



МАРИНА СУХНЕВА
кюрст Таллинский городской союз КТ

Начнем с разоблачения страхов, которые распространяют среди собственников квартир несведущие в вопросе лица, в том числе, некоторые несведущие юристы. Людям пугают, что в 2018 году товариществам назначат управляющую фирму. Это утверждение неправильное и не опирается на закон.

Новый Закон о квартирной собственности и квартирном товариществе предусматривает в части 3 статьи 66, что если домообщество имело ранее управляющую фирму, то управляющим возникшего в доме КТ считается именно эта управляющая фирма, которая обслуживала дом до 2018 года. Другими словами, управляющая домом фирма продолжит обслуживание квартир в статусе управляющего квартирным товариществом.

А что ожидать мало-квартирным домам, с количеством квартир не более десяти, которые управляли домом сами, без управляющей фирмы? Части 3 и 4 статьи 24 Закона о квартирной собственности и квартирном товариществе предусматривают, что правление в таких домах необязательно. Если правления нет, то квартирособственники руководят и представляют квартирное товарищество совместно.

Для того чтобы управляющая фирма или правление были внесены в регистрационную карту квартирному товариществу, собственникам квартир нужно представить соответствующее заявление в регистр. Для этого дается срок полгода – до 30 июня 2018 года. Это значит, что собственники квартир будут сами решать на собрании, подтвердят ли они полномочия прежней фирмы как управляющего КТ или выберут правление квартирному товариществу, чтобы управлять домом самостоятельно.

Общее собрание

Итак, «переходный период», для того чтобы определиться с вопросом дальнейшего управления домом составляет полгода. Выборы правления или подтверждение статуса прежней управляющей фирмы, а может, выбор новой управляющей фирмы, собственники квартир должны решить на общем собрании КТ.

В тех домах, бывших сообществах, где собственники не хотят ничего менять, инициативу в свои руки возьмет управляющая фирма. Она созвет и проведет общее собрание квартирособственников, организует выборы управляющего. Поскольку вопрос выборов правления или управляющего относится к вопросам обычно-



МОЖНО И БЕЗ ПРАВЛЕНИЯ: если в доме не более десяти квартир и раньше жильцы управляли домом сами, то правление в таких домах необязательно, а квартирособственники руководят и представляют КТ совместно.

У вас будет товарищество!

Как обращаться с «новорожденным» КТ от 0 до 1 года

С 1 января 2018 года в регистре некоммерческих объединений появится около 10 тысяч новых квартирных товариществ. Это событие коснется 230 тысяч квартирособственников в домах, которые до сих пор обслуживались по старому Закону о квартирной собственности как сообщество, а сообществами управляли фирмы недвижимости. Какие правовые и практические последствия наступят для собственников квартир? Как следует обращаться со своим товариществом? Попробуем разобраться.

го управления, то назначение управляющего может решить и повторное собрание квартирособственников, которое правомочно принимать решения независимо от числа участников общего собрания.

Если же в доме есть инициативные люди, готовые, а главное, способные взять ответственность за управление домом на себя, они должны сами инициировать созыв общего собрания по правилам, установленным в Законе о некоммерческих объединениях. Для созыва общего собрания с повесткой дня: выборы правления КТ, необходимо составить заявление на имя управляющего и собрать под ним подписи 1/10 собственников квартир дома.

Заявление вручается представителю управляющей фирмы. После чего управляющий должен созвать общее собрание в разумные сроки. Если управляющий не созывает собрание, то право созыва общего собрания переходит к заявителям. Правила созыва и проведения общего собрания в квартирном товариществе регулирует статья 20 Закона о квартирной собственности и квартирном товариществе.

Первые шаги

Итак, квартирособственники отказались на общем собрании от управляющей фирмы и выбрали правление. В регистр некоммерческих объединений нужно представить соответствующее заявление о внесении членов правления в регистрационную карту товарищества. Заявление оформляется через нотариуса. К заявлению нужно приложить прото-

кол общего собрания и списки участников общего собрания.

Что делать дальше, после регистрации нового правления в регистре? Во-первых, открыть счет товарищества в банке, если он еще не был открыт. Во-вторых, начать сбор резервного капитала, обязанность которого устанавливает статья 48 Закона о квартирной собственности и квартирном товариществе.

Квартирное товарищество должно иметь резервный капитал, размер которого составляет не менее 1/12 от предполагаемых расходов одного года КТ. Вопрос о размере резервного капитала решает общее собрание квартирособственников. В-третьих, принять дом под управление от прежней управляющей фирмы, подав управляющему соответствующее заявление после внесения правления в регистр.

Порядок передачи дома

Порядок передачи дома квартирному товариществу от управляющего регулирует действующее Постановление Правительства Республики «Порядок приватизации жи-

лых помещений» № 198 от 01.07.1993 г. Согласно этому порядку управляющий обязан передать товариществу документацию, касающуюся жилого дома, в течение трех месяцев со дня поступления соответствующего требования. Управляющий обязан передать следующие документы:

- планы этажей, подвала, крыши, вертикальных разрезов дома и прилегающих к нему строений, инвентаризационные планы и экспликации;
- принадлежащий дому план земельного участка;
- чертежи внутренних и внешних сетей центрального отопления, газа-, электро- и водоснабжения и канализации дома.

О передаче документов составляется акт приема-передачи. Если необходимая документация отсутствует, она восстанавливается за счет ремонтного фонда дома.

Также составляется акт передачи хозяйственного управления и обслуживания жилого дома, в котором указываются строгие данные о доме, и данные о поступлении средств, предусмотренных на ремонт дома с 1 ю-

ля 1994 года до даты передачи и их фактическое использование и данные о задолженности квартирособственников по платежам.

С управляющим нужно будет договориться о расчетах по остаткам или перерасходу ремонтного фонда и долгов квартирособственников. Управление и обслуживание жилого дома считается переданным квартирному товариществу с момента подписания этого акта.

Что делать, если домоуправление не оформляет и не подписывает акт о передаче дома? Правление КТ может обратиться в суд с требованием заставить управляющего передать дом. Что делать, если у сторон имеются разногласия по содержанию акта? Согласно вышеупомянутого «Порядка» разногласия относительно содержания акта не служат основанием для отказа его подписания.

Обучение председателей

За 20 лет существования квартирных товариществ государство не приложило усилий, чтобы организовать бесплатное обучение людей управлению домом. А ведь согласно стандарту профессии, руководителю КТ требуются экономические, технические, юридические и управленческие знания. Сегодня же люди должны сами оплачивать курсы обучения председателей.

Например, наш союз открывает для своих членов в 2018 году частную школу для бесплатного обучения собственников квартир на четвертый уровень руководителя квартирному товариществу.

10 000 новых квартирных товариществ появится в регистре некоммерческих объединений в следующем году, когда КТ станет единственно возможной формой существования дома.