурсами) продаются жильцам домов только через овощной магазин. Попытки жильцов покупать помидоры напрямую на рынке/у колхоза встречают препоны со стороны законодательства (потом зак-во смягчено).
4. Овощемаг и Ларек берут помидоры в колхозе и на рынке в долг, оплата следующим месяцем. Если оплаты не будет, Колхоз и поставщик на рынке не могут прекратить поставку помидоров (вмешается прокуратура). Отключать от снабжения помидорами можно только отдельных жильцов, при их неоплате за съеденные в течение 6 месяцев помидоры (впоследствии изменено до 3-х).
5. Если жилец съел испорченные помидоры, ему могут сделать перерасчет (снизить цену помидоров, или даже не брать за них плату)...



Если деньги, собранные за помидоры, Продавец не будет отдавать поставщикам, а будет посылать дяде в Житомир, то жильцы-потребители помидоров на общем собрании могут переизбрать Продавца помидоров.



## **Выбранная на конкурсе Управляющая компания на примере продавца помидоров (продолжение)...**

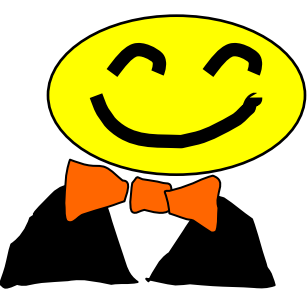
6. *Нюанс:* Ларек и Овощемаг, продавая помидоры жильцам, должны брать с них ту же цену, что и сами уплатили колхозу и рынку. Если часть помидоров испортилась, потерялась, украдена, небаланс можно разнести на жильцов пропорционально их съеденным помидорам.

7. Продавец-ларек начинает выводить деньги за помидоры. В один прекрасный момент он «исчезает», жильцам-потребителям помидоров предлагается выбрать ларек №2 (с теми же учредителями), поставщикам помидоров – «простить» долги.

8. Поставщики помидоров (колхоз и рынок) требуют права продавать помидоры жильцам напрямую. Позднее законодательство смягчается и разрешает жильцам, собравшись на общее собрание, решить покупать помидоры напрямую.

9. Чтобы «приструнить» Ларек и Овощемаг, обсуждается проект положения об обязательном членстве их в саморегулируемой организации продавцов помидоров и введения единых расчетно-кассовых центров по продаже помидоров.

10. Перед выборами рост регулируемых тарифов на помидоры ограничивается 11%, дата повышения цен переносится с 1 января на 1 июля, с целью *«уменьшения влияния цен на помидоры на уровень инфляции»*.



Если регулируемые цены на помидоры в некоторой местности были занижены, то с введением индексации цен на помидоры, этот дисбаланс «заморожен» на ближайшие годы.

## Результаты на сегодня\*.

49,95% домов управляются частными Управляющими Компаниями

13,78% домов управляются ТСЖ

71,05% работающих в коммунальной сфере коммунальных компаний в частной собственности

38,79% земельных участков под многоквартирными домами оформлены в собственность жильцов

Доля домов, оснащенных общедомовыми счетчиками:

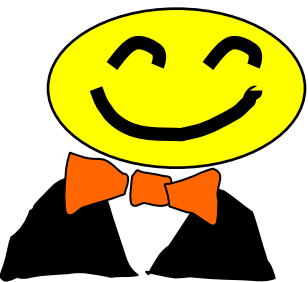
12,47% - тепло

7,81% - горячая вода

14,84% - холодная вода

28,62% - электроэнергия

\*По данным сайта <http://www.reformagkh.ru/state>



Несмотря на единые требования законодательства, жильцы отдельных домов, отдельные управляющие компании и ТСЖ реализуют свою стратегию поведения

## Приборы учета: битва разных «как лучше».

1. В 90-е и первой половине 2000-х отдельные дома (как правило ТСЖ, жилищные кооперативы), сравнивая оплату за тепло и воду по нормативу и реальное потребление, начали устанавливать счетчики на вводе в дом. Полученная экономия произвела сильный рекламный эффект.
2. Родилось поверие: *«Любые счетчики на вводе в дом и индивидуальные в любых домах, на любые ресурсы, при любых нормативах окупаются»*, ибо *«поставщики ресурсов всегда обманывают»*.
3. Жилищное законодательство, законодательство в энергетике стало ориентироваться на наличие не только индивидуальных приборов учета, но и общедомового. Разницу между показаниями общедомового и суммы индивидуальных предписывалось распределять на жильцов пропорционально их потреблению.

Кульминацией стало требование 261-ФЗ «Об энергосбережении» оснастить все дома на вводными и индивидуальными ПУ к 1 января 2012г. Потом передвинули на 1 июля 2012 (по газу – 1 января 2015), предложения перенести еще.



# Внутридомовой расход (небаланс) и его распределение: **ВОДА.**

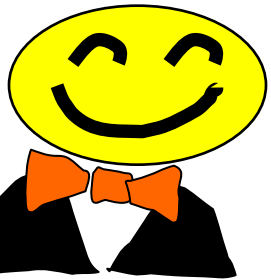
**1 Этап:** Те жильцы, которые посчитали, что:

- по нормативу они сильно переплачивают И
- ожидаемый срок окупаемости счетчиков воды для них приемлем, устанавливают счетчики воды.

**2 Этап:** водоканал или управляющая компания устанавливают общедомовой счетчик воды, по которому платит дом. Нбаланс между общедомовым счетчиком и суммой потребления по счетчикам и нормативам распределяется на владельцев счетчиков пропорционально их расходу ибо «*в нормативе небаланс уже учтен*» (пост 307, в 354 отмен.).

**3 Этап:** владельцы счетчиков, получившие «прибавку» в счетах, существенно превышающую их расход:

- возмущаются, но платят;
- отказываются платить весь счет за воду или только «небаланс»;
- занижают собственные показания счетчика (перекладывая на честных);
- требуют демонтажа/вывода из эксплуатации счетчика на вводе;
- демонтируют собственные счетчики воды, пишут про отказ от них...



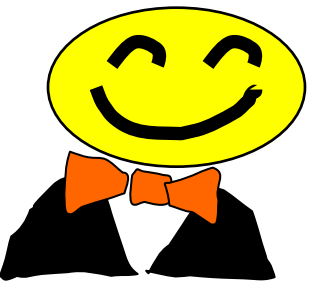
В итоге вступающее в действие с сентября 354  
Постановление распределяет небаланс на всех по  
квадратным метрам

# ЧТО ДЕЛАТЬ?

1. Признать принцип свободы контрактов. Пусть все стороны договариваются в широких рамках гражданского кодекса, как договариваются в случае приобретения иных товаров и услуг.
2. Убрать из жилищного законодательства различные «подробности», перестать их «генерировать». Полагаться на традиционное понимание сторонами принципов и правил, и на формирование и распространение этой традиции.
3. Ждать. Постепенное увеличение доли частных компаний и выбытия однодневок «цивилизуют» рынок.

Если кто-то боится «анархии», пусть побывает на собрании жильцов дома...

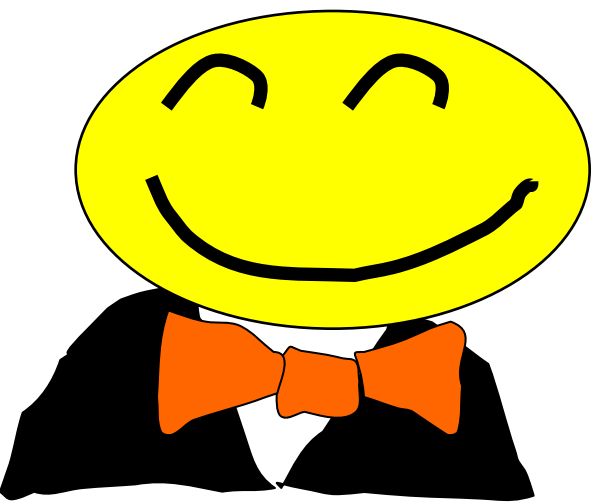
Излишнее регламентирование (при непонимании большинством жильцов «регламентирующих подробностей») приводит только к обострению непонимания между сторонами и не способствует принятию устраивающего все стороны решения...



" Битва за МКД. "

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

[Shkolnikov-av@smesk.ru](mailto:Shkolnikov-av@smesk.ru)  
[a-shkolnikov.livejournal.com](http://a-shkolnikov.livejournal.com)



А. ШКОЛЬНИКОВ