

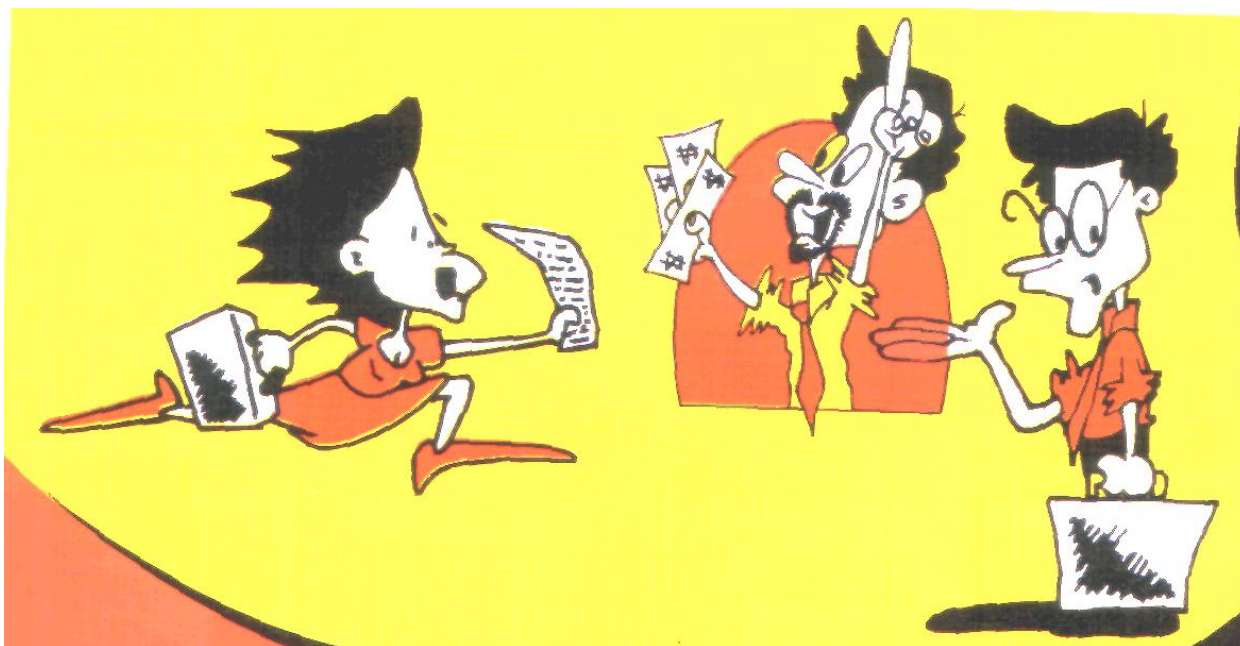


ГАОО ДПО «ИПК-РМЦПК»

**ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЕ  
ОТ ШКОЛЫ ГРАМОТНОГО  
СОБСТВЕННИКА**



**Уважаемые собственники жилья  
в домах новостроек  
и просто собственники помещений!  
Будьте бдительны!**



Тел: 8-909-10-63-145

e-mail: [Galya.asg@yandex.ru](mailto:Galya.asg@yandex.ru)

**Собственники!**

**Осознайте, что и квартира, и МКД, и улица и двор - ВАШИ.**

**Я, ТЫ, ОН, ОНА и МЫ вместе - ХОЗЯЕВА.**

**(от автора, Галины Шишкиной):** «Прошло много лет, с тех пор, когда я мечтала иметь собственную квартиру и жить в полностью благоустроенном многоквартирном доме (далее МКД), ведь в нем присутствует комфортность и безопасность проживания. В настоящее время я имею 3-х комнатную, полностью благоустроенную квартиру.

За годы моего «взросления» мною менялись города и квартиры, а также понимание комфортности и безопасности, так как очень много опасностей поджидало и продолжает поджидать меня и моих соседей по многоквартирному дому (и не только в доме, в котором я живу). В одно мгновение этих важных для меня критериев может не стать. Мои знания в сфере ЖКХ, к сожалению, не могут оградить меня от недобросовестности со стороны управляющей организации или от безграмотности моих соседей. Ведь сосед, обладая денежными средствами, может решить переоборудовать своё жильё так, что это может угрожать безопасности всем жителям дома, а управляющая компания может принять в эксплуатацию некачественно построенный дом без моего ведома и я куплю там квартиру и т.д.

И в этом виноваты многие, включая и меня саму.

За все годы существования многоквартирных домов государство не учило нас (граждан) коллективно проживать на определенной территории, ограниченной общими стенами, единой крышей, общими внутренними техническими трубами, сетями, кабелями и общей придомовой территорией.

Имея знания в экономике, я посчитала, что управлять общим имуществом можно легко. Оказалось это не так.

«Один в поле не воин». Так нас воспитывала окружающая действительность, особенно этому способствовала крылатая фраза - «Государством может управлять и кухарка». И она стала применяться ко всему, ко всем сферам нашей жизни. А к чему это привело, всем нам известно. Мы стремительно начали брать заграничные знания и опыт, которые не всегда нам подходят. Но законы и обычаи этих стран мы не рассматривали в совокупности. Теперь у нас много менеджеров (по нашему управленцев), а вот в сфере ЖКХ их практически нет. Но вот как управлять и сохранять то, что построило государство и ЖСК, никто не придумал, учебников никто не написал, преподавателей никто не выучил.

Знания по управлению стали брать из зарубежных поездок, которые оплачивало государство за счет разных бюджетов, включая зарубежные гранты. Но нигде нет норм, как проживать на территории МКД. На страницах нашей Школы грамотного собственника было опубликовано много моих статей, через которые я попыталась бесплатно передать знания и печальный опыт, которые действительно спасут (либо уже не спасут) деньги собственников, увеличат сроки эксплуатации МКД (либо снизят его по причине нарушения норм и правил при строительстве МКД). При этом

Гражданин должен получать знания постоянно, с учетом вступивших нормативно правовых актов (далее НПА), в их совокупности с другими действующими НПА, а так же с учетом пробелов и неточностей в них, которые трактует судебная практика, но никак не разово.

Наша школа грамотного собственника не смогла получить ни один грант, так как она не зарегистрирована в форме некоммерческой организации, а находится в составе государственной образовательной организации.

Инвесторам (бизнесу) неинтересен грамотный собственник и школа живёт за счёт небольшого количества собственников, которые за счёт своих средств оплачивают уроки в школе, бесплатно рекламируя нас.

Но мне всегда хотелось учить, передавать накопленный опыт и знания, помогать и государству, и собственникам, а не бороться с представителями от государства, которые не понимают, что их так называемые дорожные карты в сфере ЖКХ за 20 лет не дали развития этой отрасли.

А теперь при государственных образовательных учреждениях среднего и высшего образования отсутствуют государственные программы, с помощью которых осуществлялось бы обучение на начальной стадии или курсы повышения квалификации специалистов сферы ЖКХ. Хотя государство и разработало Госстандарты, но нет утверждённых государственных программ обучения, зато есть огромное количество некоммерческих организаций, предлагающих обучение в сфере ЖКХ, выигравшие гранты в этой сфере.

Мною, на основе практического опыта коллег-председателей ТСЖ в 2005 году была разработана и передана в Москву программа для обучения граждан. Она вернулась через много лет, но уже переработанная и имеет не только новое название («Школа грамотного потребителя»), но и новые конечные цели. Однако эта программа не воспитывает грамотного собственника и жителя МКД, она не учит совместно-коллективному проживанию, она воспитывает «Халевщика».

Цели моей «Школы Грамотного собственника» намного шире целей и задач «Школы грамотного потребителя».

Во время обучения мои знания будут помогать создавать эту самую комфортную среду и безопасность проживания. Знания должны помогать, а не призывать жаловаться, так как жалобы приводят к штрафам, которые в будущем будут (прямо или косвенно) изъяты из наших кошельков.

Только грамотные собственники смогут найти взаимопонимание и с Управляющими компаниями, и с председателями ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖК (далее ТСЖ), и с нанятыми ими бухгалтерами. Безграмотный собственник нужен всем, им можно управлять, его можно держать в страхе и, самое главное, всем нужны его деньги.

Огромное количество жителей Перми и Пермского края сталкивается сегодня с несовершенством управления жилищно-коммунального хозяйства. Конструктивное разрешение проблемных ситуаций, в том числе, осложняется неинформированностью, отсутствием знаний и опыта у собственников жилья. Жилищно-коммунальные организации часто используют это в своих интересах. Такое положение дел приводит к росту негативного отношения к сфере жилищно-коммунальных услуг в целом, тормозит процессы ее развития, даже если они основаны на конструктивном и грамотном сотрудничестве поставщиков услуг и их потребителей, однако в сотрудничестве не участвуют потребители.

Конечно, сегодня это комплексная и системная проблема. Вместе с тем, комфортная и безопасная среда проживания в многоквартирном доме, в первую очередь, зависит от самих жильцов, от того, как они все вместе пользуются и распоряжаются общим имуществом. **Считаю важным и необходимым прилагать усилия для формирования осознанного отношения населения к данному вопросу и для повышения личной ответственности.** Мною была разработана и утверждена Научным Советом при ГАОО ДПО «ИПК-РМЦПК» **новая образовательная программа для взрослого населения:**

**«Место и роль граждан при совместном пользовании общедомовым имуществом и придомовой территорией в создании благоприятной, комфортной и безопасной среды проживания»**

Это было мнение автора. А теперь слушатели нашей школы поделятся своими историями о том, как их все «доброжелательно и вежливо» подталкивали в болотную трясику, сопровождали в пути, контролировали идущих, чтобы те добровольно продолжали отдавать свои средства сопровождающим. Но только грамотные собственники пытаются сопротивляться, идти своей дорогой, чтобы безграмотная толпа не захватила их с собой. Только благодаря небольшой группе грамотных собственников, которые объединились в единую команду (Правление ТСЖ + бухгалтер ТСЖ + юрист + собственник), их МКД выглядят как «яичко Фаберже, стал их МКД ТСЖ». Там же, где указанной команды нет, её место занимают **Страх и Безграмотность**, которые и разрушают эти МКД.

Живут такие «горе собственники-потребители» слухами и поисками бесплатных консультаций, забывая «что бесплатный сыр бывает только в мышеловке», а благотворители, оказывающие бесплатные консультации, в большинстве случаев преследуют свой личный интерес и выгоду.

**Собственники жилых и не жилых помещений в построенных МКД – ПОНЕВОЛЕ члены ТСЖ, ЖСК, либо потребители Управляющих организаций**

Действующее законодательство обязывает сдать МКД в эксплуатацию при окончании строительства только организации, т.е. **Юридическому лицу**, коими являются ТСЖ, ЖСК, ТСН

и Управляющие организации. **Знайте и помните, что Государство в настоящее время не принимает МКД в эксплуатацию, оно только осуществляет контроль на стадии проектирования и строительства и если в этом МКД есть квартиры, построенные за счёт средств бюджетов всех уровней.**

Поэтому все вышеперечисленные организации принимают МКД за всех собственников такого МКД, которые таких полномочий им не давали. В силу чего, за всё то некачественно построенное, включая отклонение от проекта, **ОНИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НЕ НЕСУТ. В будущем за это ответят, т.е. заплатят граждане своими средствами.**

**В силу вышеизложенного на стадии окончания строительства Застройщик думает и принимает стратегическое решение: кому он будет сдавать МКД - ТСЖ или Управляющей компании?** Всё это зависит от дальнейшей цели - скрыть отступление от проектно-сметной документации, прихватить в личную собственность часть жилых и не жилых помещений, уйти от ответственности за невыполненные работы.

Если застройщик решит сдать МКД в эксплуатацию ТСЖ, то, как правило, за 6 месяцев до сдачи МКД в эксплуатацию он организует собрание из будущих собственников, подготовив Устав ТСЖ, кандидатуры членов правления и ревизионной комиссии. При этом членами правления и ревизионной комиссии предлагаются работники застройщика, которым он предоставит квартиры на льготных условиях и где каждому определена своя роль по сокрытию отступлений от проектно-сметной документации. Председателем ТСЖ застройщик предлагает так же своего работника, и он должен продержаться как правило до 5-ти лет. И так как собственники незнакомы друг с другом, то естественно голосуют за то, что предлагает застройщик.

**Примеры:** Застройщик не построил Газовую крышную котельную, сэкономив, таким образом, более 8 млн. рублей в **МКД по ул. Металлистов, 8**. А жители этого МКД с 2001 г. по настоящее время пользуются электричеством вместо газа, страдают от отсутствия качественной горячей воды, отопления, а за это штрафуют ТСЖ. При этом суды удовлетворяют иски ООО «ПСК». ТСЖ меняло команды управления, пока не изменило способ управления. Но вопрос с качеством висит до сих пор, несмотря на многочисленные жалобы в надзорные органы, включая прокуратуру и приемную Президента.

Застройщик МКД сдал, а Председатель правления (от застройщика) принял. В результате такого акта приёма-передачи на плечи собственников ложится груз содержания многокилометровых некачественно построенных сетей водо-, тепло-, газо-, электроснабжения.

Как было с собственниками МКД по ул. Металлистов, 8 - изменение в проекте по вопросу непостроенной крышной газовой котельной, потребление электричества вместо газа никто не согласовывал. Изменение в проекте подписал председатель созданного ТСЖ «Металлистов, 8», он же подписал все дополнительные соглашения с подрядными организациями, осуществляющими непосредственное строительство МКД. Но

внутридомовые сети электроснабжения горячего, холодного и отопления были уже построены с учётом в проекте газовой котельной. Поэтому впоследствии собственники сами меняли электропроводку в квартирах, так как проложенная не выдерживала электрическую нагрузку, ведь в квартирах были установлены электроплиты, а не газовые.

Внесённые изменения в проект МКД уже не согласовывались с соответствующими органами, но дом все таки сдается, а ответственность почему-то переложена на собственников. Аналогичные ситуации с **МКД по ул. Гашкова, 28б** – дом подлежит сносу, жители выселены, а дому то всего 5 лет. Виновные найдены, но истёк срок предъявления материалов в суд. Такая участь грозит **дому на ул. Подлесная, 3а**, где уже идут трещины. И если собственники сейчас не примут кардинальные меры, а именно проведение независимой технической экспертизы, которая стоит немалых денег (без неё ничего невозможно добиться), то в противном случае исправление за счет собственников - это латание дыр, а всё только потому, что скупой платит дважды, на что и рассчитывают «нечистоплотные застройщики».

С согласия (а в большинстве случаев и без их согласия) ничего непонимающих собственников передадут различным коммерческим организациям города безвозмездно построенные за счет собственников: телефонные коммуникации в МКД (при этом собственник еще раз заплатит за доступ к телефонной связи), тепловые пункты (ИТП) и миникотельные (затем собственник будет платить за аренду этого ИТП), электроподстанции (затем возникают вопросы с перегрузкой построенных сооружений, в связи с подключением на построенные) - и на этом будут зарабатывать, но только уже не собственники.

Как правило, Техническая документация не передается под роспись с подробным перечнем и границами балансовой ответственности собственникам, включая инструкцию по эксплуатации внутридомовых сетей. В основном подписывается акт с формулировкой: «Имущественный комплекс по адресу ул. Металлистов 8 передал», а из чего состоит этот имущественный комплекс - никому неизвестно.

Продаются технические площади: верхние этажи под квартиры, пожарные проходы и технические подвалы под магазины – результатом чего может быть затопление жителей таких квартир и требование капитального ремонта крыши уже через 5 лет, а то и раньше, невозможность осуществлять техническое обслуживание труб, претензии пожарных, жильцов и т.п. **Например**, всё тот же МКД по ул. Металлистов, 8, собственники вынуждены были дополнительно собрать на пожарную безопасность более 300 тыс. руб., канализационные стоки затопили товар в офисе арендатора и собственники опять же возмещали убытки. **МКД по ул. Т. Барамзиной, 54** - арендаторы магазина пытались взыскать убытки в сумме более 500 тыс. руб. с ТСЖ якобы за подмоченный сахарный песок, который хранился в офисе подвала. Только благодаря эксперту было доказано, что сахар подмочен был давно и авария не имела отношения к этому ущербу.



### Что ещё необходимо знать:

- Используется имитация работающих приборов учёта коммунальных ресурсов, наличие пожарного оборудования (после сдачи приборы «выходят из строя», выясняется, что они установлены не на границе МКД, пожарное оборудование бесследно исчезает и собственники вынуждены дополнительно за счет своих денег все это приобретать и устанавливать);

- Невозможность вселиться в построенное помещение на следующий день с момента подписания акта передачи собственнику построенного жилья (строительная организация продолжает якобы устранять замечания, но на самом деле затраты, связанные с устранением различных недоделок производятся за счет ТСЖ - тепло, горячая и холодная вода, водоотведение и электроэнергия, вывоз мусора и т.д.). Кроме того подписываются липовые акты с субподрядчиками-строителями и в этот же период строители заменяют строительные материалы (провода, кабели и трубы по проекту) на более дешевые, меньшего диаметра и сечения, морально устаревшие. При этом трубы на одном стояке будут разного диаметра и в результате через 3 года трубы начинают рваться и течь, электросчетчики горят, проводка замыкает, двери, форточки и окна перекашивает и они не закрываются (так называемое нарушение технологии строительства и как следствие промерзание стен и углов, появляется плесень и т.д.);

- В высотных домах отсутствует пожарное оборудование на этажах, в редких случаях имеются только внутри балконов пожарные лестницы и люки, которые в будущем собственники заделывают, лестницы демонтируют исходя из безопасности жилища от грабителей/непорядочных соседей сверху или снизу. Примером служит тот же дом МКД **Металлистов, 8**;

- Трубы проложены так, чтобы ГВС жителям подавалось сверху, а фактически его вынуждены подавать снизу вверх, жители винят ТСЖ, жалуются в Инспекцию государственного жилищного надзора - ТСЖ штрафуют, а штрафы платит ТСЖ за счет собственников, так как прибыли у них нет;

- Довольно часто нарушают сам проект (например, дом на **ул. Юрша, 74** построен задом наперед и теперь эксплуатировать этот дом очень непросто);

**ТСЖ «Вильямса, 14»**, приняло МКД по этому же адресу в эксплуатацию без подъездной дороги к МКД, которую застройщик по проекту не построил. А МКД строился за счет средств граждан и бюджета города, рассчитанных на покупку квартир для предоставления детдомовцам. И государство, приобретая квартиры для социально необеспеченных граждан, так же не осуществило надлежащий контроль проектной и исполнительной документации. Результатом такого контроля стало то, что теперь жители этого МКД платят аренду за проезд к своему МКД по дороге, принадлежащей соседнему **ТСЖ «Маршала Толбухина, 3»** (земля у последних в собственности). Теперь застройщика

уже нет и сколько лет собственники будут в «кабале» у соседнего МКД (назовём его Сосед) неизвестно. Потому что, у Соседа МКД изначально была грамотная команда управления, которая всё предусмотрела, предупредила председателя, будущих жителей (повесив объявление), частично капитально отремонтировала и благоустроила за счёт застройщика свой МКД и свою придомовую территорию. Безграмотная команда ТСЖ «Вильямса 14» Соседу суд в споре проиграла (А50-8760/14) и снова собственники земли получают доход.

Сменили команду управления от застройщика, но ситуация не улучшилась. Собственники не желают платить эти деньги, но и ничего не предпринимают.

**МКД ТСЖ «Вильямса, 20/3»** был введен в эксплуатацию без оплаты за техническое присоединение электроустановок. Естественно, после ввода в эксплуатацию эту сумму в размере 1,5 млн. руб. + проценты в сумме 336 тыс. руб. потребовали с ТСЖ, так как председатель ТСЖ от застройщика всё подписал по акту ввода в эксплуатацию и потому через суд эти долги повесили на ТСЖ и ни в чём неповинных граждан. А граждане-собственники, аффилированные к застройщику, включая председателя ТСЖ от застройщика, более 3 лет не платили в ТСЖ квартплату за ЖКУ, надеясь произвести взаимозачётom присужденный долг ТСЖ и их долги. А ТСЖ не может оплатить поставщику тепла и ГВС и постоянно в судах. Сменили команду управления от застройщика, но ситуация не улучшилась. Собственники не желают платить эти деньги.

**МКД по ул. Подлесная, 11 а** был введен в эксплуатацию в 2009 г. при подключении дома к электричеству через некачественно проложенный электрокабель, замена которого в настоящее время стоит немалых денег, а качество поставки электроснабжения ненадлежащее, и здесь ЖСК уже поджидает штраф, если собственник пожалуется в контрольные органы. При этом, когда случилась авария, этот некачественный кабель нигде не числился и на картах не значился.

МКД буквально «втыкаются» на небольших земельных участках в центре города и внутри старых пятиэтажных дворов. При этом сети по поставке холодной и горячей воды, тепла, электроэнергии, газа просто не в состоянии вынести дополнительные нагрузки. При выдаче разрешений на строительство все эти проблемные участки согласовываются с Застройщиком, которые затем пишут обязательство построить или заменить. Но, получив таким образом разрешение на строительство, благополучно забывают о своих обязательствах и вместо них придумывают и прокладывают сети-временки. Письма – обязательства исчезают. Лишь бы в период сдачи дома все работало: комиссии, куда входят некоторые собственники, показывают, как хорошо бежит вода из кранов, горит газ на кухне, двигается лифт, зеленеет трава и цветут цветы. Пример того же **дома по ул. Металлистов, 8** - обратный циркуляционный трубопровод горячего водоснабжения был проложен с нарушением технологии, проектной документации на него нет, он дважды был разморожен, собственники его 2 раза ремонтировали, заменив более 70 м на



новые, но он профункционировал сутки, и вновь перемерз. Потому что собственники пожалели денег на проект. Написанные жалобы Мэру, в прокуратуру, в приемную Президента не улучшили положение собственников, живущих на верхних этажах, не получающих надлежащее ГВС. Приходящие на МКД многочисленные комиссии, жалея собственников не выписывали штрафы, а установили виновника – это первый председатель правления ТСЖ, который подписал от имени всех собственников МКД эксплуатацию, не сверив проектно-сметную документацию с исполнительной и даже не сохранив её, не запросил у застройщика инструкцию по эксплуатации внутренних сетей МКД. Тогда члены ТСЖ сами его «свергли», заменив его новым. Но это ничего не изменило. Застройщика уже не стало. Государство же переложило свои функции контролера на собственников, не поставив последних в известность.

### **Застройщики научились обманывать своих инвесторов (граждан), найдя лазейку**

Застройщик - он же Заказчик проектно-сметной документации, он же контролёр, он же изготовитель исполнительной документации, включая изготовление технических паспортов на жилые и не жилые помещения МКД с экспликациями всех помещений МКД. Затем он передаёт изготовленную перечисленную документацию в бюро технической эксплуатации с реестром будущих собственников. При этом копии договоров застройки и данных об оплате не прилагается. Есть только данные о якобы имеющихся договорах долевого участия. Инвентаризацию оплаты договоров долевого строительства с документами об оплате никто никогда не проводит. В результате в распоряжении застройщика остаются неоплаченные квартиры, которыми он распоряжается по своему усмотрению, передает их своим аффилированным лицам, даёт ими взятки, оставляет себе, своим детям и родственникам и т.д. По этой причине 99 % подвальных помещений, а так же нежилые помещения на 1-2-х этажах остаются в собственности руководителей от застройщика. Эта схема вскрылась, так сказать, от жадности и безнаказанности за использование своих инвесторов, т.е. граждан.

**Например, ИП Худяков С.В.** получил в собственность часть подвального помещения МКД по ул. Т. Барамзиной, 54, он же в этот период являлся главным инженером ООО «Строн-М». При этом, он же при окончании строительства стал обладателем (собственником) не только не жилых помещений общей площадью 1146,5 кв.м, но ещё и 7-ми квартир этого МКД. Бюро технической инвентаризации (БТИ) посчитала технические помещения (т.е. подвал) не жилым помещением и выдала И.П.Худякову С.В. технический паспорт на часть подвала (экспликацию которого нарисовал и передал в БТИ Застройщик - ООО «Строн-М, подписанную опять же Худяковым С.В., как главным инженером). Работник БТИ передал эти документы в Регистрационную палату Пермского края (РП ПК) для осуществления государственной регистрации. Но сделал одну оговорку, сняв с себя всякую ответственность: «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в БТИ

не предъявлено». Но, несмотря на это, ИП Худякову С.В. РП ПК зарегистрировала право собственности на нежилые помещения, находящиеся в подвале, которые в соответствии с техническими паспортами, выданными Худякову С.В., значились техническими помещениями на отметке - 2.8 (подвал). Этот факт всплыл, когда офисное помещение, которое ИП Худяков С.В. разместил на территории технического помещения, т.е. подвала, затопило из-за технической аварии из общих сетей горячего водоснабжения. Но так как подвал практически не был сдан в эксплуатацию и офиса там тоже не было, да и не должно было быть, но у ИП Худякова С.В. было Свидетельство на право собственности, тогда он решил за счёт ТСЖ взыскать издержки по ремонту офиса через суд. Суд ТСЖ проиграло по формальным признакам. Есть свидетельство. Он собственник. Никто право собственности не оспорил. Поэтому ТСЖ обязано оплатить. И если бы не авария, ТСЖ так бы и не узнало об этих несостыковках. Но существует страх платить убытки в будущем, так как все технические помещения в подвалах были зарегистрированы на физических лиц, а потому необходимо либо признавать эту регистрацию недействительной, либо возмещать убытки так называемым собственникам, т.е. наносить ущерб своим членам ТСЖ. Поэтому председатель ТСЖ активно стал восстанавливать документы, чтобы в будущем уговорить собственников провести финансово-техническую экспертизу МКД, чтобы признать регистрацию нежилых и жилых помещений, по которым не будут предоставлены документы по оплате, признавать недействительной, а застройщика принудить исполнить всё по проекту.

Можно только догадываться, почему вдруг «возбуждились» собственники и переизбрали правление во главе с председателем ТСЖ, избрав председателем правления не члена ТСЖ и не собственника. И переизбранный председатель был уже девятым председателем с момента сдачи МКД в эксплуатацию (а МКД всего 5 лет). Его активная деятельность по защите денег собственников почему-то ими (собственниками) не была поддержана (предполагаем, что по незнанию), а слухи распространялись собственниками, имеющими отношение к Застройщику, и страх потерять всё сделал своё «черное дело».

Поэтому застройщик рад - ему не придется достраивать по проектно-сметной документации то, что он не достроил, собственникам, которые не оплатили, никто ничего не предъявит и не оспорят права собственности, финансово-техническую экспертизу никто не проведёт. Пользуясь несовершенством, технические подвалы оказываются в частной собственности, препятствуют надлежаще эксплуатировать общедомовые сети, так как Законодательство не даёт чёткого понятия нежилого помещения.

Аналогичная схема получения в собственность недвижимости была применена и при строительстве МКД по ул. Металлистов, 8. Собственниками квартир стали жена и дети заместителя застройщика ООО «Стройиндустрия», а председателем ТСЖ был

директор по продажам квартир и была та же схема продажи части технического подвала.

Эта же схема передачи была применена и при строительстве МКД по ул. Вильямса, 20/3. Как было перечислено выше, кроме «прихватизации» жилых и не жилых помещений, они вынуждают собственников за свой счет исправлять свои «строительные косяки».

**МКД на ул. Грибоедова, 68** долго не мог сдаться в эксплуатацию, собственники сами достраивали и, затем 28 квартир оказались ничейными. Факт сдачи МКД в эксплуатацию очень долго скрывался, пока Застройщик не прибрал эти квартиры себе.

И как только построенное начинает давать сбои, то ГВС нет, то батареи чуть теплые, то стена балкона промерзает, то лифт постоянно застревает и.т.д., но не всегда в этом виноват застройщик. К тому, что застройщик «накосячил», добавляются многочисленные переделки внутри квартир и офисов, перенос общедомовых сетей, замена радиаторов, установка «кабин-бань» в ванных комнатах, установка мощных вытяжек на кухнях и т.д. Всё в целом приводит к смене власти управления в МКД или изменению способа управления. Но к комфорту и безопасности проживания, восстановлению потока денежных средств в МКД это не приводит, так как ярость недовольных собственников, основанная на безграмотности, только усугубляет финансовую дыру.

В нашей маленькой брошюрке мы рассказали и фактически вскрыли схему обогащения в сфере строительства МКД, источники взяток и подкупов для нечистоплотных представителей государства, осуществляющих контроль, возможность за счет средств собственников исправлять строительные «косяки», и в целом нарушать принципы самоуправления и сохранения жилого фонда.

**Примеров немало и это только часть «камней», готовых обрушиться на ничего неподозревающие головы будущих собственников недвижимости.**

Каждый третий собственник, приходящий за помощью в Школу Грамотного Собственника или на курсы повышения квалификации, стал «жертвой» недобросовестных строителей. Но помочь им разобраться с такими строителями преподаватели не в силах. Виноват собственник, который подписал акт приема, а значит, был со всем согласен и своевременно не платил за содержание уже построенной собственности. Практически вся техническая документация на дом не сохранена, да и вообще, ее кто-то передавал собственнику? Что-то он там подписывал, может и акт приема передачи этой документации?

## ЧТО ДЕЛАТЬ И КАК БЫТЬ?

### Уважаемые собственники новостроек и просто собственники квартир в существующих МКД!

В силу двух могучих нормативных документов (Гражданский и Жилищный Кодексы) Вы обязаны **содержать, сохранять и капитально ремонтировать** не только лично Вам принадлежащую квартиру или офис, но все, что с ними связано (стены, крышу, лестничные площадки и лифты, чердаки и подвалы, все внутридомовые сети и кабели, оборудование внутри или снаружи дома и придомовую территорию). От того, как Вы их примите к себе в совместную собственность, и будет зависеть, будете ли Вы жить и радоваться, или будете проклинать тот день и час, когда Вы купили или построили квартиру/офис в данном МКД. Конечно, если есть возможность, Вы можете срочно её продать и купить в другом доме, но где гарантия, что новый дом не окажется еще хуже того, из которого Вы «бежите».

### **ОТКАЖИТЕСЬ**

от старых взглядов и подходов при покупке и строительстве недвижимости. Вы должны забыть, что покупаете только квартиру, не заканчивайте обход и осмотр только того, что находится внутри нее. Вы должны всегда помнить, что покупаете или строите квартиру и часть МК дома, в виде стен, труб и т.д. Обход своего будущего жилища или офиса Вы должны начинать с подвалов, чердаков и крыш, во вторичном жилье - с опроса жителей дома, что у них плохо и что хорошо, а уж потом обход своей личной недвижимости в виде квартиры или офиса;

### **ВАМ НЕ ДАСТ ГАРАНТИИ**

ни один риелтор или агентство по продаже недвижимости на отсутствие брака в новом или старом доме, при его обнаружении в ходе эксплуатации никто не вернет Вам деньги. Наоборот, жители проблемного дома постараются быстро и недорого продать свои квартиры, понимая, что через некоторое время они вообще ничего не получат.

### **ВЫ БДИТЕЛЬНЫ,**

\*когда Вы покупаете дорогое пальто, Вы проверяете и целостность подклада, как прошиты строчки и какими нитками, кто производитель, какая страна и т.д.

\*покупая легковой автомобиль, Вы заглядываете под капот, заводите двигатель, проверяете различные провода, шланги и т.д. Позовете знакомого или родственника, который компетентен в данном вопросе, при этом Вы не будете покупать дорогую вещь или технику без гарантии, особенно, если брак обнаружится во время эксплуатации вещи или техники, и у вас должна быть уверенность, что при гарантии Вам её заменят.

Вам всегда при покупке дают, технический паспорт по эксплуатации купленного товара.

## НО ВЫ НИЧЕГО НЕ ПРЕДПРИНИМАЕТЕ,

\*когда идете покупать недвижимость, в лучшем случае Вы получаете технический паспорт БТИ только на кв.м. и описание квартиры или офиса, но Вы ведь покупаете уже не только квартиру, но часть всего дома и придомовой территории. И здесь почему-то у Вас не возникает стремления посмотреть техническую документацию на весь дом, но даже если и возникнет эта вполне нормальная и оправданная мысль, то, к сожалению, Вас посчитают ненормальным.

## ЗНАЙТЕ,

\*Вам **никто ничего не гарантирует**, но Вы почему-то забываете очень старую и мудрую поговорку: «**Семь раз отмерь, один раз отрежь**». Наш совет – **пригласите до момента принятия решения о покупке недвижимости специалиста в области управления и эксплуатации недвижимости, имеющего опыт и лицензию на данный вид услуг**. Данный совет поможет урегулировать все вопросы при покупке старого и строительства нового жилья, пока Продавец, Застройщик и Подрядчик еще несут ответственность и могут исправить брак в своей работе, или составить дефектную ведомость и сроки по устранению брака при новом строительстве, или при передаче старого дома из муниципалитета.

## И ПОМНИТЕ,

\*«**Скупой платит дважды**». Не пожалейте денег **на экспертов** и подумайте об обязательном страховании своей недвижимости.

\*При существующем на рынке недвижимости порядке Вам гарантируют только юридическую чистоту продажи, не более. Техническое Состояние совместной собственности при покупке недвижимости не исследуется и никто Вам не гарантирует качественное проживание или использование. *В проблемах дома очень часто выбранный Вами Председатель правления **не виноват**, проблемы скрыты в нас самих.*

## УЧИТЕСЬ

\*не покупать: «кота в мешке» или «румяное, аппетитное яблоко с червяком внутри»;

\*«лечить дом сообща»;

\***беречь и охранять свою недвижимость и всё, что с ней связано, сразу в период строительства, ввода дома в эксплуатацию при принятии от строителей или после покупки;**

\*управлять своей и совместной недвижимостью.

## ЗНАКОМЬТЕСЬ

- с технической, исполнительной и иной документацией на дом;
- с состоянием подвала, чердака, крыши и т.д.;

- с актами обследования дома инспектирующими организациями;
- с наличием в высотном доме противопожарного оборудования на лестничных площадках в многоквартирных домах;
- с планом земельного участка;
- с уставными и иными документами ТСЖ.

### **«БЕЙТЕ В КОЛОКОЛА»**

Если Вам не дают познакомиться с учредительными, первичными документами ТСЖ, протоколами общих собраний и заседаний членов правления и ревизионной комиссии, заключенными договорами на ЖКУ и состоянием расчетов по ним, с бухгалтерским балансом с приложениями и налоговой отчетностью. Вы имеете право знакомиться со всеми документами по финансово-уставной деятельности ТСЖ и при необходимости за Ваши деньги иметь их ксерокопии. Все документы по ТСЖ не являются коммерческой тайной, за исключением паспортных данных физических лиц, связанных с деятельностью ТСЖ.

### **УЧАСТВУЙТЕ**

- в управлении многоквартирным домом;
- будьте членом ТСЖ, принимайте участие во всех собраниях и мероприятиях, субботниках в Вашем доме;
- изучайте смету и принимайте участие в её составлении;
- не сорите, не кричите, не шумите, не ломайте и не плюйте, а сажайте цветы и деревья. Воспитывайте в детях и внуках бережное отношение к дому, ко двору, к природе и всему живому.

**ВНИМАНИЕ:** Всё, что здесь описано, относится и к собственникам, за которых выбрали Управляющую компанию застройщик или государство в лице органа местного самоуправления (Администрация ЖКХ города). Если собственники не выбрали способ управления, то за них должны это сделать органы местного самоуправления, провести конкурсы и та управляющая компания, которая выигрывает этот конкурс, будет управлять этим многоквартирным домом. При этом орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения такого открытого конкурса, обязан уведомить всех собственников помещений в таком доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Таким образом, управляющая компания, выигравшая конкурс, обязана всем собственникам направить договор управления общедомовой собственностью (ст. 161-162 ЖК РФ и ст. 445 ГК РФ).



При управлении домом Управляющей компанией (далее УК) любому собственнику этого многоквартирного дома должны быть обязательно предоставлены для ознакомления при заключении договора управления так же следующие документы: Учредительные документы УК, на каких условиях был выигран конкурс управления, протокол общего собрания всех собственников по выбору способа управления и УК (при выборе способа управления собственниками жилых и не жилых помещений в данном доме).

Договор управления заключается в письменной форме с каждым собственником в 2-х экз. на условиях или конкурса, или решения общего собрания всех собственников в данном доме в зависимости от того, кто избирал УК. Условия управления должны быть одинаковыми для всех, включая размер платы с 1 кв.м. общей площади, указанной в свидетельстве на право Вашей собственности, а также плату за коммунальные услуги, рассчитанные исходя из одинаковых количественных показателей. Все методики расчётов должны быть утверждены на собрании и должны включать в себя единый подход при отсутствии или при наличии приборов учёта.

**Знайте, что договор управления заключается с Вами, т.е. с собственником на управление, содержание, сохранение, текущий и капитальный ремонт Вашей доли в общем имуществе.** И Вы несёте ответственность за свою долю в общедомовом имуществе (ст. 39 ЖК РФ и ст. 249 ГК РФ) независимо от того, пользуетесь ли Вы этим имуществом или нет (живете или нет, пользуетесь ли лифтом или нет и т.п.), а также независимо от того, владеете ли Вы жилой или не жилой собственностью.

#### **Что обязательно должно быть в договоре управления?**

- подробный перечень общего имущества данного дома и его адрес;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- порядок изменения такого перечня имущества;
- перечень коммунальных услуг;
- порядок определения цены;
- порядок определения размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества;
- порядок определения размера платы за коммунальные услуги;
- порядок внесения платы за содержание и коммунальные услуги;
- порядок осуществления контроля за выполнением УК её обязательств по договору управления;
- условия и размеры обеспечительных мер в случае ненадлежащего управления общедомовым имуществом, а также обязательств по оплате или неоплате поставленных коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями;
- условия досрочного или одностороннего расторжения заключенного договора управления;

- условия и размеры снижения платы в случае ненадлежащего исполнения;
- сроки устранения аварийных ситуаций, сроки устранения различных аварий на общедомовом имуществе, включая находящегося внутри помещений собственника;
- порядок принятия приборов учета, установленных в помещении собственника (поверка, замена и т.п.);
- порядок возмещения собственнику ущерба, нанесенного ненадлежащим содержанием УК общедомового имущества (порыв сетей внутри помещения и в связи с этим - затопление как самого помещения собственника, так и других помещений и т.п.).

Перечень этот не окончательный и он может быть расширен с учётом обстоятельств конкретного дома. Самое главное - перечень пунктов в договоре управления не должен быть менее того, что перечислено на стр. **10-11** данной информации.

Помните и знайте, что без Вашего контроля и грамотно составленного, взаимоответственного и подписанного договора управления никто не будет управлять Вашим домом в Ваших интересах. Ведь сегодня, согласно действующим нормативным документам, все штрафы и долги будет оплачивать собственник пропорционально своим квадратным метрам, а не Управляющая компания или ТСЖ. Просто все штрафы оплатят за счет собранных средств на текущий ремонт, а не за счет прибыли Управляющих компаний или за счет вознаграждения (оплаты труда) нерадивого председателя ТСЖ или ЖСК.

---

**Материалы разработаны зав.кафедрой ЖКХ при ГАОО ДПО «ИПК-РМЦПК», руководителем Школы грамотного собственника (ШГС) Галиной Шишкиной с использованием материалов слушателей и не имеет целью опорочить кого-либо. Любая часть данного материала не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами без письменного разрешения разработчика. В случае использования данных материалов в статьях, докладах, комментариях и иных материалов – ссылка обязательна (февраль 2018 г.)**

Заходите к нам Вконтакте [https://vk.com/shkola\\_gramotnogo\\_sobstwennika](https://vk.com/shkola_gramotnogo_sobstwennika), регистрируйтесь, задавайте вопросы, пишите сообщения на электронную почту [Galva.asg@yandex.ru](mailto:Galva.asg@yandex.ru)