

Отчет Депутата городской думы
Екатеринбурга
от 10-го избирательного округа
ЛЕОНИДА ВОЛКОВА

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Работа в Думе.....	2
2. Работа в городе	7
3. Дюжина шагов вперед для Екатеринбурга	13
4. Юридические тонкости.....	24
5. Создание ТСЖ	34

Работа в Думе

Год назад, в своем третьем депутатском отчете, я рассказывал о том, что Екатеринбург стоит на пороге существенно-го изменения системы муниципального управления. Тогда я сам и многие мои товарищи, объединенные в комитет «Право выбора» многое сделали для того, чтобы сохранить прежнюю систему городского управления, в частности – выборного мэра, ответственного перед горожанам. К сожалению, несмотря на все митинги, активную гражданскую кампанию и решение общественных слушаний, система управления городом изменилась. Сегодня мы имеем странную «двухглавую» схему, при которой главой администрации является назначаемый, а не избираемый всенародно сити-менеджер. С большим трудом нам удалось отстоять выборность главы города, по совместительству являющегося так же и председателем Екатеринбургской городской думы. Ближайшие прямые выборы главы города состоятся в 2013 году. Но существующее разделение полномочий между сити-менеджером и главой города таково, что все реальные рычаги управления оказались в руках назначаемого, а не избираемого чиновника. И в ближайшее время эта ситуация вряд ли изменится.

При этом конечно же реальная ситуация с управляемостью городом с введением «двухглавой» системой ухудшилась. Это видно хотя бы по тому, как город пережил зиму. Никаких позитивных изменений заметно не было. Центр принятия решений тоже остался прежним, только вместо зримо мэра Аркадия Чернецко-

го мы получили некоего «коллективного Чернецкого», «размазанного» по многим кабинетам городской администрации. Хорошо это или плохо? Наверно это не самый худший вариант, но он просто «замораживает» существующую ситуацию. Никаких системных действий по развитию города мы не видим.

Ухудшение управляемости городом же происходит потому, что новая схема дает почву для конфликтов и трений между главой администрации и главой города по ряду вопросов. Не всегда очевидно, кто из них каким вопросом должен заниматься, к кому необходимо обращаться с той или иной проблемой. Так, например, глава города пытается забрать «под себя» международное сотрудничество, а оно завязано на многие инвестиционные проекты, за исполнение которых отвечает, так или иначе, глава администрации.

И эта конфликтогенная ситуация будет становиться все более острой, особенно – с 2013 года, когда состоятся выборы, на которых во главе города может оказаться совсем другой человек, которому может захотеться изменить систему управления и получить в свои руки больше рычагов влияния.

Когда произошла смена системы управления, архитекторы новой системы власти обещали, что роль городской Думы в системе власти возрастет многократно. На практике этого не произошло. Дума остается декоративным придатком, в котором имитируются демократические процедуры для придания легитимности действиям городской администрации.

В результате прошедший парламентский сезон в городской Думе оказался на удивление скучным. Я не могу припомнить каких-то ярких обсуждений или важных нормативных актов, которые бы серьезно изменили судьбу города. Начало отопительного сезона, бюджетный процесс, итоги исполнения бюджета за первый квартал, итоги социально-экономического развития в прошедшем году, отчет главы администрации, и снова подготовка к отопительному сезону – вот основные темы работы депутатов.

Бюджет

Несмотря на победные реляции властей различного уровня, город Екатеринбург так и не выбрался из кризиса. Бюджет 2011 даже близко по своим параметрам не похож на бюджет предкризисного 2008 года. Так, например, по основной статье собственных доходов города – налогу на доходы физических лиц – в 2008 было предусмотрено 11 миллиардов рублей, а в 2011 – только 8.5 миллиардов рублей поступлений. Снижение более, чем на 20% – и это без учета инфляции. В реальных же числах – почти двухкратное снижение.

Если говорить честно, то бюджет 2011 года соответствует 2006 году. Даже на уровень 2007 года с учетом инфляции мы не вышли. Тогда у нас было в бюджете 22 миллиарда рублей, что, с учетом обесценивания денег, больше нынешних 26 миллиардов. Это значит, что мы отказались на 5 лет назад.

Основные направления расходования бюджетных средств остаются прежними: около 10 млрд. тратится на образование,

в первую очередь школы, садики. Довольно значительные средства уходят в здравоохранение, комплекс ЖКХ. Это обязательные платежи бюджета, которые не могут быть уменьшены или увеличены: зарплата муниципальных служащих, коммунальные платежи за муниципальные учреждения.

Метро

Что касается собственных средств города, которыми он может распоряжаться по собственному разумению, то их не так много – порядка 5 миллиардов рублей. И большая их часть традиционно зарывается в землю, то есть тратится на метро. В это году на завершении первой линии метрополитена ассигновано 3.4 млрд. рублей, больше чем когда либо в истории города. Это 15% городского бюджета. Если мерить в детских садах, то на эти деньги их можно построить 40 штук.

И я согласен с тем, что эти траты – необходимы. В самом деле, первую ветку метро уже нужно, наконец, достроить и запустить в эксплуатацию. Но, к моему огромному сожалению, эти траты могут оказаться не последними. Все указывает на то, что в следующем году еще большие деньги вновь будут закопаны, на этот раз – в проектирование и начала строительства второй ветки метро. И с этими тратами я согласиться уже никак не могу. Конечно, метро – это очень хороший и удобный транспорт. Но нашему городу он обходится слишком дорого.

По сути дела, решение о строительстве метрополитена на средства городского бюджета означает, что на несколько десятков лет город повесит себе на шею но-

вый неподъемный груз; практически все свои свободные средства будет вынужден вкладывать в этот проект. Следовательно, все остальные проекты будут заморожены – на них просто не хватит денег. Это отбросит город еще дальше назад в плане развития всех остальных видов общественного транспорта, в плане развития улично-дорожной сети. Многие из дорожных проектов уже существенно отстают от ранее обозначенных сроков. Так, по стратегическому плану развития города, в 2011 году должна была быть сдана развязка у концерна «Калина». А там сейчас только преступили к ремонту моста. В 2011 году должны были построить развязку на пересечении улицы Ткачей с переулком Базовым, очень важное в плане изменения транспортных потоков решение. Этого не сделано. И сейчас уже более или менее ясно, что в 2012 году не будет построена улица Европейская. На эти работы просто нет денег, все они ушли на метро.

Моя позиция: вторую ветку метро можно начинать строить только при наличии четки гарантий софинансирования этих работ из федерального бюджета в доле не менее, чем 75%. Иначе мы получим долгострой на 30-40 лет, иначе оценивать предлагаемую смету на 81 млрд рублей (в действующих ценах) – нельзя.

Медицина

Зимой и весной этого года обсуждался вопрос о передаче полномочий по управлению городским здравоохранением из ведения муниципалитета в ведение области. Согласно изменениям в федеральном законе №131-ФЗ, город обязан был это сделать. Но и городские власти, и депу-

таты Екатеринбургской городской Думы выступили против такого решения.

Надо сказать, что городские учреждения здравоохранения ничем выдающимся у нас не отличаются. Особого комфорта, стерильности и прозрачности там не наблюдается, зато есть очереди, нехватка персонала и низкие зарплаты. Но по сравнению с тем, что мы наблюдаем в остальной области (кроме, разве что, областной больницы №1) – это чуть ли не чудо медицинских технологий. Да и областное министерство здравоохранения особых менеджерских талантов не проявило; напротив, министр Белявский в 2011 году уже успел ославиться на всю страну, получив персональный нагоняй от Т.Голиковой за срыв программы обеспечения льготными лекарствами. Кроме того, сама по себе передача полномочий, финансирования и связанные с этим бюрократическо-организационные проблемы еще бы ухудшили положение дел.

В конце концов, мы нашли компромиссный вариант. Формально, город передал свою систему здравоохранения области, а та, в свою очередь, вернула её обратно, делегировав муниципалитету осуществление своих полномочий. Фактически, все осталось как есть, но требование федерального закона было выполнено.

Детские сады

Детские сады – это одна из немногих проблемных тем, где ситуация существенно меняется к лучшему. На этот год запланировано введение в эксплуатацию беспрецедентного числа садиков – их будет открыто 22 штуки. Семь из них будут построены заново, остальные же – воз-

вращены за счет выселения из старых зданий детских садов тех учреждений, которые поселились там в 90-е годы.

Есть приятные новости и для нашего 10-ого округа. У нас вводятся в эксплуатацию сразу 2 садика. Один появится на Уральской 70а, заменив собой бывший отдел милиции. Второй откроется на Пинонеров 7 (вместо службы занятости). Оба здания сейчас реконструируются, переводятся из офисных строений в садики.

Такими беспрецедентными темпами ввода садиков мы обязаны и областному бюджету, который впервые за много лет поддержал город и выделил более 600 млн. рублей на строительство и реконструкцию садиков в Екатеринбурге. Примерно столько же дал муниципалитет, и суммарно получилось хорошо. Думаю, что главной причиной такой щедрости стали декабрьские выборы, перед которыми власти решили хоть сколько-нибудь смягчить наиболее острые социальные проблемы.

Правда, до полной победы над нехваткой мест в детских садах еще очень далеко. 22 новых садика – это около 2 000 мест. А очередь по Екатеринбургу сейчас составляет 18 000 человек. То есть даже такими ударными темпами мы полностью решим проблему только через 9 лет. А никаких гарантий того, что и в следующем году город сможет вести 22 садика, к сожалению, нет.

Поэтому очередь все равно остается очень большой, попасть в садики имеют шансы только «льготные категории». В первую очередь идут дети сотрудников самих детских садов. Таким образом эти учреждения формируют свои штаты, без этого правила там бы просто никто не работал – слишком низкие зарплаты.

Во вторую очередь идут работники силовых структур, муниципальных служб. На оставшиеся места могут претендовать дети, которые родились сентябре, октябре, ноябре в силу существующего порядка распределения мест. Остальные «зависают» в очереди. Многие так и не могут попасть в детский сад, другие получают место, когда до школы им остается всего год.

В марте этого года в Екатеринбурге должна была быть внедрена система электронной очереди на запись в детский сад, призванная сделать процесс записи более прозрачным, менее коррумпированным. Но в установленный срок она не появилась. О запуске проекта было объявлено только в августе. Как она работает – пока не понятно.

Что касается кардинального решения этой проблемы, то его давно нашли в других регионах России. Главное – выплачивать родителям детей, которые не ходят в детский сад, компенсацию в размере тех денег, которые государство должно, и, более того, обязано (по Конституции!) тратить на содержание ребенка в детском дошкольном учреждении. На сегодняшний день это порядка 8 000 рублей. И родители бы сами решали, на что потратить эти деньги – отдать ли ребенка в частный садик, нанять няню, отправить на пенсию бабушку.

Водоканал

В прошлых своих отчетах я подробно останавливался на программе Водоканала по замене всей городской системы холодного водоснабжения и канализации. Программа эта по-прежнему кажется

мне необходимой, но вот темпы её осуществления приводят в отчаяние.

По состоянию на сегодняшней день, программу можно считать провалившейся. Объем перекладки труб в 2010 году не превысил уровень 2009 года, и это несмотря на то, что инвестиционную надбавку в этом году мы с вами уже платим. Стоимость перекладки труб не удалось удержать в тех пределах, которые исходно были определены. Если первоначально стоимость реконструкции одного погонного метра трубы диаметром 1000мм определялась в чудовищные 100 тысяч рублей за метр, о которых просто страшно подумать, то на практике она выросла еще почти вдвое – до совершенно баснословных 180 тысяч рублей за погонный метр. Трубы выходят если не платиновыми, то уж точно – золотыми. Замена всех магистральных трубопроводов в Екатеринбурге (не считая внутриквартальных коммуникаций и не считая отдельной системы горячего водоснабжения!) при таком стоимости работ обойдется примерно в 550 миллиардов рублей – это 20 годовых бюджетов. Другими словами, не будет произведена никогда (но ограниченный круг людей станет гораздо богаче).

Соответственно, городские коммуникации продолжают оставаться в ужасающем состоянии. И все это накладывается на постоянную угрозу водного дефицита. Екатеринбург – уникальный город: миллионник, который стоит в верховьях трех мелководных рек, и уже фактически не может самостоятельно снабжать себя водой. В прошлом году, напомню, мы жили

в ситуации кризиса, когда 15 млн. кубометров воды было несанкционированно спущено из Новомариинского пруда под Ревдой, который является одним из основных резервных источников водоснабжения города. После этого Екатеринбург был на грани введения ограничения водоснабжения для промышленных предприятий, и только рано начавшееся таяние снегов от этого уберегло. В этом году ситуация не обещает быть сильно лучше, резервы существующей системы исчерпаны. Весь каскад из Нязепетровского, Верхнемакаровского, Волчихинского, Верх-Исетского водохранилища с потребностями нашего города не справляется. И совершенно непонятно, чем мы собираемся поить дополнительные 300 тысяч человек, которые должны будут в ближайшие годы поселиться в микрорайоне «Академический».

Именно проблема водоснабжения для города является критической и определяющей в перспективе ближайших 10-20 лет. Сейчас нам предлагается потратить на метро 80 миллиардов рублей. Гораздо проще за 10% этой суммы построить еще одну плотину в верховьях реки Уфы, (она была запроектирована еще в 70-х годах), которая стала бы дополнением к существующему каскаду Нязепетровского водохранилища. За еще более скромную сумму можно было бы сделать реконструкцию и наращивание плотины того же водохранилища, что обеспечило бы примерно 20 млн. кубометров дополнительного объема. Но эти необходимые мероприятия не проводятся.

Работа в городе

В предыдущих моих отчетах этот параграф назывался «работа в округе». Но за время депутатской деятельности границы дорогого мне 10-ого избирательного округа для меня окончательно растворились в городских проблемах. Движение через них оказалось обоюдным. Ко мне все чаще и чаще стали приходиться жители соседних, а иногда – и очень далеких районов Екатеринбурга, каждый – со своими проблемами, которые не смогли или не захотели решать их депутаты. В первое время я старался таких просителей вежливо перенаправлять, объясняя, что я несу ответственность за свой округ. Но со временем сдался. И сейчас я и моя команда помощников стараемся помочь всем, кто обращается к нам в приемную.

С другой стороны, и меня стали по-настоящему тревожить проблемы, лежащие за пределами 10-ого округа, которые я вполне способен помочь решить. Это и общегородские вопросы, и конкретные случаи вопиющей несправедливости, до которых никому нет дела.

Округ

Это не значит, что работу в 10-ом избирательном округе я забросил или оставил на второй план. Для меня заботы его жителей по-прежнему составляют основу всей депутатской деятельности. Каждую неделю по вторникам и пятницам проходит прием граждан, и каждую неделю мы с помощниками решаем насущные проблемы жителей района.

Всего за два с половиной года работы в моей приемной было рассмотрено более 300 обращений. Большинство из них достаточно типовые и имеют отношение к сфере ЖКХ. Думаю, вы и сами представляете эти проблемы.

Мы, со своей стороны, помогаем, чем можем. Оказываем юридическую помощь, рассказываем, как грамотно оформить бумаги, и, если необходимо, подкрепляем их депутатскими обращениями. В случае, если организации отказываются выполнять свои обязанности, пишем запросы в прокуратуру. Запросов этих там накопилось уже столько, что прокуратуре впору выделять отдельного сотрудника для работы только по моим заявлениям.

Перечислять всё сделанное нет особого смысла. Как правило, это небольшие дела, связанные с небольшими проблемами. Но они делают жизнь в округе лучше. Иногда трудно точно определить, какой вклад внесли именно те обращения, которые писал я в решение определенной проблемы. Так, например, в этом году в округе откроются два новых садика (Уральская 70а и Пионеров 5), и мне очень приятно об этом говорить – мы писали очень много обращений по возвращению этих помещений под нужды дошкольных учреждений. Однако, в конечном счете, это было решением городских властей, так что я не готов приписывать какие-либо заслуги себе. А вот еще ситуация: полностью решился затянувшийся конфликт вокруг точечной застройки в районе домов по ул. Уральской 60, 64, 68. Процесс полностью остановлен, никакой стройки там не будет. Точку

поставило решение арбитражного суда, и, формально, депутат тут тоже как бы ни при чем. Но в данном случае мы уверены – если бы не наша активность, многочисленные публикации в СМИ и обращения в правоохранительные органы, а также в соответствующие структурные подразделения городской администрации, стройку бы остановить не удалось.

Но, как правило, эти типичные проблемы имеют столь же типичное решение, не требующее моего непосредственного вмешательства. Именно поэтому в каждом своем отчете я стараюсь публиковать понятные алгоритмы, следуя которым каждый сможет сам помочь себе в решении обычных бытовых и коммунальных проблем. Так, в этом бюллетене будут представлены обзоры судебной практики по наиболее обычным и животрепещущим вопросам, связанным со сферой ЖКХ: возвращением общедомового имущества и уплаченных средств на ремонт, решением проблем гаражей и мусорок.

Ведь очень часто в тех же управляющих компаниях или других организациях говорят: «не нравится – обращайтесь в суд!». Таким образом они пытаются запугать вас. Но бояться не стоит: суд – это действительно самый действенный и цивилизованный способ решить любую проблему. Им надо пользоваться. Действительно подавать в суд, выигрывать дела, взыскивать с ваших противников причитающееся вам по закону. Да, суд – дело не быстрое и достаточно сложное. Да, скорее всего, вам понадобится помощь адвоката. Но зато решение, принятое в суде, будет обязательным для исполнения любой организацией. А сами

судьи не так уж редко становятся на стороне простых граждан.

Надеюсь, что размещенные на страницах этого отчета материалы помогут вам понять, что суд – это вполне обычный и совсем не страшный способ решения сложных проблем.

Совхозный

За пределами 10-ого округа я стараюсь братья только за действительно серьезные случаи, мимо которых просто не могу пройти.

Примером может служить ситуация в поселке Совхозный. Поселок этот, надо сказать, расположен вполне в черте Екатеринбурга, в Ленинском районе. Предназначен он под индивидуальную застройку, проще говоря – под небольшие коттеджи и частные домики. В поселке живет несколько сот человек, пресловутый «средний класс».

Но недавно у них появились неприятные соседи. Компания «Агрострой» и её учредители Ухов и Петренко купили в поселке несколько участков. Но строить стали не коттеджи, а полноценные многоквартирные, многоэтажные дома. Жители поселка пришли в ужас: ни электросети, ни газопровод в поселке не рассчитаны на такие здания. А канализации в Совхозном просто нет! Куда же будут сливать отходы жители новых многоэтажек? Очевидно, что в местную дренажную систему, и в реку Патрушиху.

Жители поселка тут же стали бить в набат. Дома были явно незаконными, строить их компания не имела права. Но быстро выяснилось, что на это абсолютно наплевать всем контролирующим

органам – и администрации Ленинского района, и милиции, и прокуратуре, и госстройнадзору, и санэпидемстанции. Не помог жителям и местный депутат.

Зато «черные застройщики» почувствовали свою безнаказанность. Когда им понадобилось подключить один из своих домов к электросетям, они просто пришли к одному из соседей Игорю Горбунову, на участке которого находилась подстанция, и «врубились» в систему. Когда Игорь попытался защитить свое имущество, его жестоко избили. Двое охранников держали мужчину, пока предприниматель Ухов раз за разом бил его электрошокером. Жена пострадавшего засняла это на телефон. Но ни милиция, ни прокуратура никак не отреагировали. В возбуждении уголовного дела Игорю было отказано.

Зато от него не отстали «черные застройщики». С помощью «знакомого» медика они добились судебного решения о психиатрическом освидетельствовании Игоря Горбунова. На основании слов Ухова участковый психиатр предположил у человека наличие душевного расстройства лишь потому, что он опасался соседей, устроивших на него натуральное разбойное нападение. Игорь оказался в одном шаге от попадания в психушку.

Очень хорошо, что тема стала достоянием общественности. Нам удалось спасти Горбунова от принудительного помещения в психиатрическую клинику (для этого пришлось обжаловать и пересмотреть решение районного суда). Сейчас он дома, его жизни и свободе ничего не угрожает.

Но и сейчас незаконное строительство в Совхозном не остановлено; «чер-

ные застройщики» продолжают свою работу, покуда в судах разбираются дела о будущем этих построек. По закону их положено снести. На этом настаивают и жители Совхозного, и городская администрация. Мы, со своей стороны, следим за законностью процесса, делаем все для того, чтобы закон восторжествовал.

Для этого еще предстоит сделать не мало. Необходимо привлечь к ответственности сотрудников милиции и прокуратуры, не прекративших незаконную стройку и не возбудивших следствия по делу Игоря Горбунова. Необходимо добиться дисквалификации психиатра и районного прокурора, которые совместными действиями чуть не упрятали здорового человека в сумасшедший дом. Нужно следить за справедливостью решения суда и убедиться, что оно будет исполнено.

Незаконная застройка

Борьба с незаконной застройкой вообще стала одним из основных направлений моей общественной работы. Опыт, полученный при решении проблем в округе, оказался востребован и за его пределами. В результате я и мои помощники стали защищать интересы горожан сразу в нескольких громких строительных историях.

Наверное, все знают о конфликте при строительстве торгового центра на пересечении улиц Ильича и Победы на Уралмаше. Там компания-застройщик строит торговый центр прямо во дворе жилого дома. Жильцы, недовольные таким соседством, устраивают акции протеста, зачастую переходящие в настоящую войну с застройщиками.

Городская администрация умывает руки, хотя мы собрали уже достаточную доказательную базу, показывающие, что выданные и подписанные вице-мэром по строительству Крицким разрешительные документы на строительство этого ТЦ незаконны. Тем временем, застройщик, чувствуя вседозволенность, уже перешел к применению физической силы в отношении жильцов. Полиция и прокуратура бездействуют, так что остается привлечь внимание общественности и СМИ.

Подобных, пусть и не столь острых ситуаций по всему Екатеринбургу сегодня – десятки. И в каждой мы пытаемся сделать хоть что-нибудь для жителей города.

Спасение старины

Много сил было потрачено на остановку процесса уничтожения памятников архитектуры. К сожалению, практически ежемесячно Екатеринбург один за другим теряет старые особняки. Какие-то их горят, другие сносятся под покровом ночи, третьи «реконструируются» так, что от первоначального дома остается в лучшем случае один фасад. А ведь это – история города.

Причем большинство из них – отнюдь не ветхие деревянные избышки, а вполне крепкие еще строения, которые после реальной реставрации еще столетия могли бы стоять и радовать горожан. Но нынешние собственники, зачастую – при полной поддержке городских властей и областного министерства культуры – принимают решение, что старый дом городу не нужен и лучше от него избавиться.

Из последних историй – уничтожение

Железной дорогой парка и старого двора культуры на Сортировке, готовящаяся «реконструкция» Пассажа, которая не оставит от задания камня на камне. Я вхожу в число тех жителей Екатеринбурга, которым эта ситуация небезразлична, и потому в меру способностей и депутатских полномочий стараюсь бороться за сохранение исторического облика города. В некоторых случаях привлечение общественного внимания, депутатские обращения и общение с прокуратурой дают свои плоды: разрушенные, казалось бы, строения, все же реставрируются. Но чаще все происходит по уже известному сценарию: вопреки закону и здравому смыслу дом разрушается.

Городская конференция

Но не все дела связаны с подобными неприятными событиями. Есть в работе депутата и позитивные моменты. Так, 24 июня этого года при моем деятельном участии была проведена первая в Екатеринбурге городская конференция. Несколько сот человек, которым не безразлично будущее города, собрались вместе для того, чтобы обсудить наиболее острые проблемы, стоящие перед Екатеринбургом. Главный вопрос, на который старались ответить собравшиеся был: «Как жители города могут влиять на среду, в которой они живут?».

Мероприятие было разделено на три тематические секции, посвященные наиболее значимым проблемам, в решении которых общественность готова принять участие. Это транспорт, градостроительство и архитектура, охрана памятников. По каждой теме было сделано несколько

профессиональных докладов, за которыми последовало обсуждение и презентации конкретных проектов по изменению городской среды, подготовленных энтузиастами и общественными экспертами.

Так, в секции «Транспорт» начальник отдела транспортного обеспечения в Свердловском областном государственном учреждении «Управление автомобильных дорог» Алексей Цариков рассказал о причинах образования пробок и методах борьбы с ними. Он же презентовал волонтерский проект по оценке транспортных потоков и поделился мыслями об организации движения скоростных трамваев.

В секции «Градостроительство и архитектура» выступили заведующий кафедрой градостроительства Уральской архитектурно-художественной академии Сергей Иосифович Санюк и начальник отдела института «УралНИИпроект» Гюльнара Спартакровна Родионова.

Секцию «Охрана памятников» открыли гость из Новосибирска архитектор Александр Ложкин и известный екатеринбургский защитник памятников, общественный инспектор Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Олег Букин.

Но что радует меня больше всего, так этот то, что несколько сот жителей Екатеринбурга заинтересовались этими проблемами, приняли участие в их обсуждении, высказали готовность участвовать в их решении.

Сейчас мы готовим вторую такую конференцию. На мы не только затронем новые темы, но и еще раз вернемся к старым. Вполне возможно, что решения. Разработанные горожанами, будут учте-

ны городскими властями. Во всяком случае, я приложу максимум усилий к тому, чтобы они были как минимум услышаны городской властью.

Послесловие

Очень часто в приемную приходят люди, и требуют невозможного. Очень часто их требования абсолютно законны – но столь же абсолютно невыполнимы. Часто для решения их проблем надо как минимум свергнуть существующий государственный строй, а как максимум – поменять мышление у всех наших сограждан.

Самый зримый пример – мусорка на Уральской, 60. Там председатель ТСЖ абсолютно законно и обоснованно, со ссылкой на санитарные нормы, требует от жителей нескольких соседних домов восстановить у себя контейнерные площадки, а не носить свой мусор на площадку дома Уральская, 60. Повторяю, требования абсолютно законны.

Но даже если соседние ТСЖ восстановят свои площадки, все равно они понесут мусор к площадке у дома 60, потому что эта мусорка расположена идеально по пути к транспортному узлу, и все проходят мимо нее по пути на работу. Но ни на какие компромиссы (а они возможны, например – за счет увеличения числа контейнеров, частоты увоза мусора) ТСЖ с Уральской, 60 идти не хочет. Они хотят, чтобы все было по закону.

И история тянется почти три года, с обидами и шумом, но без малейших шансов на благополучное разрешение. Так вот, этот пример – не единичный, а, напротив, типичный. Люди не хотят думать

о компромиссах, не хотят перебирать варианты. Люди приходят, говоря «помогите решить нашу проблему», но имеют в виду «решите нашу проблему таким способом, который мы считаем единственно верным», и искренне полагают, что это одно и то же. А это далеко не одно и то же. А когда начинаешь объяснять, что вот

таким-то путем реально добиться чего-то, и на их пути можно сделать только хуже – слишком часто расстраиваются и обижаются.

Что с этим делать? Да ничего. Работать дальше. Ну а по описанным выше ситуациям буду надеяться на победу здравого смысла.

Дюжина шагов вперед для Екатеринбурга

В этом тексте сконцентрирован в первую очередь опыт двух с лишним лет работы моей депутатской приемной; большинство предложений, которые я высказываю, были впервые внесены посетителями во время приемов.

ВВЕДЕНИЕ

Для начала мне бы хотелось сделать несколько вводных замечаний, чтобы обозначить границы того, о чем в этом тексте речь не пойдет.

Во-первых, в нем не пойдет речь о долгосрочных, стратегических вещах. Я не готов взяться за планирование развития города на 10-20 лет вперед, более того, я полагаю, что в этом нет необходимости. По крайней мере, сейчас я вижу, что всё (или почти всё) стратегическое планирование города ограничивается переключением бумажек и переливанием из пустого в порожнее. Ничего конкретного из этих манипуляций не вытекает. Именно поэтому в свой перечень шагов я включил те вещи, которые можно сделать за 1-2 года.

Во-вторых, я опирался на те шаги, которые можно сделать для города за не очень большие деньги. Понятно, что при наличии бесконечного бюджета можно делать все, что угодно, но в реальной жизни такого бюджета нет. Я уже неоднократно писал о том, что бюджет развития Екатеринбурга, то есть, те деньги, которые можно более-менее свободно тратить на изменение города (а не на

поддержание его в текущем состоянии), составляет не более 4-5 млрд руб в год. Таким образом, если говорить о десяти добрых делах для города, то верхняя планка каждого должна составлять примерно 100-200 млн руб, тогда весь план можно воплотить в жизнь за год.

В-третьих, я ограничивался компетенциями местного самоуправления. Да, может быть, мне бы хотелось поднять пенсию всем пенсионерам, но местное самоуправление – это 28 полномочий городской власти, предусмотренных законом 131-ФЗ, именно о них и пойдет речь.

В-четвертых, в своем плане я брался только за те проблемы, которые можно решить, поэтому покрытие получилось неравномерным. Например, я не знаю, что можно сделать с водоснабжением в городе. Екатеринбург – полуторамиллионный город, который расположен в верховьях трех чахлах речек; вода в нем плохая, трубы ржавые. На сегодняшний день существует программа Водоканала по улучшению ситуации стоимостью 60 млрд руб, но она не очень хороша и многих – меня в том числе, – не устраивает. Однако я не могу предложить лучшую программу, тем более, с учетом принятого выше ограничения финансовых параметров: я не знаю, что хорошего можно сделать с водой в Екатеринбурге за 100 или 200 млн руб в год.

Наконец, в-пятых, я включаю в свой перечень только такие изменения, которые можно осуществить, не импортируя

горожан из Швейцарии. Самый простой способ улучшить ситуацию с транспортом в центре города – это заставить милиционеров работать, то есть, штрафовать водителей за неправильную парковку и эвакуировать машины. Однако опыт элементарного наблюдения за человеческой психологией показывает, что постановка подобной задачи (заставить милиционеров работать), по большому счету, бессмысленна; милиционерам все равно будет выгодней сидеть в кустах и вымогать взятки, и эта ситуация не может быть изменена на уровне города, только в масштабах страны.

Короче говоря, в моем плане речь пойдет исключительно о тех вещах, которые можно купить за деньги, и о тех мероприятиях, которые можно реализовать с нынешними чиновниками, с нынешними горожанами без перевоспитания тех или иных, но которые помогли бы сделать Екатеринбург более комфортным городом для жизни.

В предисловии я специально ограничил рамки размаха, чтобы вы не ждали от моего плана слишком многого. Предлагаемые мероприятия не покрывают все сферы городского бытия, тем не менее, это лучшее, что я могу предложить по результатам размышлений над своим 2,5-летним опытом депутатской работы, за время которой я познакомился со всеми сферами городского хозяйства и организацией городской жизни.

Последнее вводное замечание: нумерация шагов введена исключительно для удобства ссылок, и не означает никакого ранжирования по приоритетности. Порядок, в котором перечислены шаги – абсолютно случаен.

ШАГ 1

Опорная сеть велодорожек

Пересадить всех екатеринбуржцев на велосипеды – задача утопичная, уже хотя бы потому, что у нас для этого слишком длинная зима (хотя на велосипедах ездят и в Монреале и в Копенгагене, которые находятся примерно на тех же широтах, что и наш город): сеть подогреваемых велодорожек существенно выйдет за пределы тех сумм, рамками которых я сам себя ограничил. Тем не менее, при создании условий для того, чтобы Екатеринбург стал более комфортным для тех горожан, которые хотят передвигаться на велосипедах, можно обойтись малой кровью. Кроме того, наличие велодорожек позволит сделать наш город более европейским и чуть менее пробочным, поскольку, даже пересадив на велосипеды 5-6% жителей, мы получим ощутимое уменьшение количества пробок (5-6% – это годовой рост автомобилизации у нас).

Ключевая идея заключается в создании опорной сети велодорожек. Мы не можем быстро и в одно действие дойти до того уровня развития инфраструктуры, которая сложилась в таких велосипедных странах, как Дания или Голландия, где велодорожками снабжена каждая улица. У нас выделить подобную зону из улицы зачастую просто невозможно. Однако для быстрого и комфортного передвижения по городу на велосипеде это и не нужно, достаточно спроектировать и набросить на город опорную сеть велодорожек, которые располагались бы с севера на юг и с запада на восток с примерным шагом в 1,5-2 км. Такой шаг гарантирует, что из любой точки города до

этой сети расстояние будет не более 1 км, то есть, не более 3-4 минут езды на велосипеде. Иными словами, велосипедисты будут преодолевать не более 1 км пути с трудностями, затем по сети хороших дорожек добираться из точки А как можно ближе к точке Б, ну и потом еще в самом худшем случае ехать примерно 1 км по не очень комфортной дороге. Таким образом, получается разумный компромисс между скоростью, качеством передвижения и возможностями городской инфраструктуры. Екатеринбург – город компактный, и обычно это преподносится как недостаток, но с точки зрения передвижения на велосипеде и создания велоинфраструктуры – это одно сплошное преимущество. Велодорожек потребуется мало, город у нас в основном укладывается в рамки 20 на 20 км, то есть, покрытие всего города велодорожками с шагом в 2 км ограничится 10 «вертикальными» и 10 «горизонтальными» дорожками, и можно будет легко добираться из точки А в точку Б. Для дорожек с шагом в 1-2 км выбрать место на карте города уже не представит особого труда. Да, по каждой улице их сделать не получится, а вот выбрать из нескольких параллельных улиц одну, на которой расположен самый широкий нефункциональный газон, который превращается весной и осенью в раскатанное машинами месиво, и отрезать от этого газона пространство под велодорожку, гораздо легче. Так можно сделать практически со всеми направлениями и улицами города. Возможно, где-то велодорожка будет перескакивать с улицы на улицу, следуя за ограничениями места, но, если она будет обеспечивать быстрое и качественное передвижение велоси-

педистов без прыжков по поребрикам и прочих неудобств, то такая инфраструктура окажется востребованной.

ШАГ 2.

Обособление трамвайных путей

Реализация этой идеи была предусмотрена еще в стратегическом плане развития Екатеринбурга на 2005-2009 года; тогда стоимость проекта оценивалась в 92 млн рублей.

Обособление трамвайных путей – это первый шаг на пути к большой теме создания скоростного трамвая. Этот шаг можно сделать меньше, чем за год, и он даст незамедлительный эффект, поскольку средняя маршрутная скорость трамваев сразу увеличится, и, следовательно, снизится их заполненность, и они станут более комфортным видом транспорта. Потом будут следующие шаги: перекладка рельсов, натяжение проводов, замена подвижного состава и т.д. Однако именно с обособления путей надо начать реализацию идеи повышения роли общественного транспорта, формирования европейской «транспортной культуры» в рамках нашего города. Транспортные проблемы города можно решить только посредством развития общественного транспорта.

ШАГ 3.

Переход на использование евроконтейнеров

В Екатеринбурге функционирует что-то около 1 тыс контейнерных площадок, на которых находится около 5 тыс мусорных контейнеров. Один евроконтейнер

на колесиках с закрывающейся крышкой стоит в пределах 20 тыс руб, то есть, обеспечение всех дворов города евроконтейнерами обойдется как раз в 100 млн руб. Удобство контейнера на колесиках заключается в том, мусороуборочная машина не обязана подъезжать вплотную к контейнерной площадке; наоборот, к ней можно подкатить контейнер, чтобы ссыпать мусор. Таким образом, исчезает нынешнее обязательно требование о наличии во дворе разворотного круга для мусороуборочной машины, что освобождает пространство для озеленения и благоустройства дворов, а также для дополнительных парковочных мест. Кроме того, закрывающийся контейнер более вместителен: вместо 0,75 кубометров стандартного железного контейнера, который используется сейчас, евроконтейнер имеет емкость в 1,1 кубометра мусора. Таким образом, вместительность увеличивается в 1,5 раза, что позволит соответственно разгрузить площадки от мусора. И самое главное, закрывающиеся евроконтейнеры резко ограничивают размножение крыс и бродячих собак, тем самым делая условия жизни в городе более экологичными и комфортными, менее опасными с точки зрения распространения различных болезней.

Переход на использование евроконтейнеров должен осуществляться параллельно с переходом на соответствующие мусороуборочные машины. Наши нынешние мусороуборочные машины рассчитаны на боковую погрузку мусора, а машины, работающие с евроконтейнерами, осуществляют погрузку мусора сзади. Более того, такие машины оборудованы прессом, с помощью которого мусор сжимается в

5-6 раз на этапе погрузки, таким образом, существенно уменьшается количество пробегов мусоровозов, и таких машин на город потребуется меньше. Конечно, эти машины достаточно дороги, и полный переход на новые мусоровозы растянется примерно на 3-4 года (если ограничиться бюджетом в 150-200 млн рублей в год), но эти сроки кажутся вполне приемлемыми.

ШАГ 4.

Изменение подхода к уборке тротуаров

Поддержание проезжей части городских дорог в благоустроенном состоянии находится в ведении муниципалитета, и в этой сфере постоянно что-то делается. Да, каждую зиму мы по-прежнему ругаемся, что очередной обильный снегопад застал город врасплох, и что снег вовремя не вывозится. Тем не менее этим летом многие заметили, что центральные улицы мыли практически каждую ночь, улучшилась ситуация с пылью и грязью, существенно увеличился объем вывоза мусора с лотков проезжей части. На зиму подготовлены временные места для свалки снега, чтобы не возить его слишком далеко на полигоны – таким образом, машины успеют чаще обернуться в течение дня, и вывезти больше снега. Короче говоря – какой-то прогресс есть... но только от поребрика и до поребрика! А дальше, на тротуарах, зона ответственности муниципалитета почему-то заканчивается. Тротуары находятся в ведении управляющих компаний и/или офисов на первых этажах прилегающих домов, и на них и возлагаются все обязательства по содержанию тротуаров в порядке.

ШАГ 5.

Приведение в порядок дворов

Большая проблема нашего ЖКХ заключается в том, что люди разобщены, не умеют и не хотят договариваться, и живут по принципу «моя хата с краю». Надо сказать, что эта проблема вообще характерна для России, но в сфере ЖКХ она проявляется особенно рельефно. Очень мало домов, где созданы ТСЖ, очень мало проводится общих собраний, на которых реально принимаются какие-то решения, направленные на улучшение жизни горожан. В этой ситуации начинать надо с малого: вопросы содержания дома бывают очень конфликтными, поскольку зачастую у жильцов наблюдается пересечение интересов, а вот вопрос приведения в порядок дворов – это то, в чем заинтересованы все. На сегодня эту проблему по-своему, по-медвежьи, решает «Единая Россия» своим проектом «1000 дворов», который существует исключительно ради выборов.

Между тем, благоустройство дворов: качели, скамейки, деревья и тд. – это недорого. Сейчас деньги, спускаемые сверху, расходуются крайне неэффективно, а мне почему-то верится, что именно в этой сфере можно добиться отличных результатов по благоустройству, если переложить часть ответственности на самих жильцов. Давайте возьмем мои виртуальные 100 млн руб в год, которые я предлагаю тратить, и разобьем их на 200 грантов по 500 тыс руб каждый. С точки зрения капитального ремонта дома 500 тыс руб – это смешная сумма, а с точки зрения обустройства двора – это достаточная сумма. На эти деньги можно и

Мне кажется, что такой подход себя в целом не оправдывает; есть примеры других городов, где уборка тротуаров находится в зоне ответственности муниципалитета, и этот подход более эффективен. Чисто экономически: сейчас каждый из арендаторов на первом этаже нанимает собственного дворника, который всю зиму уныло ковыряется в плотном снеге деревянной лопатой, а все лето не менее уныло машет метлой. Муниципалитет тот же тротуар – на всем его протяжении! – может убирать при помощи специальной машины, и это будет гораздо дешевле. В общем, мое предложение заключается в том, чтобы централизовать уборку тротуаров; если угодно – заменить для владельцев офисов и управляющих компаний барщину (унылого дворника) оброком (финансовыми отчислениями). Это будет выгоднее и для них, и для муниципалитета, и для всех горожан.

Очевидно, придется создать специализированное муниципальное предприятие, замкнуть его на финансирование из городского бюджета – на платежи муниципальной аренды, и с управляющих компаний собрать деньги – в пределах тех сумм, которые сейчас у них уходят на эту же работу по уборке тротуаров. Ну и дальше действовать, как с уборкой проезжей части – играть конкурсы среди подрядных организаций, контролировать качество и тд. Особенно хорошо и ощутимо эта схема будет работать в зимний период, поскольку сейчас уборка тротуаров зимой осуществляется волнами: где-то почистили, где-то забыли, тут поработали скребочком, тут лопаткой, а здесь вообще весь снег свалили на соседний участок. А люди по этим волнам прыгают. Мне кажется, этого можно было бы избежать.

оформлять парковки, и сажать деревья, и менять мусорные баки, и ставить малые архитектурные формы, да хоть фонтаны можно устраивать! Итак, мы получаем 200 грантов в год – и вперед, можно запускать конкурс в поддержку местных инициатив. 200 грантов – это что-то около 10% от всех дворов Екатеринбурга, таким образом, за 10 лет мы сможем облагородить все дворы в городе. Кроме того, это обеспечит хорошую коммуникацию между людьми, ведь им необходимо будет собраться, разработать проект того, что они хотят видеть в своем дворе, найти консенсус и поддержать его большинством. Только тогда заявка может быть представлена на конкурс, рассмотрена, и могут быть получены эти довольно серьезные деньги на приведение двора в порядок так, как этого хочется жителям. Короче говоря, главное в этой идее – даже не дворы привести в порядок, а людей заставить (буквально заставить!) взаимодействовать между собой...

Аналогичным методом я бы предложил действовать и в части создания и развития ТСЖ: выделяя серьезные гранты на развитие домов, при условии создания ТСЖ и принятия ими консенсусных решений.

ШАГ 6. Капитальный ремонт ливневой канализации

Если честно, то об этом шаге я немного побаиваюсь писать, поскольку я не уверен, что он укладывается в мои собственные критерии, в 100-200 млн руб – возможно, он будет стоить существенно дороже. Но шаг этот очевидно перезрел.

Все мы знаем, что ливневка в городе как бы есть; правда, представляет она собой неуклюжие решетки, вокруг которых лежит вспученный асфальт, зато они есть на каждой дороге. Тем не менее, в ливневку ничего не стекает – весной город стоит, идет и едет по колено в воде, и после каждого мало-мальски сильного дождя тоже. Почему? Рабочая гипотеза, которая опирается на мои скромные познания в этой области, заключается в том, что ливневку просто не поддерживают в должном состоянии. Понятно, что переключать всю канализацию в городе очень дорого, стоимость одного километра новой канализации – это миллионы или даже десятки миллионов рублей, но привести в порядок и почистить существующую канализацию, убрав тем самым огромное количество грязи на улицах города, можно за меньшие деньги. И это может стать действительно очень эффективным их вложением.

Во-первых, эта мера поможет резко продлить срок службы асфальта, поскольку вода не будет скапливаться на проезжей части, (замерзая и приводя к трещинам в асфальте). Во-вторых, в городе станет гораздо чище; ту грязь, которая скапливается на дорогах, мы с вами сейчас разносим не только по городу, но и по собственным квартирам.

ШАГ 7. Пересмотр роли газонов в городской среде

От советского градостроительного планирования Екатеринбургу досталось огромное количество газонов, которыми узкая проезжая часть отделяется от широких тротуаров. Не будучи ограниченными

поробриками должной высоты, газоны повсеместно становятся несанкционированными парковками. Таким образом, в современном Екатеринбурге газоны не играют никакой полезной роли в городской среде, они не способствуют озеленению города, а просто превращаются в грязь. Вместе с тем, Екатеринбург – довольно зеленый город, он окружен кольцом лесопарков, есть (пока еще) парки и скверы и в центральной части города. В центре европейских городов вы не увидите газонов, вместо них вы увидите много садилов, а на улицах лежит обыкновенный камень.

Полагаю, что и для нашего города это более практично: где-то газоны могут быть переработаны в велодорожки, где-то – в парковочные карманы. Естественно, речь идет только об искоренении газонов, но не деревьях; просто нефункциональных участков земли с травой, которая превращается в грязь при первом удобном случае, в городе быть не должно, а вокруг деревьев, конечно, можно и нужно оставлять небольшие участки грунта. В принципе, это уже сейчас делается на многих улицах города.

ШАГ 8. Пересмотр подходов к рекламным конструкциям

Первое, что бросается в глаза иностранцу, который приезжает в Екатеринбург, да и вообще в любой современный российский крупный город – это чрезвычайное обилие наружной рекламы. Рекламы действительно очень много, она искажает архитектурный облик города, навязчиво бросаясь в глаза жителям. Кроме того, зачастую она создает помехи движе-

нию транспорта, заслоняя дорожные знаки и просто отвлекая водителей. Наша реклама не укладывается ни в какие нормативы, ни в международные, ни в российские. Много раз уже звучали следующие данные: если просто привести состояние рынка наружной рекламы в соответствие с действующими российскими нормативами, то количество конструкций, которые можно было бы установить на улицах города, не нарушая закона, уменьшилось бы примерно в 10 раз. Но каждый раз, когда пытаются подступить к решению этой задачи, раздаются возмущенные возгласы со стороны многочисленных и сильных участников рекламного рынка.

Мера, которую я предлагаю, не носит, впрочем, чисто административный характер. Да, действительно, с уменьшением количества мест, где разрешена установка рекламных конструкций, могут сократиться и соответствующие поступления в городской бюджет. Однако, надо сказать, они и сейчас невелики, поскольку рекламные места сейчас распределяются крайне непрозрачно (значительную часть площадей ЕКУГИ распределяет через контролируемое членами семьи А.Чернецкого ООО «Екатеринбургский центр размещения рекламы», при этом городской бюджет не получает почти ничего).

Если же после того, как перечень мест, пригодных для установки рекламных конструкций будет сокращен и переопределен, необходимо будет провести аукционы на аренду этих мест, в ходе которых определятся их новые эксплуатанты. Если аукцион удастся сделать достаточно прозрачным, поступления в городской бюджет не снизятся, а, может, и вырастут.

ШАГ 9. Информатизация

Я уже не раз предлагались комплексные решения по информатизации местного самоуправления. Сейчас мне бы хотелось обратить внимание на то, что в основе функционирования этой системы лежит прозрачность муниципальных информационных ресурсов. Есть несколько сфер городского хозяйства, в которых прозрачность этих ресурсов может оказать не просто существенное, но и решающее положительное влияние на упорядоченность жизни города в этих сферах. Приведу пример: реестр муниципальной собственности, а также информация об арендаторах и условиях заключения договоров аренды. На сегодняшний день эта информация абсолютно закрыта, поэтому в сфере муниципальной аренды процветает коррупция, используются многочисленные фирмы-прокладки, близкие к чиновникам и ЕКУГИ (ныне ДУМИ). Через эти фирмы идет субаренда конечным арендаторам, а городской бюджет недосчитывается существенных денег. Публикация реестра помещений, плюс публикация реестра контрактов на аренду муниципальных помещений, плюс проведение аукционов в открытой форме на заключение этих контрактов – вот три решения из области информационных технологий, которые позволят не только сделать рынок муниципальной аренды честным и прозрачным, но и увеличить денежные поступления в бюджет Екатеринбурга. Точно так же, через информатизацию и открытые данные, можно будет улучшить ситуацию с распределением земельных участков,

тех же упомянутых выше рекламных конструкций и во многих других сферах (вплоть до размещения рекламы на бортах муниципального транспорта).

Нынешний объем финансирования программы «Электронный Екатеринбург» составляет смешные 13 млн рублей в год; десятикратно увеличив этот объем и правильно приложив средства к приведению в порядок и повышению открытости муниципальных информационных ресурсов, можно было бы добиться очень многого.

ШАГ 10. Приспособление города для передвижения людей с ограниченными возможностями

Может быть, этот шаг звучит чересчур общо, я и до конца не уверен в том, что его надо ставить в один ряд с предыдущими мерами, поскольку сейчас речь пойдет не столько о проблеме нашего города, сколько об общероссийской проблеме. Но если наш город не на словах, а на деле хочет соответствовать любому из своих броских слоганов «Возможно-сти без границ?» он в первую очередь обязан решать проблему людей с ограниченными возможностями.

Первое, что бросается в глаза при посещении любого европейского города, – огромное количество инвалидов на улицах. Причем, это не обязательно люди в инвалидных колясках, легко можно встретить людей на электрокарах или еще на каких-то специальных устройствах для передвижения. Для них не существует проблемы свободного перемещения по улицам города. В первую

очередь в Европе активно используются широкие пандусы, которые действительно удобны в использовании (у нас же нередко можно встретить пандусы с углом наклона в 45 градусов – там, где они вообще есть; свежий пример – Вознесенская горка, подъем со стороны ул.Мамина-Сибиряка; иначе, как издевательством, это не назвать).

Да, сейчас в центральной части города на нескольких ключевых улицах были произведены реконструкции тротуаров, и сделаны плавные съезды с понижением бордюрного камня, чтобы было удобно пересекать перекрестки. Правда, некоторые съезды были сделаны слишком узкими, и они не всегда поддерживаются в должном состоянии: часто после перекладки асфальта выясняется, что спуск обрывается над проезжей частью или под ней. Между тем, такие понижения бордюрного камня и обустройство плавных переходов стоят недорого, равно как и оборудование пандусами муниципальных учреждений. Другое дело, что эти меры не решают проблему в корне, и Екатеринбург не станет городом для инвалидов. В частности, у нас нет низкопольного транспорта, и эту проблему нельзя решить малой кровью – полное обновление парка общественного транспорта обойдется очень дорого. Кроме того, у нас исходно не спроектированы лифты для метро, нет лифтов для инвалидов в подавляющем большинстве домов и различных учреждениях. Нет и туалетов для инвалидов. Именно поэтому качество жизни людей, которые испытывают проблемы с передвижением (а это до 10% екатеринбуржцев) – ужасно. Они вынуждены сидеть дома практически безвылазно.

Но если проблему быстро не решить, если до лифтов-туалетов нам еще многие годы, почему тогда стоит делать часть работы и заниматься обустройством тротуаров и пандусов? Ведь та мера, хотя и может быть реализована «малой кровью», не решит проблему инвалидов, и существенно больше их на улицах не станет... Тем не менее, я решил включить этот пункт в общий список, поскольку эта элементарная мера учитывает не только интересы инвалидов. По городу передвигаются и велосипедисты, и родители с колясками, и, в конце концов, люди с чемоданами на колесиках – всем им нужна безбарьерная среда для передвижения по дорожной сети. Надо начинать двигаться в эту сторону.

ШАГ 11. Поддержка массового спорта

Тема профессионального спорта всегда способствует популярности политика, а под выборы особенно: неслучайно у нас на днях губернатор возглавил попечительские советы футбольного и хоккейного клубов. Но вопрос о том, почему город или регион должны за бюджетные средства содержать команду мастеров для меня, признаться, остается открытым. По крайней мере, в городской среде профессиональная команда никак не заметно; то ли дело – массовый спорт.

Безусловно, в городе существует система детско-юношеских спортивных школ, клубов по месту жительства, и всякого такого прочего; и хотя сейчас в фаворе у властей такие «массовые» виды спорта, как теннис и конный спорт (ну, у

самих-то тоже дети и внуки растут, ага), но и другие виды детского спорта как-то выживают. Но ведь спортом хотят заниматься не только дети! Удивительно, но обращение типа «мы в таком-то дворе с мужиками каждую зиму заливаем корт и играем в хоккей, нам бы выделить какой-то подвал под раздевалку» является одним из самых популярных в нашей депутатской приемной! Речь, опять же, идет об элементарной инфраструктуре, не о создании каких-то новых ставок тренеров или инструкторов, не о постоянных расходах. Выделить, действительно, какие-то помещения из огромного перечня простаивающей муниципальной собственности под раздевалки и хранение инвентаря; расчистить какие-то площадки; учредить небольшие призы и организовать турниры дворовых команд в разных возрастах и в разных видах спорта по районам, по городу в целом... (Сейчас, насколько я знаю, только футбольный турнир есть. Но в европейском городе такого же размера, футбольных лиг будет штуки три общегородских, и в каждом районе парочка, а еще по волейболу, баскетболу, я уж не говорю про дартс или шахматы). В пределе – финансирование поездок команд (как детских, так и взрослых) на региональные и межрегиональные соревнования. В целом, финансирование массового спорта находится в ужасающем состоянии – и это создает возможность за 20% вложений добиться в этой сфере 80% результата.

ШАГ 12.

Площадки для выгула собак

В городе существует значительное количество пустырей, которые не могут

быть приспособлены под какое бы то ни было полезное использование в силу того, что под ними проходят те или иные коммуникации – трубопроводы, линии связи... Там даже спортивный корт не всегда можно оборудовать, потому что всегда есть риск того, что придется копать большую траншею. Думаю, отличным вариантом использования для многих из них стало бы их оборудование в качестве площадок для выгула собак: все что надо, это небольшой заборчик с калиткой, столбик с пакетиками и урну поставить.

И это очень хороший способ проверить, кто прав в вечном споре о том, что первично: спрос или инфраструктура. (Нужно ли строить инфраструктуру только тогда, когда есть спрос, или, напротив, созданная инфраструктура способна породить и спрос на нее). Я уже как-то отвечал на этот вопрос на примере велоинфраструктуры: люди начинают ездить, когда есть дорожки и парковки. Так и в случае с площадками для собак: ну не верю я, что горожанам так нравится весной ходить по «минным полям»; уверен, что если площадки будут, то ими будут пользоваться.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Очень надеюсь, что вы нашли время и терпение дочитать до этого места. Очень благодарю вас за это. Текст получился крайней объемным, и, боюсь, количество ценных мыслей в нем не так уж и велико – в принципе, ничего нового я не сказал; всё это уже так или иначе не раз обсуждалось. Но представьте себе, на миг, что все эти шаги

реализованы! Станет наш город существенно лучше? Да. Если бы у нас были выборы мэра – это была бы готовая предвыборная программа, причем такая, за которую не стыдно – выполнить эти шаги можно за год, не насилая при этом городской бюджет.

Но выборов мэра у нас нет – зачем же я это писал? Что ж, во многом потому, что меня до безумия раздражает гигантомания наших властей, их постоянная мечта о «стройках века». Напомню: 25 млрд рублей в год у нас составляет городской бюджет, из них 20 млрд – обязательные расходы. На реализацию программ развития города остается не более 5 млрд рублей в год... А мы на полном серьезе обсуждаем строительство одной-единственной дорожной развязки за 6.5 млрд! реконструкцию сетей Водоканала за 56 млрд! строительство второй линии метро (7 станций, 10 километров)

за 81 млрд! строительство Экспо-2020 за 300 млрд! Это все, конечно, очень привлекательно звучит (особенно для чиновников, которым предстоит осваивать эти суммы), но только горожанам это не нужно...

Безусловно, предложенный список шагов не является единственно возможным. Думаю, пользуясь пятью критериями, которые изложены во введении (ограничиться компетенциями местного самоуправления, не замахиваться на десятилетия, не замахиваться на миллиарды, не пытаться решить нерешаемые проблемы и не надеяться на изменение психологии людей), каждый из моих читателей сможет предложить и обосновать свой набор шагов – буду за это признателен; наверняка, я многое упустил! Если какие-то из моих шагов кажутся неверными – что ж, аргументированно критикуйте.

Юридические тонкости

Мы решили привести описание нескольких наиболее важных для каждого товарищества собственников жилья судебных конфликтов. Ситуации эти довольно типичные, что привело к формированию определенной судебной практики.

Похищение подвала

В соответствии со ст. 289 ГК РФ и ч.1 ст.36 ЖК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Между тем продажа общего имущества дома под офисы и складские помещения – это достаточно частая болезнь, поражающая, как правило, новые дома, жильцы которых вскоре после заселения обнаруживают под боком неудобных соседей, оккупировавших места общего пользования на основании договора купли-продажи с застройщиком.

Наиболее частыми «жертвами» таких продаж становятся подвалы, однако имеют место и эпизоды продажи колясочных, чердаков, помещений диспетчерских и комнат консьержей.

Незаконные продажи, как правило, осуществляют застройщики до ввода дома в эксплуатацию или непосредственно после такого ввода, пользуясь тем, что техническая и, тем более, проектная документация доступна только им.

В этом случае защита прав собственников квартир осуществляется путем подачи искового заявления о признании

права общей долевой собственности на конкретное помещение и истребование его из чужого незаконного владения.

Истцом по данному делу должно выступать ТСЖ, уполномоченное собственниками.

Однако не во всех случаях такой иск подлежит удовлетворению судом.

Во-первых, в суде истцу необходимо доказать тот факт, что спорное помещение действительно не могло быть отчуждено, т.к. относится к местам общего пользования.

Определение такого имущества содержится в статье 36 ЖК РФ, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озелене-

ния и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Из содержания этой статьи можно вывести главный критерий незаконной продажи помещения – **имущество должно обслуживать более одного помещения в жилом доме.**

Несмотря на то, что статья 36 ЖК РФ содержит длинный перечень конкретных помещений (коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы и т.д.), само по себе нахождение спорного объекта в подвале или на чердаке не может свидетельствовать о том, что его отчуждение было незаконным.

Так же нельзя относить помещение к общему имуществу дома лишь по причине наличия в нем оборудования или несущих конструкций. Так, во многих офисных помещениях, расположенных в подвальных помещениях домов проходят т.н. «транзитные сети» - сквозные трубы и стояки. Однако, по сути, подобные сквозные трубы проходят и через каждую квартиру. Критерием в данном случае будет отсутствие или наличие в помещении технологических заглушек либо иных функциональных узлов, доступ к которым необходим для нормального функционирования коммуникаций дома.

В случаях, когда невозможность осуществлять эксплуатацию дома без спорного помещения неочевидна, и для ее определения необходимо мнение специалиста, по ходатайству заинтересованного лица может быть назначена судебная строительно-техническая экспер-

тиза. Эксперт оценивает помещения с точки зрения строительных норм и правил, санитарных норм, и устанавливает может ли помещение быть использовано только как вспомогательное помещение, предназначенное для обслуживания инженерных коммуникаций жилого дома.

Помимо заключения эксперта суды принимают во внимание и то, какое назначение имело спорное помещение на момент ввода дома в эксплуатацию. В нашей практике имела место ситуация, когда помещение, принадлежащее нашему клиенту-застройщику, изначально запроектированное в качестве диспетчерской, в процессе строительства поменяло свое назначение и на момент выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию имело конторское назначение, что подтверждалось техническим паспортом БТИ, составленном на основании измененного проекта. Суд принял во внимание это обстоятельство, а так же факт наличия диспетчерской в соседнем подъезде дома, и отказал в удовлетворении требований ТСЖ.

Во-вторых, необходимо обратить особое внимание на такую проблему как наличие у истца полномочий на подачу подобного иска.

Истцом в таких случаях, как правило, выступает ТСЖ от имени жильцов. Однако следует учесть, что в случае удовлетворения иска о признании права общей долевой собственности собственники жилых помещений приобретут не только дополнительные вспомогательные площади, так же на них будут возложены обязанности по содержанию возвращенных им помещений. А возложенные дополнительной обязанности требу-

ет согласия жильцов. Поэтому суды, как правило, исследуют вопрос о том, имеет ли ТСЖ поручение собственников помещений на обращение в суд от их имени с подобным иском, оформленное в виде решения общего собрания. И в случае отсутствия такого поручения – суд вполне может вынести решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

По этой же причине обречены на отказ искивые заявления от одного жильца либо небольшой инициативной группы собственников квартир.

Так же следует отметить, что **ответчику по иску о признании права общей долевой собственности и истребовании имущества из чужого незаконного владения очень трудно защищать свои права, ссылаясь на то, что он является добросовестным приобретателем.**

Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Однако суды чаще приходят к выводу о том, что ответчик не мог не знать о наличии у спорного помещения характеристик, свидетельствующих о том, что оно необходимо для эксплуатации более одного жилого помещения, а следовательно – не мог не знать о незаконности всей сделки в целом.

Кроме того, спорное помещение в силу отнесения его к общему имуществу дома вообще не может быть предметом договора купли-продажи, что так же блокирует возможность применения ст.302 ГК РФ.

Гаражный вопрос

Причины недовольства жильцов гаражными массивами, оккупировавшими дворы еще в советские времена, вполне очевидны: гаражи отнимают слишком много места у других автовладельцев, между гаражами скапливается мусор, проходы между ними часто становятся своего рода общественными туалетами, на них слишком часто любят играть в опасные игры дети, далеко не все гаражи принадлежат жителям дома, во дворе которого установлены и т.д.

Однако избавиться от «ракушек» во дворе до создания ТСЖ проблематично.

Еще в 2000-м году Главой города Екатеринбурга было утверждено Положение «О демонтаже самовольно установленных металлических гаражей и досрочном расторжении договоров аренды земельных участков под металлические гаражи на территории муниципального образования «город Екатеринбург» (утверждено постановлением от 22 июня 2000 г. № 658, с исправлениями и дополнениями). Однако городские программы демонтажа рассчитаны в основном на крупные гаражные массивы, 10-15 гаражей во дворе конкретного дома могут остаться незамеченными и спустя 11 лет после старта компании по ликвидации.

Ситуация осложняется тем, что основные силы направлены на демон-

таж незаконно установленных гаражей, в то время как большинство гаражей установлены законно – их собственники имеют договоры аренды земли под каждый участок, платят арендную плату собственнику земельного участка, а поскольку до момента определения границ земельного участка придомовая территория входит в состав земель муниципального образования город Екатеринбург, администрацию города вполне устраивает сложившаяся ситуация.

Таким образом, **первым условием для предъявления требования о сносе гаражей является определение границ земельного участка, в силу чего на основании ст.36 ЖК РФ, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает право собственности.**

Согласно ч. 1 ст. 16 Закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Вводный закон) и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В силу ч.ч. 3 и 4 ст. 16 Вводного закона по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный

кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (ч. 2 ст. 16 Вводного закона).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (ч. 5 ст. 16 Вводного закона).

В силу ч.ч. 2 и 5 ст. 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Таким образом, после выдачи кадастрового паспорта, то есть фактического определения границ участка, у собственников квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме возникает право собственности на этот участок в силу прямого указания закона, без прохождения процедуры регистрации такого права.

Вторым условием является прекращение прав собственников гаражей на арендуемый земельный участок.

Согласно п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды,

осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) либо на внесение соответствующих изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков.

Иными словами, тот факт, что у собственников помещений в многоквартирном доме возникло право собственности на земельный участок, в состав которого вошли арендуемые участки, сам по себе не является основанием для прекращения договоров аренды земельных участков под гаражными боксами, а следовательно, договоры аренды должны быть расторгнуты в общем порядке, установленном гражданским законодательством.

При этом трудность состоит в следующем: если договор аренды заключен на определенный срок, этот срок не истек, со стороны арендатора нет нарушений по внесению арендной платы, а договор не содержит условия о возможности прекращения договора арендодателем в одностороннем порядке, прекратить право аренды крайне проблематично, если не сказать – невозможно.

Однако, к счастью, договоры аренды, заключаемые администрацией районов с собственниками гаражей, как правило, заключены на бессрочной основе, что, в силу п.2 ст.610 ГК РФ, дает возможность прекращения договора аренды при условии предупреждения об этом арендатора за три месяца.

Практика показывает, что еще в начале процедуры определения границ участка,

занимаемого конкретным домом, администрации районов производят расторжение договоров аренды с лицами, установившими на этом участке гаражи, самостоятельно – путем направления арендаторам соответствующих уведомлений.

Однако в случае, если это не было сделано до момента определения границ, право на прекращение договора может быть реализовано ТСЖ от имени собственников квартир.

Алгоритм действий в данном случае следующий.

В первую очередь необходимо истребовать копии договоров аренды в администрации соответствующего района – они должны быть предоставлены, поскольку, фактически, являются информацией об обременениях земельного участка правами третьих лиц.

Затем, в зависимости от содержания договора, арендаторам должны быть направлены уведомления о прекращении/расторжении договора.

При этом, поскольку право собственности на земельный участок, на котором расположены гаражи, теперь принадлежит собственникам квартир – именно в их пользу должны перечисляться арендные платежи собственниками гаражей (для этого, безусловно, арендаторы должны быть уведомлены о смене собственника арендуемых ими участков и, желательно, с указанием реквизитов для перечисления платы за землю).

В срок, установленный договором аренды (а при его отсутствии – по истечении трех месяцев с момента уведомления) гараж должен быть демонтирован и вывезен собственником гаража, земельный участок приведен в первоначальное состояние (абз. 1 ст.622 ГК РФ) и передан ТСЖ.

В случае отказа освободить участок и демонтировать гараж, ТСЖ вправе обратиться в суд от имени собственников помещений с требованием о возложении обязанности демонтировать гараж.

При этом следует иметь в виду, что за весь период уклонения от выполнения требования по освобождению земельного участка собственник гаража обязан уплачивать арендную плату за пользование земельным участком (абз. 2 ст. 622 ГК РФ).

Доводы, приводимые в подобных случаях собственниками гаражей, связаны, как правило, с их особым положением: статусом ветерана войны, ликвидатора аварии на Чернобыльской АЭС, наличием инвалидности и т.д. Все это, по мнению ответчиков, дает им основание требовать предоставления участка для размещения гаража «на расстоянии не далее чем столько-то метров от места жительства».

Однако как это не печально для таких граждан, все эти доводы не являются основанием для освобождения их от обязанности демонтировать гараж в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не желают продолжать с ними арендные отношения. В отличие от муниципалитета или федеральных органов власти, частных лиц нельзя обязать заключить договор по социальным показаниям.

Мусорные войны

Типичные случаи, когда контейнерная площадка становится яблоком раздора:

1. «Стихийный» вынос мусора на контейнерную площадку жильцами соседних домов при наличии собственных мусорных ящиков. Этот происходит, когда мусорная площадка одного из домов настолько удобна расположена, что трудно удержаться от ежедневного соблазна воспользоваться именно ей, а не делать несколько десятков шагов до своей.

Однако иски о запрете использования помойных ящиков или взыскании убытков за несанкционированный вынос мусора оказываются неэффективными. Во-первых, из-за сложностей доказывания – обосновать размер расходов, которые понесло ТСЖ на дополнительный вывоз мусора, и причинную связь между этими расходами и поведением всех жильцов соседних домов практически невозможно; во-вторых, ответчиками по данному иску будет выступать не управляющая компания или ТСЖ (т.к. они, оборудовав места для сбора мусора, не отвечают за нарушения граждан), а конкретные жильцы-нарушители, установить данные которых бывает достаточно трудоемко; в-третьих, даже в случае получения положительного решения, его сложно исполнить как в части взыскания убытков, так и в части фактической реализации запрета.

Единственным выходом из ситуации может быть только прекращение фактического доступа к контейнерной площадке – возведение оград, заборов, а так же перенос мусорных ящиков в другую часть двора, лежащую вне привычных маршрутов соседей.

2. Так же распространен вынос мусора на контейнерную площадку соседей ввиду отсутствия собственной. Правильное решение зависит от причин отсутствия мусорных ящиков в соседних дворах.

1) Очень часто управляющие компании для экономии устанавливают дополнительные мусорные ящики в наиболее удобном с точки зрения вывоза мусора дворе и ликвидируют контейнерные площадки во всех остальных.

Однако после создания жильцами такого дома ТСЖ и прохождения ими процедуры определения границ земельного участка, ТСЖ вправе, выступая от имени жильцов, предъявить управляющей компании требование о внесении платы за аренду места под дополнительные контейнеры, либо об их ликвидации (на основании ст.303 ГК РФ).

2) Самым проблемным случаем является вынос мусора соседями в отсутствие достаточного количества ящиков на контейнерной площадке. При этом происходит загрязнение двора, в котором расположены контейнеры.

Выходом является так же прекращение фактического доступа к контейнерной площадке.

Во избежание исковых заявлений уже против ТСЖ, фактически защитившему свои права, рекомендуется предпринять меры по предупреждению жителей соседних домов и их управляющих компаний о предстоящем переносе контейнеров и возведении ограды.

Указанное предупреждение не является законодательно установленной обязанностью, однако позволит избежать серьезного конфликта и даст возможность соседям подготовиться к надвигающимся изменениям.

Как видно из описания типичных случаев «мусорных войн» в их возникновении во многом виновны недобросовест-

ные управляющие компании соседей или организации, осуществляющие вывоз мусора.

Это дает жильцам все основания для обращения с жалобой на нарушение действующих санитарных норм и правил в органы Роспотребнадзора.

Порядок организации сбора твердых бытовых отходов регулируется Санитарными правилами содержания территорий населенных мест (СанПин 42-128-4690-88, утвержденный в 1988-м году). Именно они определяют порядок вывоза мусора из дворов, в частности, содержат правила размещения контейнеров, вывоза их содержимого.

Невыполнение указанного СанПин 42-128-4690-88 является административным правонарушением, предусмотренным Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно:

статьей 6.3 КоАП: Нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и законодательства о техническом регулировании а так же статьей 8.2 КоАП: Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления или иными опасными веществами.

Алгоритм действий следующий – в Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области (Роспотребнадзор) подается жалоба от жильцов, на основании которой должна быть проведена внеплановая выездная проверка состояния контейнерных площадок конкретного жилого дома. Резуль-

таты такой проверки оформляются соответствующим актом. При выявлении нарушений в отношении виновных лиц возбуждается административное производство: составляется протокол об административном правонарушении и выносится постановление о привлечении к административной ответственности.

Вернуть деньги на капитальный ремонт

Согласно ст. 154 ЖК РФ структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя плату за пользование жилым помещением (для нанимателей), плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда), плату за коммунальные услуги.

Денежные средства, собираемые управляющей компанией до момента создания ТСЖ в основной массе расходуются тут же – перечисляются ресурсопоставляющим организациям. Исключением являются денежные средства, собранные по статье «капитальный ремонт». Эти денежные средства накапливаются и подлежат расходованию при накоплении значительной суммы.

Довольно часто еще до накопления всей необходимой суммы собственники квартир приходят к выводу о необходимости смены способа управления домом путем создания ТСЖ и передачи

ему прав на управление многоквартирным домом.

В идеале, денежные средства, собранные с жильцов дома по статье «капитальный ремонт», должны быть перечислены на счет вновь созданного ТСЖ одновременно с передачей дома.

Однако на практике такие случаи чрезвычайно редки и ТСЖ вынуждено обращаться в суд. Причем, поскольку речь идет о реальной возможности получить достаточно крупную сумму денег, борьба в суде приобретает достаточно острый характер.

Уплаченные жильцами денежные средства в счет выполнения в будущем управляющей организацией работ по капитальному ремонту здания и его систем являются предварительной оплатой в счет будущего обязательства по проведению капитального ремонта. Оплаченные жильцами, но не выполненные управляющей компанией работы по капитальному ремонту здания, при замене управляющей компании влекут получение прежней управляющей компанией неосновательного обогащения – являются средствами, переданными для исполнения прекратившегося обязательства, так как обязательство по проведению капитального ремонта дома с момента передачи функций другой управляющей компании переходит к данному лицу.

Таким образом, возврат платежей за капитальный ремонт происходит путем предъявления искового заявления о взыскании неосновательного обогащения (п.1 ст.1102 ГК РФ).

Истцом в данном случае выступает ТСЖ от своего имени, поскольку с момента начала эксплуатации дома обя-

занность по производству капитального ремонта и накопления денежных средств для него переходит к нему.

Главным, что должно быть доказано со стороны ТСЖ, является размер суммы, фактически собранной с жильцов на капитальный ремонт.

В этом жильцам поможет направление судебного запроса в ЕРКЦ, через который уже более пяти лет проходят практически все коммунальные платежи в городе Екатеринбург.

К сожалению, суды на настоящий момент предпочитают взыскивать лишь сумму фактически собранных денежных средств, отказывая во взыскании сумм, начисленных, но неуплаченных в добровольном порядке.

Помимо собственно суммы платежей, перечисленных на капитальный ремонт, ТСЖ так же вправе требовать с управляющей организации уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами (ст.395 ГК РФ).

Следует помнить, что на требование о взыскании неосновательного обогащения распространяются нормы о сроках давности, поэтому исковое заявление должно быть предъявлено в суд не позднее трех лет с момента, когда ТСЖ приступило к эксплуатации дома, т.е. подписало акты приема дома и технической документации.

Первое традиционное возражение управляющих компаний состоит в том, что денежные средства якобы уже израсходованы на капитальный ремонт. Собственно, только узнав о создании в подведомственном доме ТСЖ, любая уважающая себя управляющая компания пытается провести хотя бы какие-то ра-

боты, чтобы впоследствии представить суду акты, согласно которым в доме проводился капитальный ремонт.

При этом нарушаются требования п.2 ст. 158 ЖК РФ, согласно которому решение об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. **Однако при отсутствии проведения подобного собрания суды нередко признают подобное нарушение малозначительным.**

На руку управляющим компаниям играет бытующее в сознании жильцов убеждение, что капитальный ремонт – это обязательно глобальные, широко-масштабные работы – одновременно ремонт крыши, подъездов, температурных швов и т.д.

Между тем, действующее законодательство не содержит обязательного перечня работ, которые относятся к капитальному ремонту общего имущества дома.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170) дают общую характеристику работ при капитальном ремонте: комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и

экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Однако фактические объемы спорных работ зачастую не соответствуют заявленным в суде, поэтому наилучшим контраргументом в данном случае будет являться строительно-техническая экспертиза, которая позволит определить истинный характер произведенных работ.

Так же управляющие компании любят ссылаться на то обстоятельство, что денежные, собранные на капитальный ремонт, были перечислены на основании Постановления главы города Екатеринбурга № 30 от 11.01.2002 (действовало до 2006 года) на проведение капитального ремонта объектов по утвержденному титульному списку. Впрочем в отсутствие доказательств перечисления денежных средств на специальный счет с последующим перечислением на капитальный ремонт, суды не принимают этот аргумент как достоверный.

13 мая 2011 года Госдума РФ приняла в третьем чтении законопроект, которым вносятся большое количество изменений в Жилищный кодекс РФ. 7 июня 2011 года был опубликован.

Принятые изменения призваны решить выявленные в ходе правоприменительной практики проблемы законодательства, урегулировать спорные вопросы и в целом повысить уровень защиты интересов жителей многоквартирных домов.

Создание ТСЖ

Ранее для регистрации было достаточно предоставить устав и протокол (как правило подписываемый лишь председателем и секретарем) а так же заявление по установленной форме.

Теперь протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, должен быть подписан всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений (п.11 ст.136 ЖК РФ).

Так же необходимо представить сведения о долях в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (п.5 ст.136 ЖК РФ). Форма, в которой должны представляться эти сведения, законодательно не определена, но представляется, что это должны быть списки собственников с соответствующими данными.

Согласно введенному п.3 ст.20 ЖК РФ представленный пакет документов проходит юридическую экспертизу в уполномоченном органе исполнительной власти субъектов РФ. В случае отсутствия замечаний ТСЖ подлежит регистрации, а в случае их наличия – заявители получают предписание об их устранении (в 6-месячный срок).

Кроме того:

- 1) До 01 марта 2012г. все уже существующие ТСЖ обязаны представить в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ заверенные председателями товариществ собственников жилья копии решений о создании таких товариществ, уставов товариществ, изменений, внесенных в уставы товариществ.
- 2) До 01 марта 2013г. уполномоченные органы исполнительной власти на основании представленных документов обязаны проверить правомерность принятия решений о создании товариществ собственников жилья, решений об утверждении общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах условий договоров управления многоквартирными домами и порядок заключения таких договоров.
- 3) ТСЖ теперь обязаны в течение 3 месяцев представлять на проверку тексты всех изменений в уставы (п. 10 ст. 138 ЖК РФ).

Таким образом, орган государственной власти субъектов федерации вправе проверять обоснованность создания уже существующих ТСЖ, законность

их уставов, соблюдение порядка избрания их руководителей. А по заявлению собственников помещений – проверять правомерность принятия общими собраниями решений.

В случае наличия нарушения так же выдается предписание об их исправлении, а в случае неисполнения предписания – возможно обращение в суд с требованием о признании решения общего собрания или договора управления многоквартирным домом недействительным либо о ликвидации ТСЖ.

Ограничения на создание ТСЖ

Многочисленные конфликты, сопровождающие создание ТСЖ, привели к введению запрета на создание ТСЖ в нескольких многоквартирных домах, за исключением небольших домов (если общее количество всех квартир во всех домах не превышает 30 штук). При этом есть возможность разделения ТСЖ, созданного в нескольких домах, и выделения из него. При этом для выделения достаточно провести собрание только в этом доме (ст. 140 ЖК РФ).

Так же введен запрет на создание ТСЖ в строящемся доме (создание ТСЖ будущими собственниками). Это чрезвычайно важная норма, которая должна противодействовать попыткам застройщика навязать приобретателям квартир свое «карманное» ТСЖ с послушным правлением (прекратила свое действие ст.139 ЖК РФ).

После ввода дома в эксплуатацию:

- либо создается ТСЖ;
- либо по конкурсу избирается управляющая компания. Конкурс должен провести орган местного самоуправления

(администрация г.Екатеринбурга) в течение 10 дней с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию (п. 13 ст. 161 ЖК РФ).

Говоря о строящихся домах, следует так же упомянуть, что при внесении изменений в Жилищный кодекс нашла нормативное закрепление уже сложившаяся судебная практика по вопросу внесения коммунальных платежей: требовать их уплаты можно лишь после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и получения помещения по акту (ст. 153).

Новый порядок проведения общих собраний

Основные изменения касаются порядка голосования.

Ранее существовала определенная неразбериха в этом вопросе: наряду с очным и заочным голосованием на собраниях членов ТСЖ существовала так же возможность голосовать группами в зависимости от вида помещений (жилые и нежилые), а так же была возможность голосования «посредством опроса в письменной форме».

Теперь для всех общих собраний (как членов ТСЖ, так и собственников помещений в многоквартирном доме) есть только два вида голосования: очное и заочное.

Самое важное изменение (п. 1 ст. 47 ЖК РФ) для всех общих собраний состоит в следующем: общее собрание с заочным голосованием теперь возможно только при условии предварительного проведения очного собрания (собрание путем совместного присутствия), которое закончилось неудачно (не было кворума).

Так же упрощена процедура уведомления о проведении собрания: уставом ТСЖ можно определить иной нежели письменное уведомление способ оповещения (дополнение к ст. 146 ЖК РФ).

Внесены изменения в п.3 ст.146 ЖК РФ, согласно которому ранее собрание членом ТСЖ правомочно, если на нем присутствует более половины членом ТСЖ. Теперь должны присутствовать члены ТСЖ, обладающие более 50% голосов (т.е. счет ведется по площадям, а не «по головам»).

Кроме того, внесены изменения в компетенцию общих собраний.

Внесена ясность относительно прав собственников, не являющихся членами ТСЖ (ст.143.1 ЖК РФ)

Закреплено, что все собственники вне зависимости от членства ТСЖ имеют право ознакомиться со следующими документами ТСЖ:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членом товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членом товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги го-

лосования на общем собрании членом товарищества, в том числе бюллетени для голосования;

- техническая документация на дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

Введены дополнительные обязанности и ограничения для членом ТСЖ и органов управления ТСЖ

Так, члены ТСЖ обязаны представлять сведения, позволяющие их идентифицировать и осуществлять связь с ними (ст. 143 ЖК РФ). Однако ответственность за нарушение этой нормы не установлена.

Член правления ТСЖ не вправе доверять другому лицу исполнение своих обязанностей члена правления (ст. 147 ЖК РФ), а так же совмещать свою деятельность в правлении с работой в товариществе по трудовому договору (однако члены правления, в том числе председатель, вправе получать вознаграждение за свою работу в правлении по решению общего собрания членом ТСЖ).

Предусмотрены новые органы управления домом в отсутствие ТСЖ.

Жилищный кодекс РФ дополнен нормами, призванными помочь управлению домом, в котором по какой-либо причине не создано ТСЖ.

Во-первых, предусмотрен совет многоквартирного дома, который создается в обязательном порядке:

- если ТСЖ не создано и дом не управляется жилищным кооперативом;
- если в доме больше 4 квартир.

Совет и его председателя избирают собственники на общем собрании собственников. Членами совета могут быть только собственники.

В случае, если собственники в течение года не выберут совет многоквартирного дома, орган местного самоуправления должен в трехмесячный срок созвать общее собрание собственников либо для избрания совета и его председателя, либо для создания в доме ТСЖ.

Количество членом совета определяется общим собранием с учетом численности этажей и подъездов.

Срок полномочий по общему правилу составляет 2 года (иной срок может быть установлен общим собранием собственников) и продолжает действовать в случае, если не произошло переизбрания на общем собрании собственников.

Если на общем собрании собственников жилья принято решение о создании ТСЖ – совет действует до избрания правления товарищества.

Полномочия совета:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников;
- 2) выносит на общее собрание собственников предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, о порядке планирования и организации работ по его содержанию и ремонту, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг и др.
- 3) представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества дома;
- 4) представляет собственникам свое заключение по условиям проектов до-

говоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании;

- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников отчет о проделанной работе.

Полномочия и обязанности председателя совета:

- 1) при заключении договора управления домом вправе вести переговоры относительно условий указанного договора. Председатель так же доводит до сведения общего собрания собственников результаты переговоров;
- 2) заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников в данном доме, договор управления домом на основании доверенности, выданной собственниками.
- 3) выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме.

Таким образом, контроль за управлением дома, в котором отсутствует ТСЖ, значительно повысился. Отныне даже в самом неорганизованном с точки зрения внутреннего взаимодействия доме должен существовать орган, который может представлять жильцов в отношении с третьими лицами. Особенно важно положение о том, что договор управления многоквартирным домом должен заключать председатель совета собственников многоквартирного дома.

Во-вторых, предусмотрено создание комиссии собственников помещений для

подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

Например, комиссия по благоустройству придомовой территории, комиссия по капитальному ремонту.

Комиссии – коллегиальные совещательные органами управления многоквартирным домом.

Комиссии избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

Вопросы, касающиеся общего имущества многоквартирного дома

Внесены изменения в п.1 ст.36 ЖК РФ: в состав общего имущества включены не только сугубо технические объекты, но также и помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Решение о проведении капитального ремонта должно быть принято 2/3 голосов от числа голосов присутствующих на общем собрании.

Для проведения текущего ремонта элементов общего имущества достаточно простого большинства.

Дополнительный контроль муниципалитета за деятельностью управляющих организаций

Предусмотрен дополнительный контроль со стороны муниципальной власти:

- на основании обращения собственников помещений многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома о невыполнении управляющей организацией обязательств по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг организует проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок;
- в случае выявления невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через 15 дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.