



# Общественное самоуправление

Администрация города Томска | № 9 (111) сентябрь, 2013 г.

АНОНС



## Современный подход к управлению домом

В номинации «Лучшая дворовая детская площадка» конкурса «Томский дворик» третье место заняла площадка по ул. Красноармейской, дом 51/1, председателем которого уже полтора года работает Ерина Ирина Ивановна.

→ стр. 2



## Шашины любят жить красиво

Татарская – одна из самых известных улиц города Томска, и особенно ценится у любителей деревянного зодчества. Растительные орнаменты, причудливые цветы украшают особняки, в которых некогда проживали богатые купцы. А в доме номер два жили зодчие, наделившие эти терема столь пышным резным великолепием. Сейчас же в этом доме проживают Шашины – Виктор и Татьяна, также сильно любящие цветы.

→ стр. 3

## Новые правила оформления решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Федеральным законом от 7 мая 2013 года №100-ФЗ была введена в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) глава 9.1. Решения собраний.

→ стр. 4

# Томский дворик

## Дом с изюминкой



Современные дома с изюминкой найти в Томске не так-то просто. Зачастую застройщики не особенно склонны придавать многоэтажкам индивидуальность. Но дом по адресу: Северный городок, 44, получил от строительной компании своё лицо: на фасаде разноцветным кирпичом выложены известные здания Томска. Отличается многоквартирник от многих подобных не только фасадом, но и тем, насколько ухоженной и стильной территорией он окружен.

А хозяйничает в доме молодая современная девушка – Наталья Овсянникова, председатель ТСЖ. При встрече с ней начинают разбиваться стереотипы о том, что управлять домом могут только мужчины или женщины постарше со стальным характером. Она мило и элегантно может разъяснить как технические вопросы, так и вопросы управления, ну, а о красоте и говорить не приходится, кажется, что стремление к ней привито с детства.

– Я думаю, трудолюбие, любовь к чистоте и красоте окружающего пространства – это воспитание, всё закладыва-

ется в детстве. Всегда помогала маме убирать во дворе, выращивать розы, пионы, – делится Наталья. – А в мае в нашем доме переизбрали председателя, и инициативу стать председателем никто не проявил. Мне же безразлично то место, где я живу, хочется, чтобы оно было облагорожено, везде красиво, уютно, к чему я и стремлюсь. А тем более сейчас у меня есть время – нахожусь в отпуске по уходу за ребёнком.

– Приступила к работе в разгар сезонной уборки территории и благоустройства. Мы с жильцами решили усовершенствовать двор, высадить цветы и перекрасить детскую площадку, побелить бордюры. Запланировали, какие цветы будем покупать, очистили газоны от мусора, перекопали землю и дружно в один вечер за пять часов засадили всю площадь по периметру дома и пару клумб на детской площадке.

Вид двора, действительно, впечатляет: аккуратно покрашенные бордюры оформляют газоны, на которых стильно высажены цветы, чётко подобранные по цвету и гармонично подчеркиваю-

щие окружающее пространство. Ничего сложного – самые обыкновенные цветы, но в целом создается прекрасная картина современного и очень красивого двора, где любовь детей к чистоте должна прививаться автоматически.

– А кто ухаживает за таким обилием цветов?

– К сожалению, инициативу по прополке и поливу мало кто проявляет, и мне приходится заниматься этим одной. Есть разные категории людей. Некоторые считают, что никому эти цветы не нужны – это пыль в глаза, некоторые хвалят, но не помогают. Грамотный человек никогда не скажет, что благоустройство – это ерунда. А у многих позиция «моя хата с краю», а то, что за пределами квартиры их не интересует.

– Есть ли трудности в управлении многоквартирным домом?

– У меня есть мобильность, активность, много желаний и амбиций, но знаний не хватало. И я получила приглашение пройти обучение на курсах для председателей ТСЖ. Фантастические курсы, то, что было необходимо в начале пути по управлению домом. Тем более что многие документы ТСЖ пришлось восстанавливать с нуля.

Рассказывали о юридических основах жилищного управления, о тонкостях заключения договоров с населением, с поставщиками услуг, о кадровом учете, сметном деле, новых постановлениях и обязанностях ТСЖ. Ну и, конечно, муж помогает разбираться с техническими вопросами.

На вопрос о проектах благоустройства на следующий год Наталья кокетничая ответила, что это секрет. Поделилась лишь тем, что к Новому году уже подготовили площадку для установки ёлки, запланировали праздничное оформление двора и детский праздник.

## Новая жизнь – старым дворам

За одиннадцать лет жители квартала Преображенский под предводительством Любови Александровны Крошевой обустроили около десятка объектов. Детские площадки, дворы, спортивные площадки, клумбы высокого оценивались комиссией конкурса «Томский дворик».

И этот год не стал исключением. Активисты квартала вместе с УК «Жилсервис» и с помощью депутатов, грантовой поддержки двору по адресу: улица Тверская, 103, где сорок лет не было благоустройства, подарили новую жизнь. Площадку, на которой возвели детский игровой комплекс, оформили бордюрами и бережно огородили простым, но симпатичным забором, подрезали зеленые насаждения, ну а клумба, безусловно, стала царицей такого масштабного обновления двора: жёлтые оригинальные завитки из шафранов ярко выделяются на зелёной траве и создают впечатление, что поработали над этим чудом

профессиональные дизайнеры. Но нет, это всё вырастили активные пенсионеры-преображенцы, которые часто привлекали просто прохожих людей к своей деятельности.

– Надо сказать, – замечает Любовь Крошева, – что почти никто не отказывал. Видимо, стыдно отказать пенсионерам, которые пилят дерево или раскидывают собственноручно землю. Да и отношение к благоустройству заметно улучшилось: в этом году первый раз за всё время не выкопали ни одного цветочка. Я вообще считаю, что если бы не конкурс «Томский дворик», у нас город не был бы таким красивым и ухоженным. Сознание людей всё равно начинает просыпаться при виде такой красоты. Не у всех, конечно. Иногда сделаешь клумбу и думаешь, что люди дальше из года в год будут её поддерживать, но на практике часто бывает иначе.

Люди обязаны наводить порядок в городе, потому что город – это наш дом. И мы должны хотя бы осенью и весной убирать ту грязь, которая скопилась.

А конкурс даёт большую возможность жителям проявлять свою ответственность, творческий потенциал именно в том месте, где они проживают. При создании клумб и детских площадок проявляется фантазия, без творческого потенциала жителей – никуда.

Я рада, что расширилось количество номинаций и появилось так много участников. Да и, конечно, хотелось бы, чтобы средств для поощрения инициативы жителей выделялось больше, и тогда мы совместно наведем порядок в городе.



Томский дворик

# Современный подход к управлению домом

В номинации «Лучшая дворовая детская площадка» конкурса «Томский дворик» третье место заняла площадка по адресу: ул. Красноармейской, 51/1, председателем которого уже полтора года работает Ирина Ивановна Ерина.

– **Что особенного в вашей детской площадке?**

– По конструкции ничего особо оригинального нет, мы выбирали антивандальные элементы. А вот по наполняемости я бы определила как площадка для пап.

Гуляет много отцов с детьми, у них свой клуб, раньше мужчины в гаражи ходили, а у нас ходят на площадку. Они постоянно что-то там обсуждают и активно участвуют в благоустройстве, предлагают усовершенствования. В некоторых работах по благоустройству двора участвуют дети, это опять же папы настояли, чтобы дети видели, знали и берегли порядок. Возможно, и пакостничать перестали, потому что сами работали с метлами и ведерками.

Я считаю, что люди привыкают к комфорту. Вот еще года два назад на детской площадке кто-то мог распивать пиво или хулиганить. Надо приучать и объяснять; мы окрестных детей воспитываем, ещё и родителей их пытаемся воспитать: приходя к нам во двор, не ведите себя, как у себя дома – ведите себя как у нас дома. А у нас любят порядок и комфорт.

Первое время, когда мы вазоны с цве-

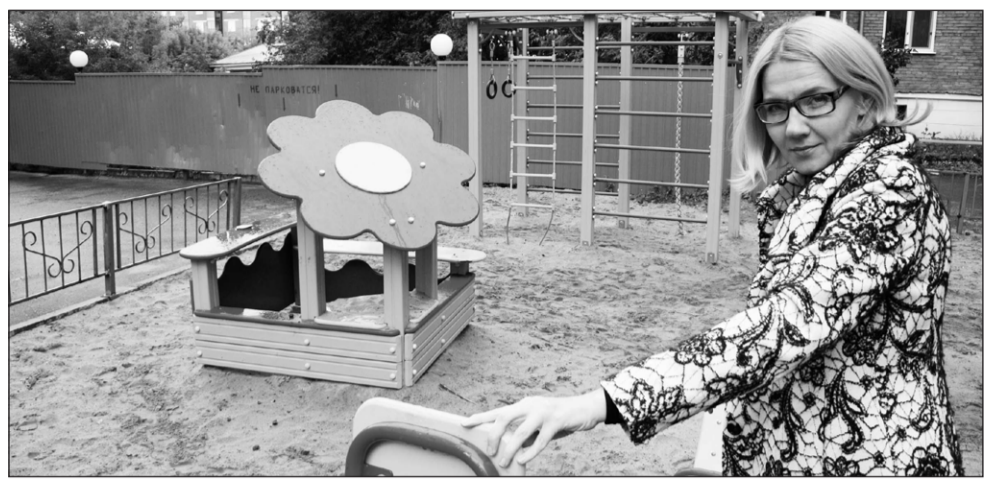
тами выставили, дети побежали рвать. Житель нашего дома вызвался заносить и выносить вазоны. Неделька – и все привыкли, срывать перестали. Не стоит жаловаться, что всё разрушат – надо делать, постепенно люди привыкнут к хорошему.

– **Не часто встретишь столь молодую и современную женщину в управлении товариществом собственников жилья. Используйте ли вы какие-то новые подходы в управлении?**

– Многие владельцы квартир не живут в доме, я приучила к общению по электронной почте и смс. Не надо мне высылать копию – отсканируйте и пришлите. Я завела паспорт дома в электронном виде.

А ещё отдали бухгалтерию на аутсорсинг: убирает подъезды маленькая клининговая компания, с техникой. Мне нравится, что не просто грязной тряпкой возят по полу и что нельзя пойти к соседке, которая подрабатывает техничкой, и высказать претензию.

Я стараюсь разграничить нас – как соседей и как работников, чтобы претензии и конфликты не возникали в тот момент, когда мы встретились на лестничной площадке. И если кому-то что-то не нравится, те, кто оказывает услуги, принимают заявки и заявления в письменной форме. Например, кто-то жалуется, что электрика не было три недели. В специальной тетрадке заявки и когда электрик приходил – всё указано,



он подпись свою оставил, и на площадке кто-то расписался, что он действительно сделал работу. Такой подход снимает большую напряженность.

– **Почему возникают конфликты с председателями ТСЖ и управляющими компаниями?**

– Одна из причин – люди не понимают, что ТСЖ – это каждый житель дома, а не только председатель. И каждый должен участвовать и хотя бы решение принимать по важным вопросам. Молодежь это понимает. Но людям старой закалки, как и раньше, кажется, что ЖЭК всегда плохой, и он всё должен. Главная задача – сломать этот стереотип, объяснить людям, что теперь они управляют домом и решают на собрании, какой ремонт пер-

вым проводить и куда потратить средства. А управляющие компании прямо говорят: «Мы сами ничего делать не будем в тех домах, где это не интересует людей». Получается замкнутый круг.

– **Почему молодые люди редко идут в председатели ТСЖ?**

Поколение молодых людей часто считает, что каждый должен заниматься своим делом. Вот есть профессионал – именно он и должен заниматься хозяйствованием. А ещё у жилищно-коммунальной сферы нет положительного имиджа, да и с людьми работать очень тяжело, постоянные претензии.

Анна Скоробогатова

## Пять цветущих соток



Пять цветущих соток увидела я, когда приехала на интервью к Татьяне Васильевне Иванниковой.

Лилии, астры, настурции, георгины, лаватера, флоксы, пионы, петуния, лилейник, люпины, колокольчики, гвоздика, настурция, октябринки, бархатцы высажены не хаотично, а рядами – по высоте, в порядке цветения и в соответствии с замыслом.

– Правда, планы у меня постоянно меняются, вдохновенно рассказывает Татьяна Иванникова. – Я всю весну пересаживала цветы с места на место, придет идея – и реализуем ее.

Татьяна делит участок на две части: «натуральную» и «декоративную». Натуральную часть начал высаживать еще 10 лет назад Георгий Иосифович Попов. Сейчас ему 83 года, но он до сих пор приглядывает за своими подопечными: кедром, соснами, калиной, черемухой, сиренью, облепихой, шиповником.

– Хотя ему и тяжело уже, но он специально ходит в лес и носит для полива природную воду, из под крана его не устраивает.

Также в натуральную часть входят лесные цветы – примулы, ромашки,

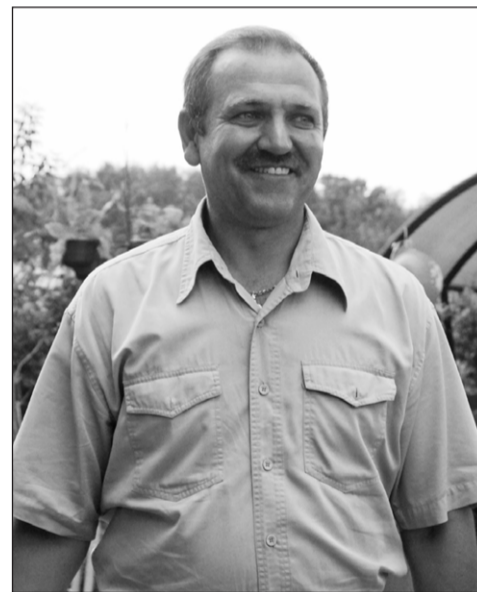
и огоньки, которые самыми первыми радуют соседей своим цветением.

Обрабатывают участок Татьяна и Виктор Иванниковы, Георгий Иосифович Попов и Анна Александровна Козырева около четырех лет. Почва суглинистая; для высадки цветов и деревьев в течение этого времени убрали глину и засыпали более плодородную землю. Прекрасный результат столь долгого и кропотливого труда виден даже с самых высоких этажей.

– На балконе целая полка семян уже приготовлена на следующий год, там я и выращиваю рассаду и наблюдаю за клумбой в бинокль. Я знаю каждый цветочек, – с восхищением рассказывает Татьяна. Раз смотрю – цветка нет, муж меня успокоил, сказал, что выкинул, потому что ветер сломал. Раньше собаки пакостили, а сейчас мужчины сделали забор – и всё в безопасности.

Многие фотографируются в окружении ярких соцветий, но есть и соседи, упрекающие в захвате земли и растрахе воды. Чтобы исключить все конфликты, для полива воды в подвале выделили отдельную трубу и поставили счетчик, а земли вокруг еще очень много. Кто возьмется облагораживать её?

## Совместная инициатива



ке замком, ключ от которого есть у всех пенсионеров дома.

Вообще, Александру Королёву есть чем поделиться, ведь отношения с управляющей компанией и администрацией у него налажены, «как по струнке». Основным секретом столь продуктивного взаимодействия с управляющей компанией он считает контроль и бывает в офисе УК по три раза в день. УК «Мастер» выполняет все заявки совета дома, на которые есть средства, тем более что работы плановые.

– А главное, – говорит Александр Андреевич, – чтобы УК не вбила даже гвоздя без совета дома.

По работе с жильцами основным средством считается информирование. На доске объявлений постоянно информируют о планах, о выполнении работ, фотоотчёты.

– За два года жители очень активно стали участвовать в благоустройстве, – говорит председатель совета дома, – они видят, что есть изменения, и сами решают участвовать. Помогают даже те, кто раньше был против наведения порядка.

### Попов Сергей Николаевич, директор УК «Мастер»

Такие конкурсы по благоустройству, как «Томский дворик», необходимо проводить. Народ заинтересован, проявляет активность, желание, в том числе конкурентное желание показать, что они лучше других.

Не надо быть наблюдателем с балкона за работой управляющей компании, а необходимо выйти самому и помочь. Когда жители сами участвуют, то видят, что это их труд, и начинают беречь домовое имущество. Принимайте более активное участие в благоустройстве и решении жилищно-коммунальных вопросов. Ведь если нет инициативы жителей, значит, вам это не надо.

Двор по ул. Профсоюзной, 16/2, не узнать. Ещё два года назад он был одним из разваленных дворов микрорайона Черемошки, но под предводительством Александра Андреевича Королёва совету дома, активным жителям и управляющей компании удалось создать сказку на придомовой территории. В прошлом году здесь появилась детская площадка, в создании и оформлении которой проявили свою фантазию маленькие жители дома. А в этом году на месте снесённых администрацией района железных гаражей появилась удобная беседка. По всему периметру дома покрашен и разрисован фасад, высажены цветы, а клумбы огорожены железным заборчиком, на котором гордо красуется буква «М», означающая управляющую компанию «Мастер».

Совсем недавно там появилась антивандальная лавочка, своеобразное ноу-хау. Чтобы решить проблему загрязнения территории подростками, каждая лавочка находится под видеонаблюдением, но лавочка около подъезда оказалась незамеченной, и там собиралась молодежь и оставляла много мусора. Пожилым людям сложно отходить далеко от подъезда, и поэтому Королёву пришлось соорудить лавочку, которая складывается и прикрепляется к стен-

## Шашины любят жить красиво

Татарская – одна из самых известных улиц города Томска, и особенно ценится у любителей деревянного зодчества. Растительные орнаменты, причудливые цветы украшают особняки, в которых некогда проживали богатые купцы. А в доме номер два жили зодчие, наделившие эти терема столь пышным резным великолепием. Сейчас же в доме проживают Шашины – Виктор и Татьяна, также сильно любящие цветы.

– Раньше мы жили в Первомайском районе и, начиная с 1986 года, создавали клумбы. Уже ко дню Победы для ветеранов у нас в теплице расцветали тюльпаны, – рассказывает Виктор. – Наше старание не осталось незамеченным, и каждый год мы выигрывали в местном конкурсе «Лучшая усадьба». Как-то председатель сельсовета сказал: «Шашины любят жить красиво». Это так, не представляем свою жизнь без цветов.

После переезда в город семья Шашины начала разводить клумбы и во дворе на Татарской, 2. Уже 13 лет продолжается благоустройство двора: удаление гнилых тополей, уборка территории, установление ограждения, завоз земли и гравия. И каждый год цветники во



дворе занимают всё большую площадь и становятся разнообразнее. Бархатцы, циннии, однолетние георгины, шафраны, анютины глазки, петунии, лилии, маки контрастируют с окружающим серым видом, ведь дома уже потеряли былые краски. К сожалению, эта красота расположена в закрытом дворе.

– В селах в апреле каждый убирает территорию своего двора и прилегающую. Здесь не так, – рассказывает Татьяна. – Мы пытались высаживать цветы за оградой: то люди топчут газон, то машины заезжают. А так бы хотелось чтобы вся улица была в цветах. Это же очень важно, чтобы именно на этой улице были цветы – здесь часто бывают туристы. Иностранцы пару раз гостили у нас – за чашечкой чая. Во дворе старинных особняков, в окружении цветов с подсветкой они познавали интересную и красивую душу россиян.

## Академический порядок



Любовь Ивановну Лукашеву в Академгородке знают очень многие, ведь именно она часто выступает организатором разных благоустроительных работ и субботников.

Жильцам дома по пр. Академическому, 11, повезло: прямо во дворе располагалась прекрасная берёзовая роща, но проблема в том, что там необходима усиленная уборка.

– На территории двора лежали срезаемые деревья. Был один из субботников, и я остановила машину, совместно с соседями загрузили туда деревья, – рассказывает Любовь Ивановна. Так началось наше благоустройство. Теперь на этой территории элементы игровой

площадки, скамейки, дорожки и клумбы. Конечно, это результат не одного года и упорной настойчивости. Мы стараемся каждый год делать разные клумбы, чтобы интересно и красиво было. В этом году дизайнером и создателем центрального цветника стала Людмила Тимофеевна Филимонова, конкурсная комиссия достаточно высоко оценила ее работу. А вдоль дома ещё десять человек выращивают цветы.

Любовь Ивановна организует воскресники, уборку рожи, высадку цветов, а на праздники традиционно вывешивает стенгазету, прививает соседям культуру чистоты.

– Ещё года два назад вся территория под балконами была забросана окурками. Но я начала с этим бороться. Прибрала газон, а под какими балконами лежат окурки, начала заходить во все квартиры. Людям, конечно, не нравилось. Соседи не верили, что перестанут мусорить. А сейчас никто не смеет выбросить окурки мимо урны. Но появилась другая проблема: мужчины претендуют на территорию газонов и стремятся сделать там парковку. Ну, ничего, мы и это мирно разрешим.

## Сокровища Науки

Игровая площадка по ул. Кащенко, 10, заняла первое место в номинации «Лучшая дворовая детская площадка» конкурса «Томский дворик».

Детскую площадку в пиратском стиле дворовой называть некорректно. Это основная и самая крупная площадка микрорайона Наука. На холме возвышается крупный корабль с элементами спортивного комплекса: качели, лестницы, канаты, скалодром для детей младшего возраста, а неподалеку следят за всем пираты, охраняющие сундук с сокровищами. Взрослым же по нраву беседка, лавочки, клумбы и вид сверху: с площадки можно рассмотреть почти весь микрорайон.

Идейным вдохновителем создания площадки, как и всегда, выступила Валентина Павловна Харгель, председатель ТОСа «Совет микрорайона Наука». Занимаясь вопросами благоустройства, помимо взаимодействия с администрацией и ресурсоснабжающими организациями

Валентина Павловна старается украсить эту часть Томска и сделать её приятной для жизни уже сейчас. И пиратская площадка стала третьей площадкой микрорайона.

Вопрос финансирования благоустройства поднимался на очередном собрании ТОСа, и теперь в Науке есть детская площадка, ничем не уступающая современным игровым комплексам города. Самое главное, что всё это – воплощение фантазии жителей микрорайона, а не стандартные предложения производителей площадок. Проект реализовывали, конечно, профессионалы, но жители участвовали в покраске комплекса и высадке цветов.

– Когда я иду с предложениями или просьбами в какие-то организации, иду лица жителей всего микрорайона. У нас ТОС, а это уже и юридическое лицо, и более весомый аргумент для всех, нежели если б я пришла просто как житель. Нас всегда выслушивают и стараются помочь, – говорит Валентина Харгель.

## От идеи до реализации – один шаг

Всего три месяца назад жители дома по ул. Некрасова, 6, выбрали новую форму правления – жилищный кооператив. Председателем кооператива стала Оксана Петровна Никуленко, которая проявила себя ранее как председатель совета многоквартирного дома.



– Я посетила курсы для начинающих председателей ТСЖ и ЖК, которые организовал комитет по местному самоуправлению, – делится Оксана, – и получила те знания, которые по крупицам пришлось бы собирать долгое время. Конечно, этого недостаточно и хотелось бы, чтобы значительная помощь в информационном плане оказывалась таким жилищным объединениям. Ведь мы сами управляем своими домами и решаем главные задачи – комфортного проживания и улучшения качества жизни. В процессе работы возникают различные проблемы, начиная трудными переговорами с поставщиками услуг и заканчивая постоянно меняющимся законодательством в сфере ЖКХ. Уследить самостоятельно за всеми вопросами невозможно. Да и председатели жилищных объединений очень разрознены и встречаются редко. А на таких мероприятиях есть возможность делиться опытом, чтобы не наступать на те же грабли, что и

другие ТСЖ, которые уже решили похожие проблемы.

За столь короткое время помимо глобальных задач – ремонта крыши, заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями правлению дома и активным жителям удалось создать клумбу, которая заняла второе место в номинации «Лучшая клумба» городского этапа конкурса «Томский дворик».

Идея создания именно альпийской горки пришла инициативным Марии Протасовой и Оксане Никуленко внезапно. А у активных людей от идеи до реализации – один шаг. Ещё 25 июня на месте клумбы была многолетняя раскопка. А сейчас там красуется объект ландшафтного дизайна – горка из натурального камня с небольшими искусственными водоемами и цветочными композициями.

Анастасия Иванова

## Праздник со слезами на глазах

25 августа на игровой площадке во дворе дома по адресу: ул. Олега Кошевого, 68/1, состоялся праздник, посвященный 70-летию разгрома фашистских войск в ходе Орловско-Курской битвы. По своим масштабам, задействованным силам и средствам, напряженности, результатам это событие стало одним из ключевых сражений Великой Отечественной войны. Поэтому просто необходимо было вспомнить тех, кому мы обязаны мирным небом над головой. Этот, действительно, «праздник со слезами на глазах» организовал Совет квартала Фрунзенский в лице Арнольда Григорьевича Лопарёва и Ольги Викторовны Юрковой.

Площадка была украшена портретами видных военачальников Великой Отечественной войны: Павла Семёновича Рыбалко, Георгия Константиновича Жукова, Ивана Степановича Конева, Константина Константиновича Рокоссовского, Николая Фёдоровича Ватутина и других. Именно от их способности к управлению крупными войсковыми группировками зависел успех или неудача в сражениях и операциях.

Мероприятие началось с воспроизведения боя курантов и объявления Левитана о начале Великой Отечественной войны. Молодёжь и подростки, возможно, впервые слышали это историческое сообщение, но и у нас, взрослых, оно вызвало волнение.

В ходе праздника была организована встреча с теми, кто противостоял фашистской армии. С большим вниманием взрослые и дети слушали участника Великой Отечественной войны Порфирия Арсентьевича Глазырина, который рассказывал об участии томичей в том решительном противостоянии. Всех тронуло повествование труженицы тыла, жительницы нашего квартала Нины Филипповны Дорожкиной о том, как приближали Победу над врагом женщины и дети.

Выступления ветеранов перемежались музыкальными произведениями. Звучали музыкальные фрагменты

из «Нашествия» Дмитрия Шостаковича, «Священной войны» Александра Александрова на стихи Василия Лебедева-Кумача. Последнее произведение приобрело массовую популярность на фронтах Великой Отечественной войны и поддерживало боевой дух в войсках, особенно в тяжёлых оборонительных боях.

Песню «О далёкой Родине» из телефильма «Семнадцать мгновений весны» на слова Роберта Рождественского исполнил Владимир Морозов, народный артист Азербайджана, ныне томич.

Звуковое сопровождение осуществлял директор творческого объединения «Чеховские пятницы» Александр Мезенцев. С ним на праздник прибыли и другие активисты объединения. Зрители не могли удержаться от того, чтобы самим не станцевать послевоенные вальсы и танго под музыкальное сопровождение Татьяны Гладышевой. Татьяна Янковская спела акапелла Ave Maria Шуберта.

Жители квартала были приятно удивлены тем, что когда уехала артистическая бригада на очередной концерт в Северск, с ролью звукооператора блестяще справился 12-летний Игорь Григорьев, юной жительницей нашего микрорайона, внучкой активистки ТОСа Ирины Ивановны Сырченко.

Всех покорила баянист Пётр Иванович Пономарёв, исполнивший несколько фронтовых песен.

В завершение праздника вручили небольшие подарки. А дети были приглашены в обзорный полёт на самолёте АН-2 в Головино. Правда, для этого ребятам раздали заявления, которые должны заполнить их родители. Что поделать, такая ответственность!

Такие массовые мероприятия в нашем ТОСе стали доброй традицией. В этом году это уже четвёртое мероприятие, будут и ещё!

Людмила Борисовна Трифонова, член совета ТОС «Фрунзенский»

# Новые правила оформления решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Федеральным законом от 7 мая 2013 года №100-ФЗ была введена в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) глава 9.1. Решения собраний.

Данные правила применяются в том случае, если специальным законом (Жилищным кодексом РФ) не предусмотрено иное (п. 1 ст. 181.1. ГК РФ).

Так, ГК РФ в ст. 181.2. регламентировал основные правила принятия решений на собрании. В большинстве своем они корреспондируют нормам жилищного законодательства (ст. ст. 44-48 ЖК РФ).

Вместе с тем появились и принципиально новые общеобязательные правила. Так, если ранее законом не было четко определено, кто должен подписывать протокол общего собрания, то отныне протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны подписывать председательствующий на собрании и секретарь (п. 3 ст. 181.2. ГК РФ). Следовательно, если протокол будет подписан, предположим, членами счетной комиссии либо инициатором собрания, то он будет считаться подписанным неуполномоченным лицом, а следовательно, не имеющим юридической силы.

Далее ГК РФ в развитие правил оформления результатов общего собрания устанавливает обязательные пункты, которые должны быть отражены в протоколах очного и заочного голосования. Так, в соответствии с п. 4 ст. 181.2. ГК РФ в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- дата, время и место проведения собрания;
  - сведения о лицах, принявших участие в собрании;
  - результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
  - сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.
- В свою очередь в протоколе о результатах заочного голосования, согласно п. 5 ст. 181.2. ГК РФ, должны быть отражены:
- дата до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;
  - сведения о лицах, принявших участие в собрании;

- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- сведения о лицах, подписавших протокол.

Наконец-то законодатель определился и в вопросе о недействительности решений собрания. Законодатель пошел по аналогии с положением гражданского законодательства о недействительности сделок и закрепил в ст. 181.3. ГК РФ следующее правило: «решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно».

Далее в законе раскрывается содержание категорий оспоримость и ничтожность.

Так, в соответствии с п.1 ст. 181.4. ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющие на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступающего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Стоит признать, что теперь перечень оснований для признания решения собрания недействительным является исчерпывающим.

Интересное правило закрепил законодатель в п. 2 ст. 181.4. ГК РФ: «решения собрания не могут быть признаны судом недействительными по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда». По сути, данное правило может привести к злоупотреблению своими правами в судебном заседании. Так, предположим

Иванов И. И. подал исковое заявление в суд о признании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу \_\_\_\_\_ недействительным в связи с тем-то и тем-то. Петров П. П., являясь ответчиком по настоящему делу (он выступал инициатором общего собрания), не долго думая, в лучшем случае проводит новое собрание по аналогичным вопросам и представляет протокол собрания в суд либо просто подписывает его без реального волеизъявления собственников. В этом случае суд вынужден отказать в удовлетворении иска, а Иванов И. И. готовит новое исковое заявление.

Также ГК РФ пошел по пути п. 6 ст. 46 ЖК РФ и указал, что «решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества».

Таким образом, в законе впервые появился присекательный срок для обжалования – 2 года со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Также интересным представляется п. 6 ст. 181.4. ГК РФ, согласно которому «лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованием об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными».

Фактически это положение закона означает следующее: во-первых, перед подачей иска в суд я как лицо, желающее обжаловать решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, должен уведомить всех остальных собственников со своим

намерении подать соответствующий иск в суд; во-вторых, все остальные собственники утрачивают право на дальнейшее обжалование при условии, что суд не признает причины этого обращения уважительными.

Здесь возникают два вопроса: каким образом я должен уведомлять соседей о своем намерении подать иск в суд и каковы последствия в случае, если я этого не сделаю?

Ни на один из этих вопросов ГК РФ нам не отвечает. Остаётся ждать, пока по данному вопросу не сложится единообразная судебная практика. А пока ситуация обстоит так, как обстоит, следует использовать это в свою пользу и а) либо уведомлять посредством объявления в общедоступном месте или б) вообще не уведомлять, так как с точки зрения закона негативных последствий за это не предусмотрено.

Новый закон выделяет четыре условия ничтожности решений собрания:

1. решение принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
2. принято при отсутствии необходимого кворума;
3. принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
4. противоречит основам правопорядка или нравственности.

Таким образом, по любому из указанных условий решение общего собрания является недействительным уже с момента его принятия и в данном случае не требуется решения суда, что, безусловно, является позитивным изменением закона.

В общем и целом следует констатировать, что ФЗ №100 является прогрессивным шагом на пути правового регулирования решений собрания, но при этом, с учётом того что глава 9.1. ГК РФ распространяется не только на решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но и на иных участников гражданско-правового сообщества (участников юрлица, кредиторов при банкротстве и пр.), то указанные нововведения не лишены и недостатков.

Денис Елисеев

## Приглашаем учиться

В ближайшее время стартуют кратковременные курсы для действующих или потенциальных председателей и членов советов многоквартирных домов.

Курс включает в себя экономический, юридический и технический блоки по всем основным вопросам управления многоквартирным домом и грамотному взаимодействию с управляющей организацией.

Также пройдут курсы повышения квалификации лиц, осуществляющих

управление многоквартирными жилыми домами. По окончании слушатели получат университетское удостоверение государственного образца. Повысить свою квалификацию смогут председатели товариществ собственников жилья, недавно приступившие к своим обязанностям, финансовые сотрудники товариществ собственников жилья, а также активисты, осуществляющие управление многоквартирным домом.

В связи с большим количеством вопросов, касающихся вопросов управления многоквартирными домами, таких,

как выбор способа управления многоквартирным домом, расчет тарифа на содержание жилья, взыскание задолженности с неплательщиков за услуги ЖКУ и пр., в течение года будут проведены специализированные семинары по актуальным вопросам.

Продолжает свою работу общественная приёмная для граждан по разъяснению жилищного законодательства РФ и решению проблемных вопросов в жилищно-коммунальной сфере. В общественной приёмной горожане могут получить качественную информационную, методическую и консультационную помощь по вопросам ЖКХ, управления многоквартирным домом, смене способа управления домом и пр.

Пройти обучение и записаться на курсы, а также получить консультацию можно по адресу:  
г. Томск, ул. Кузнецова, 28а,  
телефоны: 25-80-80, 56-22-78.



Наш адрес: 634050, г. Томск, ул. Кузнецова, 28а, каб. 1.  
Телефон редакции: 56-22-78.

Учредитель: администрация г. Томска.

Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Сибирскому федеральному округу, св-во ПИ № ФС 12-0540 от 27.09.2005 г.

Главный редактор: Макогон Т. И.

Шеф-редактор: Тюкалова М. И.  
e-mail: makogon@admin.tomsk.ru, pressa@admin.tomsk.ru

Электронная версия газеты:

www.admin.tomsk.ru (раздел «Актуально»)

Издатель: ООО «Партнер», г. Томск,

ул. Советская, 22, тел. 52-67-80.

Отпечатано в Томской городской типографии,

ул. Дальнеключевская, 62.

Точка зрения редакции не всегда совпадает с мнением авторов

статей. Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Время подписания в печать: по графику в 17.00 19.09.2013,

фактически в 17.00 19.09.2013.

Дата выхода в свет: 20.09.2013.

Номер заказа: 6309. Тираж – 4 000 экз.

Распространяется бесплатно.

Газета выходит при поддержке

Томского регионального отделения

Всероссийского совета местного самоуправления.