

ПАРКОВКА НА ОБОЧИНЕ

Обратиться в газету меня заставила ситуация, которую регулярно наблюдаю на остановке транспорта "Площадь К. Маркса".

Непонятно, из чего исходили власти, переноса её с прежнего места расположения. Многочисленные маршрутки и без того действуют по своим правилам, останавливаясь порой далеко за пределами остановки. Но к этому горожане уже привыкли: общественный муниципальный транспорт и частные извозчики зачастую мешают друг другу. На площади же К. Маркса ситуация усугубляется тем, что здесь паркуются легковые авто-

мобилю. По этой причине, к примеру, троллейбус не может подъехать к тротуару, а останавливается чуть ли не посреди дороги, так как подъезду к месту остановки препятствуют многочисленные авто. Удивительно, но в порядке вещей подобную картину воспринимают и госавтоинспекторы дорожного движения. А может, это правила такие?

Недавно по радио прошла информация о том, как в Москве штрафовали автовладель-

цев, затаптывающих колесами газоны. У нас же крутые и не очень авто паркуются в неположенных местах — и все сходит с рук их владельцам.

Я была свидетельницей того, как человек на костылях ждал транспорт, сидя на металлической перекладке у витрины магазина "Аромат". Но не успел на троллейбус, так как не смог преодолеть препятствие из стихийной парковки. Так кто же наведет порядок?

Т. СТЕПАНОВА.
г. Орел.

СЛОВА БЛАГОДАРНОСТИ

Орловская городская организация Всероссийского общества слепых искренне благодарит генерального директора ОАО "Орелстрой", депутата городского Совета Владимира Владимировича Соболева за сердечное внимание к нашей просьбе об оказании материальной помощи инвалиду II группы по зрению П.А. Володичеву.

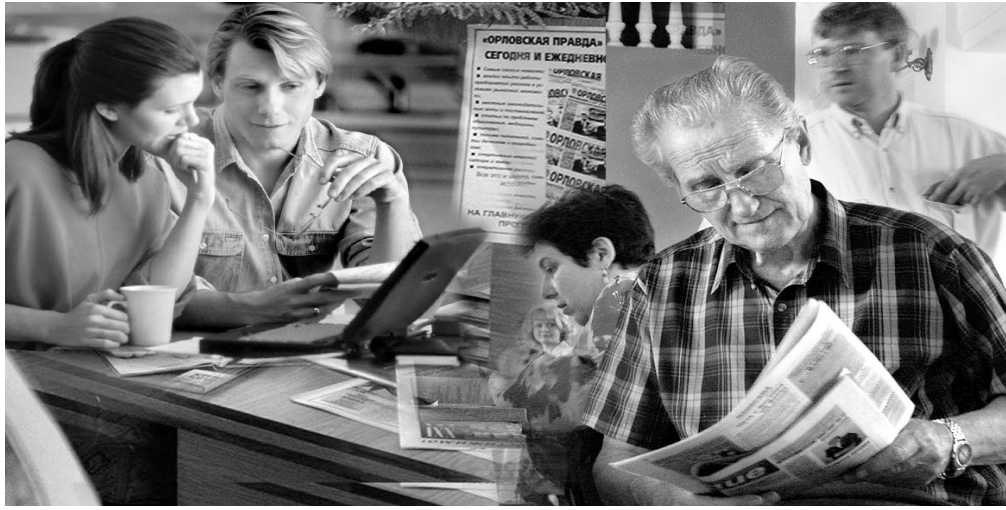
Судя по душевным качествам В.В. Соболева, верится, что он не оставит без внимания ни одного человека, обратившегося к нему в трудную минуту.

Хорошо, что есть такие люди!

З. СЕЛЮТИНА.
Председатель
общества.

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Мы ждём ваших писем по адресу:
302000, ГСП, г. Орёл,
ул. Брестская, 6.



БРАЗДЫ ПРАВЛЕНИЯ — В СОБСТВЕННЫЕ РУКИ

АКТУАЛЬНО

В связи с вступлением в силу нового Жилищного кодекса РФ в редакцию поступают вопросы читателей с просьбой разъяснить основные положения важного документа. Интерес продиктован тем, что до 1 января 2007 года, как предусматривает закон, жильцам многоквартирных домов необходимо определиться со способом управления своими домами. На вопросы читателей мы попросили ответить председателя комитета ЖКХ управления по развитию городского хозяйства г. Орла Сергея Владимировича СЕНИНА.

Допустим, жильцы многоквартирного дома на общем собрании принимают решение отказаться от услуг ЖЭУ. Каковы их дальнейшие действия?

— Чтобы отказаться от услуг ЖЭУ, необходимо на общем собрании собственников помещений выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом (непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья, управление управляющей организацией) и оформить все документы в установленном законом порядке.

Как должны распределиться голоса жильцов, чтобы то или иное решение считалось принятым?

— Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа жильцов, принявших в нем участие. При этом следует учесть, что вопросы реконструкции и ремонта общего имущества, различного рода строительства, использования земельного участка, на котором стоит многоквартирный дом, передачи в пользование общего имущества дома принимаются 2/3 голосов.

Нашему дому скоро полвека. Кто возьмется его обслуживать, ведь у нас куда ни сунься — везде серьёзный ремонт нужен? Значит, увеличится плата за все услуги и опять из нашего кармана?

— На сегодня в муниципалитете нет средств для приведения всех домов к нормативному состоянию. На федеральном уровне обсуждается вопрос о финансировании капитального ремонта многоквартирных домов, но конкретных решений пока не принято. Собственники помещений обязаны нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома. Решение об установлении платы за содержание и текущий ремонт мест общего пользования принимается собственниками помещений на общем собрании.

С технической точки зрения, как заключать договор управления, по какому образцу и где его заверять?

— При выборе одного из способов управления необходимо оформить протокол общего собрания собственников, в котором указывается общее количество голосов собственников, а также количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме. Для подтверждения кворума в протоколе необходимо отразить не только фамилию, имя, отчество одного из собственников квартиры и количество собственников этой квартиры, но и данные документа, удостоверяющего личность, и основание владения данным помещением; общую площадь жилых и нежилых помещений в доме; размер доли в праве общей собственности на общее имущество. Голосование должно проходить по каждому вопросу повестки собрания с конкретным указанием голосов "за" и "против". Если собственник не может присутствовать на собрании, от его имени может действовать представитель по доверенности, оформленной в установленном порядке. От имени несовершеннолетних действует один из родителей, и доверенность не требуется. Установленного образца договора управления многоквартирным домом нет. В статье 162 ЖК РФ прописаны только основные условия, которые должны быть указаны в договоре управления.

Если собственником стало ТСЖ, может ли оно получать деньги за размещение рекламы на фасаде дома, сдавать в аренду подсобные помещения?

— Конечно, может. Но решение об использовании фасада для размещения рекламы или сдаче в аренду подсобных помещений принимается также на общем собрании большинством голосов, а полученные деньги можно будет использовать только на содержание

общего имущества многоквартирного дома.

В доме имеются приватизированные и неприватизированные квартиры. Имеет ли это значение при создании ТСЖ?

— Неприватизированные гражданами квартиры являются собственностью юридических лиц, например, муниципалитета. Поэтому при создании ТСЖ муниципалитет наравне с гражданами будет одним из членов товарищества собственников жилья.

Если жильцы в качестве управляющей организации оставят ЖЭУ, как оформлять договор?

— На сегодня ЖЭУ не являются юридическими лицами, поэтому договор с ними заключить невозможно. В дальнейшем планируется преобразование ЖЭУ в другие организационные формы. Договоры с этими организациями будут заключаться так же, как с другими.

В нашем доме никто не соберет, большинству все равно, кому платить деньги, поэтому собрания у нас не будет. Знаю, что и в соседнем доме все пока спокойно. Люди говорят, что все равно порядка не будет. И что в таком случае ждать?

— Если жители дома не выбрали один из способов управления, то в соответствии с п.4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проведет открытый конкурс по отбору управляющей организации. Порядок проведения такого конкурса утвержден постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 г.

А чем будет заниматься ЖЭУ, когда останется без достаточной нагрузки?

— Если ЖЭУ не смогут выжить в рыночных условиях, то они будут ликвидированы.

Если управляющая организация, которую выбрали жильцы, не оправдала надежд, можно ли от нее отказаться и через какой срок после подписания договора?

— В соответствии с п.8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Расторжение договора возможно по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор может быть рас-

торгнут по решению суда: при существенном нарушении договора одной из сторон; при существенном изменении обстоятельств; в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором. Важно заметить, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Существует ли перечень обязательных работ по содержанию и ремонту жилого фонда для управляющей компании или все оговаривается в договоре?

— Содержание жилого фонда определяется Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными приказом Госстроя № 170 от 27.09.2003 г. Конкретный перечень обязательных работ, который можно взять за основу, приведен в Постановлении Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 г. "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (приложение № 2). Помимо обязательных работ в договоре управления можно будет оговорить дополнительные виды работ.

До какого срока надо решить вопрос с выбором способа управления домом?

— Собственникам до 1 января 2007 года необходимо выбрать один из способов управления многоквартирным домом. А до 1 июля 2007 года орган местного самоуправления должен провести конкурс по отбору управляющей организации для домов, в которых не выбран способ управления.

ОТ РЕДАКЦИИ. Публикуя эти ответы, мы предполагаем, что у читателей возникнут новые вопросы. Вместе с тем газета уже располагает фактами нарушения договорных обязательств со стороны муниципальных служб. О ситуации, сложившейся в товариществе собственников жилья одного из домов по улице 1-й Пушкарной, читайте в ближайших номерах.

Подготовила
Галина ПЕТРОВА.