

# Глава 4.

# Некоторые экономические и правовые аспекты функционирования ТСЖ

- 4.1. Профессиональное управление и хозяйственная деятельность
- 4.2. Отопительные приборы в системе собственности многоквартирного дома
- 4.3. Правовая оценка подвалов как общего имущества

# 4.1. Профессиональное управление и хозяйственная деятельность

В практической деятельности ТСЖ встречаются вопросы экономического и правового характера, вписывающиеся в общую схему функционирования ТСЖ, но требующие некоторых пояснений, особенно в связи с их нечетким обозначением в нормативных актах. При этом экономические и правовые аспекты вопросов неразрывно связаны между собой: экономические указывают на путь решения, а правовые – на соответствие этого пути законодательным актам.

Руководители большинства ТСЖ, принявших решение об управлении собственными силами, очень быстро пришли к пониманию того, что в этом случае путь к профессиональному управлению связан с работой руководящего звена на договорной, оплачиваемой основе. В первую очередь это касалось председателя правления. Безусловно, можно было бы принять на должность управляющего наемного работника. Однако даже в этом случае председатель правления, как распорядитель всеми финансовыми ресурсами ТСЖ, должен постоянно решать как перспективные, так и оперативные вопросы, связанные с оплатой тех или иных услуг, покупкой материалов и т. п., а также принимать решения по административным, правовым и другим вопросам.

Теория управления и практика работы ТСЖ показали, что для успешного руководства деятельностью ТСЖ председатель правления должен, оставаясь на этой избранной должности, одновременно выполнять функции управляющего, которые должны быть детально разработаны в каждом ТСЖ. На это обстоятельство было указано в главе 2, но важность и острота вопроса обязывают еще раз обратить на него внимание.

С экономической точки зрения решение о совмещении должностей абсолютно оправданно, ибо если председателем правления избран человек, способный и желающий выполнять работу по управлению ТСЖ, требующую ежедневной отдачи, на профессиональном уровне, то выполнение этой работы должно базироваться на трудовом договоре.

Однако с правовой точки зрения оплата труда председателя или членов правления на договорной основе должна быть определенным образом обоснована и подкреплена

соответствующими решениями и документами. Совершенно недопустимо руководствоваться принципом времен «дикого» капитализма: «Что не запрещено, то можно». Да, можно, но только с учетом действующего законодательства. В противном случае неизбежно произойдет нарушение какого-либо нормативного акта с самыми неприятными последствиями.

Председатель правления одного из ТСЖ отмечал, что руководимое им правление состоит из трех человек (председателя, его заместителя и главного бухгалтера), работающих на постоянной основе по трудовым договорам. Подобное положение дел характерно для многих ТСЖ.

Как указывалось выше, экономически и организационно это положение может быть оправданно, и именно оно будет способствовать переходу к профессиональному управлению. Однако при этом нарушается п. 11 ст. 145 ЖК РФ, который прямо указывает, что члены правления (председатель также является его членом) за свою работу получают не ежемесячную зарплату, а вознаграждение по итогам года.

Правовой аспект решения этого вопроса заключен в совместном прочтении ст. 145 ЖК РФ и ст. 189 ТК РФ. Эти статьи показывают, что законодатель предусмотрел возможность оплаты труда членов правления на договорной основе при выполнении ими определенных обязанностей. Алгоритм принятия такого решения заключается в следующем.

Общее собрание членов ТСЖ утверждает правила внутреннего трудового распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание МКД (наемных работников), положение об оплате их труда (п. 10 ст. 145 ЖК РФ). Согласно ст. 189 ТК РФ, правила внутреннего трудового распорядка определяют не только режим работы, но и целый ряд других вопросов, в том числе порядок приема и увольнения работников. Если в этом порядке будет предусмотрена возможность назначения на ту или иную оплачиваемую должность членов правления, в том числе его председателя, а правила внутреннего трудового распорядка будут утверждены общим собранием членов ТСЖ, то проблема будет решена на легитимной основе.

Прием и увольнение наемных работников осуществляет правление (п. 5 ст. 148 ЖК РФ), и оно будет иметь право принять на должность управляющего или любую другую работника, соответствующего предъявляемым к этой должности требованиям, в том числе из состава членов правления, включая его председателя.

Таким образом, любой из членов правления, оставаясь на этой выборной должности, может в то же время исполнять обязанность того или иного работника на договорной, оплачиваемой основе.

Однако при решении подобных вопросов не следует впадать в крайности, назначая в руководящий состав ТСЖ в качестве наемных работников всех членов правления. Решение должно быть взвешенным и обоснованным, не искажающим задачи правления, определенные ЖК РФ.

Выбор оптимального с точки зрения теории управления и экономически оправданного состава руководящих работников, труд которых оплачивается на договорной основе, и присутствие в этом составе членов правления зависят от конкретных условий, сложившихся в ТСЖ. Однако во всех случаях следует принимать во внимание ряд факторов, отмеченных далее.

Назначение на должность управляющего председателя правления (совмещение должностей) представляется вполне оправданным решением, так как сосредоточивает в одних руках не только большие права, но и соответствующие им полномочия и ответственность. В то же время действия такого лица подконтрольны правлению.

Назначение члена правления на должность главного бухгалтера вряд ли может быть чем-нибудь обосновано. Вся оперативную работу целесообразно поручить бухгалтеру – даже с неполным рабочим днем. Основная задача главного бухгалтера, согласно Федеральному закону «О бухгалтерском учете», заключается в обеспечении соответствия осуществляемых хозяйственных операций действующему законодательству, а также интересам ТСЖ. Эту функцию вполне может выполнять достаточно грамотный член правления на общественных началах и с перспективой соответствующего вознаграждения по итогам года.

На должность главного инженера целесообразно назначать специалиста с опытом работы по эксплуатации зданий и сооружений. Это может быть, например, бывший мастер «Жилкомсервиса», для которого переход в ранг главного инженера рассматривается как повышение. Представляется совершенно нежелательным назначение на должность главного инженера одного из членов правления. Если в правлении находится человек, знакомый с эксплуатацией инженерных систем и зданий, то ему следует поручить надзор за деятельностью главного инженера, что позволит исключить бесконтрольность в вопросе нормальной эксплуатации МКД, в чем и заключается одна из задач правления.

Использование рассмотренных правовых аспектов совмещения членами правления своих обязанностей с оплачиваемыми должностями в руководстве ТСЖ и предлагаемых рекомендаций по замещению этих должностей должно носить избирательный характер, зависящий от многих факторов, и в первую очередь от деловых качеств и предыдущего опыта работы претендентов на избрание в состав правления и занятие оплачиваемых должностей, а также побудительных мотивов претендентов к участию в управлении ТСЖ.

Мотивация к работе в руководящих органах ТСЖ – один из важнейших экономических аспектов управления обществом.

Мотивация к избранию в члены правления должна основываться в первую очередь на бескорыстном желании обеспечить улучшение условий эксплуатации МКД путем контроля за рациональным расходованием финансовых ресурсов и подбором профессиональных работников для обслуживания МКД.

Член общества, считающий себя достаточно подготовленным к исполнению одной из оплачиваемых по договору должностей, должен претендовать именно на эту должность, а не на членство в правлении. *Недопустимо рассматривать вхождение в состав правления как*

*некий трамплин для получения оплачиваемой должности в ТСЖ.* В этой связи заслуживают самого пристального внимания претенденты на членство в правлении, не имеющие постоянной работы, «застрявшие» на низкооплачиваемой должности, незнакомые со сферой предстоящей деятельности.

Еще одним существенным аспектом управления ТСЖ можно считать оптимальный подбор состава правления и наемных руководящих работников. Много в этом вопросе зависит от субъективных факторов: количества входящих в ТСЖ домов, общего числа квартир и общей жилой площади, избранного способа управления МКД, возможности заключения договоров на техническое обслуживание и ремонт, технического состояния МКД, социального состава владельцев квартир и, безусловно, от избранного состава правления. Если в правлении находится человек, готовый взять на себя весь груз повседневной работы по управлению ТСЖ и способный осуществлять эту работу – если не сразу, то через какое-то время – на профессиональной основе, то в этом случае оптимальным решением будет избрание такого члена правления его председателем, совместив эту выборную должность с договорной, оплачиваемой должностью управляющего. Тогда, учитывая сказанное, оптимальный состав правления и наемных руководящих работников ТСЖ будет выглядеть следующим образом. Руководство деятельностью общества осуществляет правление, состоящее из членов, избранных общим собранием. Председатель правления, совмещая должность управляющего, осуществляет всю оперативную работу по управлению ТСЖ, обеспечивающую нормальное функционирование МКД, входящих в его состав. Один из членов правления осуществляет функции главного бухгалтера. На должность главного инженера и бухгалтера привлекаются специалисты на договорной основе.

Рассматривая деятельность по управлению ТСЖ как профессиональную, следует обратить внимание на то обстоятельство, что при совмещении выборной должности председателя правления с оплачиваемой должностью управляющего резко возрастает ответственность председателя правления перед обществом и уменьшается его право на допущенные ошибки. Ошибки, особенно в первые годы функционирования ТСЖ, практически неизбежны, председатель не может быть от них застрахован. Но, во-первых, надо уметь их признавать и исправлять, а, во-вторых, и это очень важно, не следует ссылаться на объективные причины, ибо почти во всех случаях основными причинами могут являться недальновидность и собственные недоработки председателя правления.

Проиллюстрировать сказанное можно на примере действий многих председателей правления при выполнении работ по капитальному ремонту МКД с использованием бюджетных средств. Практика производства таких работ показывает (и это ни для кого не является секретом), что они выполняются с нарушением принятых сроков и некачественно. Объективных причин для этого более чем достаточно. Во-первых, выбор подрядчика производится без фактического участия ТСЖ и выполнение работ поручается организациям, не имеющим ни достаточного количества оборотных средств, ни необходимого числа рабочих, ни квалифицированного персонала, ни необходимого оборудования и производственно-складской базы. Во-вторых, ТСЖ не получает необходимой помощи в действенном контроле за производством работ со стороны районных жилищных агентств и районной администрации. В-третьих, у членов правления ТСЖ и его председателя, как правило, недостает необходимых знаний и опыта. Можно также сослаться на возможное

наличие коррупционной составляющей при проведении тендера по выбору подрядчика для производства работ, на неслаженность действий различных городских и районных структур, на несвоевременное уведомление о включении ТСЖ в план ремонтных работ и переводе денежных средств и многое другое. Все это так, это объективные трудности, препятствующие нормальному производству работ, и с ними приходится считаться.

В подобных условиях должны в полной мере проявляться профессиональные качества членов правления, и в первую очередь его председателя. Председатель правления должен подготовить себя теоретически, изучить нормативную литературу по организации и производству соответствующих ремонтных работ, по правилам контроля за качеством и мерами по охране труда. Целесообразно, и в большинстве случаев необходимо, привлечь для консультаций и контроля за выполнением производства работ профессионалов и опираться на их знания и опыт при принятии решений.

Профессиональный управляющий должен проявлять настойчивость в общении с подрядчиком, обращаться, и при необходимости неоднократно, в районное жилищное агентство, в администрацию района и даже в Жилищный комитет и администрацию города, не боясь испортить при этом отношения с руководителями административных органов. Его настойчивость в защите интересов ТСЖ, опирающаяся на законные требования и обращения, обязательно приведет к положительному, пусть даже не в полной мере, результату.

Несомненным качеством профессионала является способность признавать собственные ошибки и исправлять их, не считая это признаком слабости и потери авторитета. Практика показывает, что так бывает не всегда. В качестве примера можно сослаться на случаи, когда председатель правления обращается письменно к жителям МКД, входящего в ТСЖ, с перечислением объективных причин, в том числе ненормального положения в стране, которые приводят к некачественному и несвоевременному производству ремонтных работ подрядчиком, причиняя жильцам значительные неудобства в течение длительного времени.

Такое обращение только ослабит авторитет любого руководителя, ибо при ближайшем рассмотрении может оказаться, что этот руководитель был недостаточно теоретически подготовлен, не имел практического опыта, проявлял недальновидность и не был настойчив, не пользовался консультативными услугами специалистов или недооценивал их. Безусловно, объективные причины могли иметь место, но указывать только на них, не упоминая о собственных ошибках и недоработках, весомость которых могла быть более значительной, – это некорректно и непрофессионально.

Тема профессионального управления обширна и многогранна. Нами были рассмотрены только некоторые важные экономические и правовые аспекты управления ТСЖ, направленные на практическое решение вопроса повышения его профессионального уровня.

Требуется определенное пояснение вопрос о хозяйственной деятельности ТСЖ, который с правовой и экономической точек зрения не нашел четкого отражения в ЖК РФ. Так, в ст. 152 сказано, что ТСЖ может заниматься тремя видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД.

На первый взгляд кажется, и некоторые работающие с ТСЖ юристы придерживаются этого взгляда, что обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД, осуществляемые за счет платы за жилое помещение собственниками помещений, являются одним из видов хозяйственной деятельности, которым вправе заниматься ТСЖ. Но такой взгляд не согласуется уже с п. 3 ст. 152 ЖК РФ, который допускает направление всего дохода от хозяйственной деятельности в специальные фонды, не оставляя средств для покрытия необходимых расходов.

Для внесения ясности в вопрос хозяйственной деятельности ТСЖ следует прежде всего обратиться к Гражданскому кодексу (ГК) РФ. Статьи 50 и 66 этого кодекса указывают, что коммерческие организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, могут создаваться в форме различных хозяйственных товариществ и обществ. Из этого следует, что хозяйственная деятельность присуща только хозяйственным организациям, относящимся к разряду коммерческих.

ТСЖ, согласно п. 1 ст. 135 ЖК РФ, относится к разряду некоммерческих организаций и создается собственниками помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД. Следовательно, деятельность ТСЖ по управлению комплексом недвижимого имущества в МКД, осуществляемая за счет платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками помещений, нельзя назвать коммерческой деятельностью.

Плата за жилое помещение, согласно п. 2.1 ст. 154 ЖК РФ, включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Обобщая сказанное, можно заключить, что работа по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества в МКД не относится к коммерческой деятельности.

В то же время ст. 152 ЖК РФ допускает в качестве одного из видов разрешенной ТСЖ коммерческой деятельности производство работ по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в МКД. Принимая во внимание сделанное обобщение, можно заключить, что в этом случае имеются в виду работы по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества, не относящегося к разряду общего, например обслуживание и профилактический ремонт санитарно-технического оборудования в квартире, косметический ремонт квартиры и ее перепланировка на основании соответствующих документов, а также другие работы, не связанные с общим имуществом.

Именно подобным образом рассматривает затронутый вопрос законодатель, четко отделяя средства, полученные от обязательных платежей и взносов членов ТСЖ для управления и эксплуатации общего имущества МКД, от доходов, полученных за счет хозяйственной

деятельности (п. 2 ст. 151 ЖК РФ).

Доход, полученный от хозяйственной деятельности ТСЖ, направляется, в соответствии с п. 3 ст. 152 ЖК РФ, либо для оплаты общих расходов, либо в специальные фонды. Определяет направление использования указанного дохода общее собрание членов ТСЖ (п. 2.7 ст. 145 ЖК РФ). Для простоты расчетов целесообразно направлять доход на оплату общих расходов, так как это будет способствовать повышению уровня доходов над расходами, создавая тем самым источник для пополнения специальных фондов. Установленное общим собранием направление использования дохода от хозяйственной деятельности может действовать неопределенное время до его отмены или изменения и не требует ежегодного подтверждения.

Таким образом, путем последовательного рассмотрения определенных положений ГК и ЖК РФ было опровергнуто бытующее мнение о том, что деятельность ТСЖ по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества МКД, осуществляемая за счет обязательных платежей и взносов владельцами квартир, относится к разряду хозяйственной деятельности.

С этим выводом согласился Жилищный комитет Санкт-Петербурга, подтвердив в своем Письме от 30.04.2010 г. № 1744/10-3 легитимность позиции автора как с экономической, так и с правовой точек зрения.

# 4.2. Отопительные приборы в системе собственности многоквартирного дома

Вопрос, рассматриваемый в настоящем разделе, весьма важен с практической точки зрения, так как определяет правовую основу отнесения отопительных приборов к тому или иному виду имущества в многоквартирном доме.

В собственности многоквартирного дома можно выделить, во-первых, собственность, принадлежащую владельцу квартиры, и, во-вторых, общую долевую, доля которой принадлежит каждому собственнику помещений.

ЖК РФ достаточно полно определяет состав общего имущества МКД и обозначает принцип отнесения к нему инженерных сетей и оборудования, к разряду которого можно отнести отопительные приборы. Однако определенные нормативные акты, утвержденные Правительством РФ, не рассматривают отопительные приборы в квартирах МКД как общее имущество. В связи с этим назрела необходимость в четком и легитимном определении принадлежности отопительных приборов к тому или иному виду собственности в МКД. От этого определения зависит важный вопрос: будет ли содержание, ремонт и своевременную замену отопительных приборов в квартире осуществлять ее владелец или ответственность за эту работу будет возложена на управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК), осуществляющую эксплуатацию общего имущества МКД?

В настоящей главе проблема рассматривается только с позиции основополагающего документа в жилищном законодательстве – ЖК РФ, устанавливающего требования к отнесению имущества в разряд общего. Соответствие отопительных приборов этим требованиям определяется с учетом конструктивного устройства систем отопления, отражающего взаимосвязь всех составных частей системы. Одновременно рассматривается иной взгляд на проблему, наиболее четко выраженный в документах Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, образованного Федеральным законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ (в дальнейшем – Фонд), и делаются определенные выводы и предложения, позволяющие на легитимной основе решить как правовую сторону проблемы, так и практический вопрос ответственности за содержание, ремонт и замену отопительных приборов в квартире.

В ст. 36 ЖК РФ определено, что к общему имуществу в МКД следует относить «санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Рассматривая стояк системы отопления как часть отопительного оборудования МКД и применяя указанное определение к практически повсеместно используемым однотрубным вертикальным системам отопления с замыкающими участками и установкой отопительных приборов по приведенной схеме (рис. 4.1), можно заключить, что в этом случае отопительные приборы следует относить к общему имуществу.

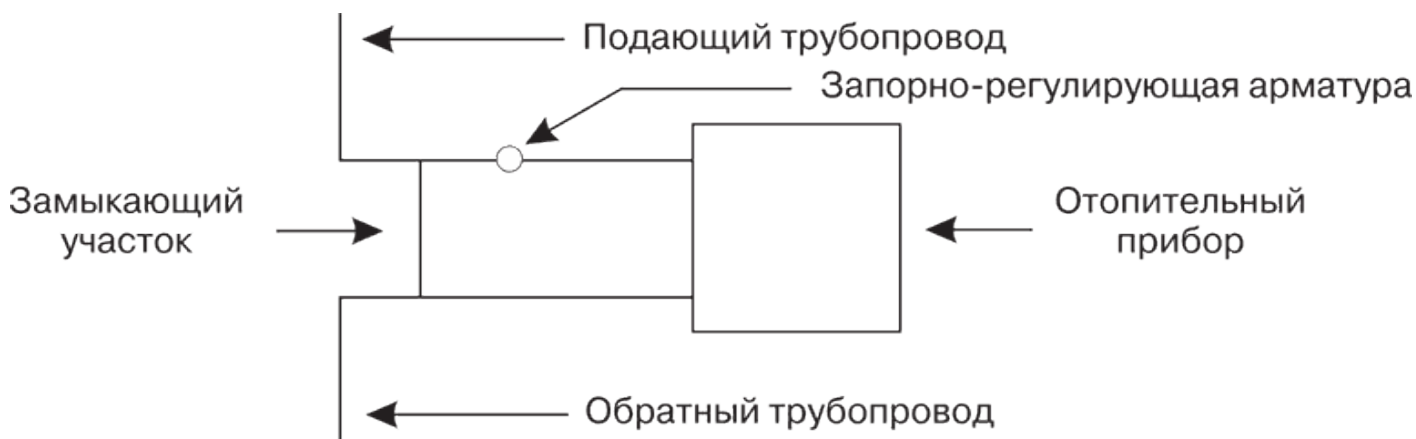


Рис. 4.1. Типовая схема обвязки отопительного прибора (схема 1)

Действительно, при такой, предусмотренной техническими нормами, схеме отключить отопительный прибор без остановки всего стояка невозможно: прибор составляет единое целое с системой отопления и является оборудованием, обслуживающим в составе этой системы более одного помещения в МКД.

Таким образом, руководствуясь ст. 36 ЖК РФ, можно утверждать, что *отопительные приборы при их установке в квартире по указанной выше схеме, т. е. без возможности их отключения от системы отопления, относятся к общему имуществу*. Этот вывод при указанных условиях относится также к отопительным приборам в двухтрубных системах отопления, горизонтальных и проточных системах.

Небезынтересно отметить, что в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. № 491 (в дальнейшем – Правила), четко и безапелляционно утверждается в п. 6: «В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры...» Для корректности такого утверждения следовало бы уточнить, что оно справедливо только при установке в квартире обогревающих элементов, т. е. отопительных приборов, по предусмотренным техническими нормами схемам, исключающим возможность отключения приборов от всей системы отопления. Без всяких оговорок это утверждение может быть отнесено лишь к отопительным приборам лестничных стояков, а также расположенным в подвалах и других помещениях, относящихся к общему имуществу.

Включение в состав общего имущества МКД отопительных приборов, расположенных в жилых помещениях, создает определенные неудобства в их содержании, ремонте и замене. С одной стороны, эти приборы, относясь к общему имуществу, не могут быть, например, заменены самостоятельно владельцем квартиры; с другой стороны, и это главное, владелец квартиры не несет ответственности за находящиеся в ней отопительные приборы, так как они относятся к общему имуществу МКД.

Обращаясь к практике эксплуатации и капитального ремонта МКД, можно отметить, что во многих случаях замену отработавших нормативный срок службы и морально устаревших отопительных приборов, расположенных в квартире, производят ее владельцы за свой счет. В этой связи следует с большим вниманием отнестись к позиции Фонда, имеющего свой особый взгляд на рассматриваемую проблему.

Особый взгляд Фонда на проблему отнесения отопительных приборов, расположенных в квартире, к определенному виду собственности кратко выражен в тезисе: такие приборы не относятся к общему имуществу МКД.

Занятая Фондом позиция обосновывается в утвержденных Фондом и согласованных с Минрегионом РФ Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ (в дальнейшем – Методические рекомендации).

В этих рекомендациях делается ссылка на ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, в которой приведен примерный перечень частей МКД, потенциально входящих в состав общего имущества. Далее указывается, что перечень объектов в составе общего имущества уточнен в Правилах. После этих предпосылок отмечается, что Правила распределяются по нескольким блокам, в один из которых входят внутридомовые системы отопления. Далее уточняется, что «к внутридомовым системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства...» Процитированный текст означает, что отопительные приборы не попадают в разряд общего имущества. Следует обратить внимание на то, что этот текст полностью совпадает с текстом п. 6 Правил, за исключением того, что в тексте Правил отсутствует упоминание о системе отопления.

Таким образом, *Методические рекомендации фактически уточняют положение Правил, позволяя сделать вывод об исключении отопительных приборов из состава общего имущества.* Этот вывод вполне точно и определенно, с учетом технологии монтажа закреплен в примечании к табл. 2.3 Методических рекомендаций:

“ «К внутренним системам отопления в составе общего имущества отнесены: стояки, обогревающие элементы в местах общего пользования, в жилых помещениях – ответвления от стояков до первого отключающего устройства (при его отсутствии – до места сопряжения с отопительным прибором, обогревающим элементом), регулирующая и запорная арматура...»

*Легитимность высказанного в Методических рекомендациях взгляда на рассматриваемую проблему нельзя признать безупречной. Ссылки на ЖК РФ и Правила и одновременное противопоставление положениям этих нормативных актов выглядят некорректно. В то же время Фонд как государственная корпорация, оказывающая основную финансовую поддержку при капитальном ремонте МКД, имеет, по всей видимости, право не включать отопительные приборы в состав работ по капитальному ремонту, финансируемых с участием Фонда. При этом вовсе не требовалось исключение отопительных приборов из состава общего имущества МКД, что создает противоречивую ситуацию в отнесении их к тому или иному виду имущества.*

Занятая Фондом позиция в отнесении находящихся в квартирах МКД отопительных приборов привела к парадоксальной и весьма опасной ситуации, при которой эти приборы оказались вне сферы чьей-либо ответственности за их содержание, ремонт и замену в соответствии с нормативным сроком службы. Управляющая организация (ТСЖ, ЖСК), придерживаясь позиции Фонда и не имея в достаточном количестве материальных ресурсов для необходимой замены отопительных приборов в квартире, не относит эти приборы к общему имуществу, а владельцы квартир, руководствуясь Правилами, которые никто официально не изменял и не отменял, а также ЖК РФ, считают отопительные приборы в своей квартире частью общего имущества, эксплуатация и замена которого находится в сфере эксплуатирующей организации (ТСЖ, ЖСК). В связи с такой ситуацией имели место случаи, когда в выработавших нормативный срок эксплуатации чугунных радиаторах в домах послевоенной постройки из-за несвоевременной замены радиаторов происходил разрыв секций и затопление квартир.

*Рассматривая проблему с точки зрения повышения ответственности за сохранность, ремонт и своевременную замену отопительных приборов в квартире, представляется целесообразным руководствоваться тем же принципом, который применяется по отношению к установленному в квартире санитарно-техническому оборудованию, т. е. эти приборы должны находиться в собственности владельца квартиры со всеми вытекающими правами и обязанностями по отношению к ним.*

По существу поддерживается позиция Фонда, но для ее реализации в рамках действующего законодательства, прежде всего ЖК РФ, предлагается внести небольшое дополнение в схему обвязки отопительного прибора (см. рис. 4.1), установив на обратной подводке запорно-регулирующую арматуру (такую же, как на подающей подводке). Такое дополнение позволит отключать отопительный прибор без остановки стояка, который будет работать через замыкающий участок, минуя отопительный прибор. В этом случае, руководствуясь п. 1 ст. 36 ЖК РФ, этот прибор нельзя будет отнести к общему имуществу, так как система отопления сможет без его участия обслуживать более одного помещения.

Полученный вывод требует некоторого пояснения, ибо система отопления, как часть всего комплекса отопительного оборудования, будет работать как при включенном отопительном приборе, так и при его отключении. Однако возможность функционирования системы отопления по обслуживанию более одного помещения без участия расположенных в квартире отопительных приборов дает достаточно оснований для того, чтобы не относить эти приборы к общему имуществу.

Следует особо подчеркнуть, что законодатель для отнесения оборудования к общему имуществу не указал на наличие каких-либо условий, кроме выполнения основного принципа п. 1 ст. 36 ЖК РФ – обслуживания более одного помещения. Таким образом, сам факт подключения к стояку отопительных приборов и отключения от него, равно как и влияние этого факта на температуру в смежных жилых помещениях, не препятствует признанию такого стояка отопления частью общего имущества. В то же время отопительные приборы в квартире могут при установке дополнительного запорно-регулирующего устройства отключаться от системы отопления и подключаться к ней, т. е. обслуживать только одно помещение, в котором они установлены, что обуславливает их исключение из состава общего имущества.

В связи со сказанным можно провести аналогию со стояком системы водоснабжения и подключенными к нему санитарно-техническими приборами, расположенными в квартире. Ни у кого не вызывает сомнения, что стояк водопровода относится к общему имуществу, а санитарно-технические приборы исключены из его состава. Они так же, как и отопительные приборы, могут быть подключены к стояку и отключены от него, что оказывает влияние на обеспечение водой санитарно-технических приборов верхних этажей. Однако в обоих случаях стояки обслуживают более одного помещения и относятся к общему имуществу, а отопительные и санитарно-технические приборы обслуживают только одно помещение и относятся к имуществу владельцев квартир. При этом нельзя забывать, что этот вывод, основанный на основополагающем принципе ст. 36 ЖК РФ, справедлив при условии установки дополнительной арматуры в схему обвязки отопительного прибора.

Таким образом, внося в типовую схему обвязки отопительного прибора дополнительную единицу запорно-регулирующей арматуры, можно получить схему системы отопления (рис. 4.2), при которой отопительные приборы на основании положений ст. 36 ЖК РФ и с учетом сказанного выше не будут отнесены к общему имуществу.

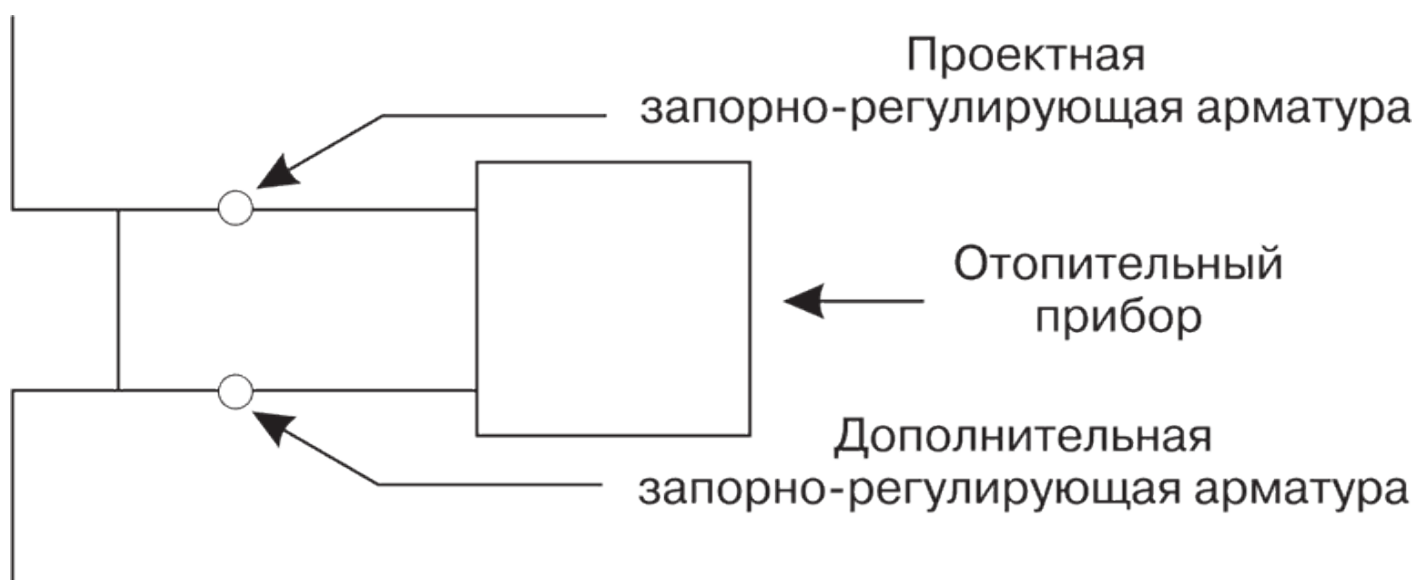


Рис. 4.2. Схема обвязки отопительного прибора (схема 2)

Однако в домах послевоенной постройки часто применялись нетиповые обвязки в проточных системах отопления с трехходовыми кранами и межсекционными радиаторными

кранами ДГИ. В первом случае трехходовой кран устанавливался на пересечении подающей подводки с замыкающим участком (перемычкой), и для приведения обвязки отопительного прибора к схеме 2 требуется установить дополнительную запорную арматуру на обратной подводке. Во втором случае первая секция чугунного радиатора служила перемычкой, а кран ДГИ ставился между ней и остальной частью радиатора. Для приведения в этом случае обвязки радиатора к схеме 2 необходимо на подающей и обратной подводке установить по одной единице запорной арматуры, а перед ними – перемычку.

В советский период в связи с острым дефицитом и высокой ценой трехходовых кранов и кранов ДГИ проточные системы с применением этих кранов часто заменялись при монтаже системами с перемычкой и установкой крана двойной регулировки по схеме 1. При этом гидравлический и тепловой пересчет системы отопления не производился. Многолетняя практика эксплуатации таких систем показала их работоспособность, гидравлическую устойчивость и достаточную тепловую эффективность.

Сказанное предопределяет возможность приведения обвязки отопительных приборов проточных систем к схеме 2.

В современных системах отопления с поквартирным автоматическим регулированием температуры и счетчиками расхода тепла целесообразно заранее предусматривать возможность отключения каждого отопительного прибора.

Обращаясь к Правилам, в которых отопительные приборы отнесены к общему имуществу, следует учитывать, что ЖК РФ имеет главенствующую роль по отношению к Правилам, так что выводы, основанные на принципах ст. 36 ЖК РФ, имеют вполне легитимный характер.

Включение отопительных приборов в состав имущества владельцев квартир может вызвать определенные опасения, связанные с возможностью замены отопительных приборов на более мощные по теплоотдаче, что может привести к тепловой и гидравлической разрегулировке всей системы отопления. Кстати, такие ситуации наблюдаются независимо от отнесения отопительных приборов к тому или иному виду имущества. Кроме того, следует учесть, что подобные мероприятия регулируются жилищным законодательством.

*С высказанным мнением о возможности при определенных условиях относить расположенные в квартире отопительные приборы к разряду имущества, находящегося в собственности владельцев квартир, согласился Жилищный комитет Санкт-Петербурга. На подготовленный автором запрос Жилищный комитет в Письме от 22.06.2010 г. № 15-812/10-0-1 указал, что «обогревающие элементы, находящиеся в квартирах, не обслуживающие более одной квартиры (при условии, что они могут без ущерба для всей внутридомовой системы отопления быть демонтированы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков), не относятся к общему имуществу».*

Как видно из указанного письма, Жилищный комитет определил те же самые принципиальные условия, при выполнении которых отопительные приборы в квартирах не будут относиться к общему имуществу. В настоящей главе кроме обоснованности таких условий предложен конструктивный способ их реализации. В то же время репрезентативное

мнение Жилищного комитета Санкт-Петербурга лишний раз подтверждает легитимность представленных в статье рекомендаций по исключению расположенных в квартирах приборов отопления из числа общего имущества МКД.

*Позиция автора в рассматриваемой проблеме основывается на стремлении найти на легитимной основе практическое решение вопроса ответственности за содержание, ремонт и замену отопительных приборов в квартире, исходя из реальной обстановки, учета мнения Фонда и имеющихся возможностей управляющих организаций (ТСЖ, ЖСК).*

Обоснование технического решения проблемы исключения квартирных отопительных приборов из состава общего имущества МКД предопределило постановку вопроса финансирования реализации этого решения и замены отопительных приборов, выработавших нормативный срок службы к моменту приватизации и передачи дома в управление ТСЖ или управляющей организации. Решение вопроса должно исходить из следующих обстоятельств, изложенных в тезисной форме.

1. Государственная политика в области ЖКХ предполагает передачу всей полноты ответственности за содержание и ремонт приватизированного жилого фонда собственникам жилья, избравшим одну из форм управления, предусмотренную ЖК РФ.
2. Государство взяло на себя обязательство по проведению необходимого капитального ремонта общего имущества, в том числе системы отопления, в МКД с приватизированными квартирами в случае, если к моменту приватизации и передачи дома в управление этот ремонт не был произведен.
3. В Санкт-Петербурге обязательство по выполнению капитального ремонта жилищного фонда за счет средств бюджета города подтверждено Письмом Жилищного комитета от 26.02.2006 г. № 786/06-1.
4. Применительно к системе отопления капитальный ремонт заключается в полной замене трубопроводов, арматуры, оборудования и отопительных приборов.
5. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ отопительные приборы в квартире относятся к общему имуществу МКД и с учетом предыдущих тезисов должны быть заменены государством при проведении капитального ремонта. В Санкт-Петербурге отнесение радиаторов отопления к общему имуществу подтверждено Письмом Жилищного комитета от 05.04.2008 г. № 786/06-3.
6. Предполагается, что после проведения необходимого капитального ремонта, включая замену квартирных отопительных приборов, эти приборы перейдут в разряд имущества, принадлежащего собственникам квартир.
7. Легитимность исключения квартирных отопительных приборов из состава общего имущества МКД должна быть обеспечена приведением их обвязки к схеме 2.

Рассмотренные обстоятельства свидетельствуют о том, что замена квартирных отопительных приборов при указанных условиях должна быть проведена государством,

независимо от позиции Фонда, силами и средствами субъектов Федерации, с привлечением средств Фонда или без таковых. В этом случае приведение обвязки отопительных приборов в квартире к схеме 2, скорее всего, войдет в обязанность управляющих организаций и ТСЖ.

В действительности дело обстоит несколько иначе. Региональные власти, испытывая дефицит финансовых ресурсов, не выделяют их на дорогостоящие работы по замене отопительных приборов. Реакция на обращения по этому вопросу управляющих организаций и ТСЖ в большинстве случаев не находит положительного отклика и не внушает оптимизма, но все же не может считаться безнадёжной. Сами эти организации, за редким исключением, не имеют средств для замены отопительных приборов.

В этих условиях ситуация для МКД с отопительными приборами, выработавшими нормативный срок службы, становится взрывоопасной. Сложившиеся обстоятельства определяют целесообразность последовательного, с учетом наличия финансовых ресурсов, выполнения силами управляющих организаций и ТСЖ работы по приведению обвязки квартирных отопительных приборов к схеме 2. Это позволит в случае выделения регионом средств на замену отопительных приборов произвести эту замену быстро и безболезненно, без остановки стояка отопления. Сами отопительные приборы перейдут в собственность владельцев квартир сразу после приведения их обвязки к схеме 2. При этом следует учесть, что в настоящее время многие собственники квартир произвели замену отопительных приборов с установкой перед каждым из них двух кранов (на подающей и обратной подводке) и замыкающего участка.

Для МКД, в которых в настоящее время капитальный ремонт не требуется, целесообразно в будущем предусмотреть обвязку отопительных приборов в квартире по схеме 2.

Практическая реализация данных предложений может быть осуществлена управляющими организациями и ТСЖ путем осуществления указанного далее алгоритма действий.

1. За счет средств текущего ремонта, резервного фонда или целевых сборов установить в каждой квартире на обратной подводке к отопительному прибору дополнительную запорно-регулирующую арматуру. При отсутствии арматуры на подающей подводке и отсутствии замыкающего участка восполнить этот пробел. В случае выполнения капитального ремонта системы отопления с участием средств Фонда совместить обе работы.
2. После окончания указанных работ предупредить владельцев квартир об их ответственности за состояние отопительных приборов и их замену.
3. Принять во внимание, что установка дополнительной арматуры, кроме сказанного ранее, значительно повышает аварийную устойчивость системы отопления за счет возможности быстрого и автономного отключения отопительного прибора в случае его неисправности или аварийного состояния, а также для его замены. Это обстоятельство в значительной степени оправдывает материальные затраты на установку дополнительной арматуры.

Правовое обоснование результатов внесения определенных изменений в схему обвязки отопительных приборов позволяет четко определить занимаемое при этом место приборов отопления в системе собственности многоквартирного дома.

Таким образом, предложение технологического характера послужило основой для решения в правовом поле важного экономического аспекта функционирования ТСЖ, разрешившего вопрос ответственности за содержание, ремонт и замену отопительных приборов в квартирах МКД.

# 4.3. Правовая оценка подвалов как общего имущества

Приватизация городом подвалов в многоквартирных жилых домах и приватизация гражданами квартир и комнат в этих домах с последующим объединением граждан в ТСЖ привели во многих случаях к парадоксальной ситуации, когда у одного дома с едиными инженерными коммуникациями и строительными конструкциями оказывалось два владельца: жильцы и город. Это создавало определенные трудности в эксплуатации дома, особенно инженерных сетей и оборудования, размещающихся в подвале. ЖК РФ положил конец такой ситуации, разрешив ее в пользу жильцов, но приватизированные городом до вступления в действие ЖК РФ подвалы так и остались в городской собственности. В главе рассматриваются именно такие случаи и обосновываются предложения по выходу их создавшейся ситуации.

Жилые многоквартирные дома послевоенной постройки строились, как правило, по типовым схемам, в которых подвалам отдавалась роль технического помещения для размещения и обслуживания инженерных коммуникаций и оборудования, прежде всего санитарно-технического назначения. В подвалах располагались индивидуальные тепловые пункты (ИТП), водомерные узлы, нижний (обратный) розлив отопления, подающий розлив отопления в бесчердачных и некоторых других домах, распределительные сети («гребенки») розливов отопления и водоснабжения с запорной арматурой, розлив водопровода, подключения к стоякам отопления с запорно-регулирующей арматурой и спускными устройствами, подключения к стоякам водопровода с запорной арматурой, объединительные сети канализации с подключением к стоякам и выпускам.

Подвалы проектировались с учетом того, что эксплуатацией подвала и располагаемых в нем инженерных сетей и оборудования будет заниматься одна жилищно-эксплуатационная организация. Именно поэтому, как правило, на каждой секции дома предусматривался один вход в подвал через тамбур за входной дверью. Водомерные узлы и ИТП отдельного входа не имели; доступ к ним осуществлялся через общий вход и внутренние помещения подвала. Таким же образом осуществлялся доступ ко всем инженерным сетям с запорной и регулирующей арматурой. При этом, учитывая существующий порядок ответственности за эксплуатацию зданий, в том числе подвалов, никаких проблемных ситуаций не существовало.

С началом приватизации такая «гармония» нарушилась. Городские власти произвели государственную регистрацию права собственности города на отдельные помещения

подвалов в ряде жилых домов послевоенной постройки. В это же время началась приватизация гражданами своих квартир и комнат. Создалась парадоксальная ситуация: одни владеют частью подвала, другие – квартирами и комнатами и отвечают за эксплуатацию всего здания, но часто не могут попасть в подвал, переданный в аренду или проданный физическому или юридическому лицу.

Ситуация обострилась с образованием ТСЖ, войдя в противоречие не только со здравым смыслом, но и с введенным в действие 1 марта 2005 г. ЖК РФ, согласно которому собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности ряд общих помещений, в том числе подвалы и расположенные в них коммуникации и оборудование, обслуживающее все квартиры жилого дома. Но могут ли эти собственники обеспечить нормальную эксплуатацию инженерных сетей и оборудования, если отдельные помещения подвала, приватизированные городом, находятся в собственности или аренде юридических или физических лиц?

Ответ на этот вопрос становится очевидным, если вспомнить, во-первых, что подвал имеет единственный на каждой секции дома вход, обеспечивающий доступ к оборудованию, коммуникациям и к помещениям, приватизированным городом. Именно поэтому, как правило, попасть в ИТП, водомерный узел или к распределительному узлу с запорной арматурой, не говоря уже о подсоединениях к стоякам, можно лишь через приватизированные городом помещения. Но в таких условиях невозможно обеспечить круглосуточный свободный доступ к указанному оборудованию, уберечь его от несанкционированного воздействия, своевременно предотвратить возникшие аварийные ситуации!

Во-вторых, создаются препятствия для соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, требующих проведения систематического осмотра, технического обслуживания, текущего и капитального ремонта всего оборудования, коммуникаций и отдельных элементов строительных конструкций. Например, для устранения течи в любом соединении отопительного прибора и подводки к нему необходимо в подвале отключить весь стояк, слить из него воду, устранить указанную течь и вновь запустить стояк. Такая работа может производиться ежедневно, и доступ к узлам подключения стояков отопления должен быть свободным.

Таким образом, можно заключить, что использование подвала в качестве технического помещения для размещения и эксплуатации инженерных коммуникаций и оборудования, обслуживающих многоквартирный дом или его часть, предопределяет передачу такого подвала в общую долевую собственность владельцам квартир в этом доме, в первую очередь владельцам, создавшим ТСЖ, ибо оно в той или иной форме осуществляет эксплуатацию дома, включая сети и оборудование, расположенные в подвале.

Из сказанного можно сделать лишь один вывод: приватизированные городом подвальные помещения должны быть переданы в общую долевую собственность владельцам квартир в домах ТСЖ, если в первую очередь рассматриваются именно эти товарищества.

Городские власти должны признать, что решение о приватизации подвалов было не самым оптимальным и дальновидным, и Жилищный кодекс это подтвердил. А неверные решения надо исправлять. При возврате подвалов полученные средства за аренду остаются в городе, а вот деньги за проданные подвалы, скорее всего, придется возвращать покупателям. Во всяком случае, эти суммы практически незаметны в бюджете города и несравнимы с положительным эффектом от деприватизации подвалов, которая позволит обеспечить эффективную эксплуатацию жилых домов и снизит связанную с этим социальную напряженность. Решение вопроса остается за городским правительством.

Однако до выхода такого решения ТСЖ может обратиться в суд с соответствующим иском. При юридически грамотно составленном иске с последовательным обоснованным изложением материала, отражающего основные моменты, изложенные выше, безусловно, можно рассчитывать на успех. При этом следует представить суду техническое заключение проектно-строительной организации, подтверждающее, что в конкретном доме подвал соответствует типовой схеме.

К сожалению, приходится констатировать, что городские власти Санкт-Петербурга и руководители многих других регионов РФ под разными предлогами не соглашаются на возврат подвальных помещений в общую долевую собственность владельцам квартир, объединившихся в ТСЖ, а районные и городские суды поддерживают позицию властей. Налицо пример явного игнорирования не только здравого смысла и требований технической эксплуатации жилых зданий, но и правовых норм, регламентирующих условия отнесения подвалов к общему имуществу МКД.

При существующих обстоятельствах решение вопроса могут взять на себя ассоциации и объединения ТСЖ, имеющие значительно большие возможности, чем отдельно взятое ТСЖ.