

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

ПИСЬМО В НОМЕР

## Хоть протокол на голове теши



Суды, скандалы, рукоприкладство сопровождают отчаянную борьбу собственников за дом

### Идейные побои

По какой причине могут сцепиться две трезвые женщины? Правильно: из-за мужика, ну из-за кастрюль на коммунальной кухне... А вот сойтись в борьбе за идею, за общественные интересы – случай удивительный. Но, похоже, здесь как раз он.

Марина Борисовна Михайлова, председатель совета дома № 24 по улице Серова собирается обратиться к мировому судье с заявлением о возбуждении уголовного дела против Любви Николаевны Москвиной по хорошо известной в среде дебоширов статье 116 УК РФ – нанесение побоев.

8 апреля Михайловой позвонила на работу соседка и с тревогой сообщила, что неизвестные люди срезают замки с подвального помещения и щитовой. Марина Борисовна поспешила на защиту общего имущества дома. Прибыв на место, представилась, попросила прекратить безобразие и стала снимать происходящее на телефон. Тогда один из двух мужчин (судя по всему, сварщик или слесарь) призвал на помощь ту самую Москвину и Юрия Моисеевича Столяра, которые и позволили вести в доме работы.

Столяр попытался выхватить у Михайловой телефон, а Москвина нанесла ей несколько ударов по лицу. Итог – разбитый экран мобильного, разбитая губа и ссадина на руке, что подтверждает медицинское освидетельствование.

Были у этой сцены свидетели? Были – с обеих сторон. И, как водится в таких случаях, утверждают они прямо противоположное. Защитники Москвиной уверяют, что как раз Михайлова ее побила. Сторонники последней над этим дружно смеются: «Хрупкая, ин-

телигентная Марина Борисовна?! Да у них же разные весовые категории!»

Одни, конечно, говорят, что Москвина за рамки приличия не выходила. А вот другие настаивают: своими ушами слышали, как она обычно обзывала Михайлову... как бы помягче... женщиной легкого поведения и самкой собаки.

А какая же такая идея лежит в основе этого (казалось бы, бытового) некрасивого конфликта? А вот такая: Марина Борисовна – власть, избранная народом, то есть, как уже сказано, председатель совета дома, которым, согласно решению собственников, управляет компания «Коммунсервис». Но и Москвина – якобы тоже власть, выбранная тем самым народом: председатель кооператива «Электровозник», взявшего на себя функции управления многоквартирным домом.

Позвольте, разве бывает так, что в одном и том же доме существуют две формы управления? По закону – не бывает. И может ли такое быть, что одни и те же люди, словно спятив, голосуют за прямо противоположные решения? По логике – не может быть.

А вот в доме № 24 такие чудеса происходят. Во всяком случае, если верить бумагам – протоколам общих собраний.

### Распишитесь за что-нибудь

В 2014 году собственники жилых помещений в доме № 24 с удивлением узнали, что способ управления их домом давно поменялся. Никаких признаков этого, прямо скажем, не наблюдалось. Обслуживала жильё, как и все предыдущие шесть лет, управляющая компания «Коммунсервис», люди регулярно платили ей по квитанциям, обращались по необходимости в диспетчерскую службу, компания вела предусмотренные

договором работы, готовила дом к отопительному сезону...

И вдруг оказалось, что еще в июне 2013 года для управления домом был создан жилищный кооператив «Электровозник», за который как будто бы проголосовало абсолютное большинство жителей многоэтажки. Вот вам, пожалуйста, и подписи. Ваша? А эта – ваша? То-то же! Так о чем сыр-бор?

О том, что люди ставили подписи за внесение ста рублей, и цели этого сбора денег им объясняли совсем иначе. Кто-то считал, что средства идут на некие «нужды дома». Другие платили за открытие спецсчета капитального ремонта. Последним было невдомек – а многие ли из нас разбираются в подобных тонкостях, – что процедура эта для собственников абсолютно бесплатна.

Правда, были среди жителей дома и те, кого так называемая инициативная группа убедила, что для открытия спецсчета непременно нужно создать кооператив. Тоже чистой воды обман! Владельцем спецсчета может быть, помимо ТСЖ и кооператива, как региональный оператор капитального ремонта, так и управляющая компания.

Тут надо еще пояснить, что само понятие «кооператив» никого из жильцов не настораживает: оно привычное, родное. В далеком 1969 году дом действительно принадлежал ЖСК «Электровозник», который после выплаты всех паев со временем прекратил свое существование. Позднее дом обслуживало муниципальное предприятие ЖКХ, а с 2008 года им управляет компания «Коммунсервис».

Итак, вероятнее всего никто из «простых» жильцов (инициаторы-учредители кооператива не в счет) не знал, за что же он голосует, ставя свою подпись под ста рублями. Раиса Федоровна Алексеева, блокадница, ветеран труда, женщина в доме уважаемая, была одной и тех, кто злополучные подписи собирал в своем подъезде. Теперь сокрушается:

– Да я и думать не думала, что помогаю такому наглому обману! У меня в руках были чистые разграфленные листы. Это ж потом к ним прикрепили первый лист с повесткой собрания.

Заметим, да если бы даже собственники знали о повестке, нет в законе такой формы голосования, как «поквартирный обход»! Каждый должен получить отдельный листок, заполнить его своей рукой, внести среди прочего данные документа, подтверждающего право собственности, и количество принадлежащих ему метров жилой площади, принять свое решение по каждому пункту повестки и, наконец, доставить этот бюллетень по указанному в нем адресу.

Нарушения – сплошь и рядом. Ну хорошо, если собственники сочли себя обманутыми, почему не обратились в суд? Да ведь как раз обращались. Но всем истцам было отказано по формальному основанию: ими был пропущен шестимесячный срок, который Жилищный кодекс отводит на обжалование решения общего собрания. Доводы о том, что собственников умышленно держали в неведении больше полугода и что они не могли знать о фиктивном протоколе, судом не были приняты во внимание.

### Власть всласть?

Один из жителей дома поделился своим наблюдением:

– Я председателю этого так называемого кооператива Москвиной в глаза



От кого: В.В. Корягина,  
пенсионера

## Чтобы нас налог разорить не смог

Здравствуйте, редакция!

Ну что за жизнь: всё дорожает, в том числе услуги ЖКХ, а пенсии путем не индексируют. Тут еще и налог на квартиру с нас хотят брать по-новому. Говорят, что в несколько раз скакнет. Так ли это? Ответьте, пожалуйста, мне и другим небогатым омичам.

Действительно, 1 января 2015 года вступила в силу новая глава Налогового кодекса РФ «Налог на имущество физических лиц».

Рассмотрим, чем новые правила отличаются от действующих ранее.

### Какое имущество облагается налогом

Как и прежде, платить налог придется за жилой дом, жилое помещение (квартиру, комнату), гараж, иные здания, строения, сооружения, помещения, принадлежащие физическому лицу на праве собственности. Но появились и новые объекты налогообложения. Это машино-место, объект незавершенного строительства и единый недвижимый комплекс (совокупность зданий и строений, обозначенная в статье 133.1 Гражданского кодекса РФ).

### Как считается налог

Так же, как и ранее, налог нужно будет уплачивать на основании налогового уведомления, направляемого налоговым органом. Срок уплаты налога – не позднее 1 октября года, следующего за годом, за который исчислен налог. Ранее налог на имущество физических лиц исчислялся исходя из инвентаризационной стоимости имущества. Новыми правилами предусмотрено два варианта расчета налога: исходя из кадастровой и исходя из инвентаризационной стоимости.

В 2015 году на территории города Омска налог на имущество физических лиц считается исходя из инвентаризационной стоимости.

### Расчет по инвентаризационной стоимости

При исчислении налога исходя из инвентаризационной стоимости в расчет, так же как и ранее, берется инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом коэффициента-дефлятора. Ставки налога установлены Решением Омского городского Совета от 26.11.2014 № 283 «О налоге на имущество физических лиц» и составляют по имуществу инвентаризационной стоимостью до 300 тыс. руб. включительно – 0,1%, свыше 300 тыс. руб. до 500 тыс. руб. включительно – 0,1%, свыше 500 тыс. руб. – 1,5%. Средняя инвентаризационная стоимость жилого помещения в многоквартирном доме в городе Омске составляет 3662 руб. за кв. м.

Пример 1. Инвентаризационная стоимость двухкомнатной квартиры площадью 53 кв. м составляет 200 000 руб. Налоговая ставка для данной квартиры предусмотрена в размере 0,1%. Налог на имущество в этом случае будет равен 200 руб. (200 000 руб. × 0,1%).

## - ГОРЯЧАЯ ТЕМА

# Хоть протокол на голове теши

**1** говорю: что-то вы поменялись с той поры, как в начальство выбились. Командуете, с соседями общаетесь свысока, на криках. Да и другие члены правления, а их там пять человек, ей под стать. Портит, однако же, власть людей. И не пойму: как эти пожилые граждане смогут управлять домом? Этим должны заниматься профессионалы.

Когда пенсионер Виктор Николаевич Зубреев впервые услышал о созданном кооперативе и на собрании выразил свое крайнее возмущение, то получил, по его словам, в ответ прямые оскорбления: «Выживший из ума старик! Вывести его из зала!» Из чьих уст? Члена правления Галины Владимировны Гуменюк.

Зубреев как человек советской закалки считает, что выше всех наказаний общественное порицание. Вот и написал в департамент образования Омска жалобу на учительницу Гуменюк – с надеждой, что там ее как-нибудь вразумят-пропесочат. Наивный! Ему, конечно же, ответили, что к педагогу с большим стажем претензий не имеется, а подобные конфликты – компетенция суда. Куда и обратился пенсионер. На предварительном слушании обидчица принесла ему извинения. И на том спасибо. Вот только осознала ли?

Отмахиваться от недовольных собственников, как от назойливых мух, правление кооператива не перестало. В апреле всё того же 2014 года Наталья Петровна Кухаренко (в то время старшая по дому) в своем заявлении попросила Москвину предоставить ей устав новоиспеченного «Электровозника», реестр его членов и бухгалтерскую отчетность, документы на имущество кооператива, протоколы общих собраний, техническую документацию на дом, которую «Электровозник» обязан иметь, коль скоро он этим домом управляет.

Ответ Москвиной обескураживает. Не исправляя ошибок, процитируем неграмотную

бумагу: «Мы готовы выполнить вашу просьбу по имеющимся в наличии у нас документов, если вы докажете законность вашей просьбы. P.S. По вашему статусу: жителя дома, не члена кооператива, вы можете обращаться в правление ЖК «Электровозник» только с обоснованными письменными заявлениями, адресованными правлению».



Как говорится, ты никто и звать тебя никак. Теперь Москвина будет определять статус обитателей дома. Член кооператива? Стало быть, человек статусный, облеченный всеми правами. Не член? Тогда молчи в тряпочку.

А кто же может считаться «жителем дома», как квалифицировала Наталью Петровну «статусодавательница» Москвина? Ну, наверное, это бедный родственник, притулившийся в чьей-то квартире. Любownik, халат которого висит в чьей-то ванной. Наконец, квартирант.

Нет, уважаемая Любовь Николаевна Кухаренко по своему законному статусу собственник жилья в многоквартирном доме, и ей точно так же, как и вам, принадлежит доля в общем имуществе, за содержание и текущий ремонт которого она платит управляющей компании. И она имеет полное право знать, кто и что с этим имуществом творит за ее спиной.

Похоже, вообще в голове председателя Москвиной царит полная сумятица. В телефонном разговоре с автором этих строк она заявила, что у кооператива, оказывается, есть имущество: лифты и прочее. Откуда вдруг взялось на ровном месте?! Даже в уставе, который, судя по всему, Москвина не читала, черным по белому записано: «Со дня оплаты хотя бы одним из членов кооператива пая полностью имущество, указанное в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, приобретает статус общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Правда, непонятно, о каких же паях идет речь – о тех, которые выплачивались с 1969 года старому кооперативу, или о новых, в счет которых, возможно, вносились сто рублей и полный размер которых, как и их предназначение, никому не известны.

Вообще говоря, устав «Электровозника» к конкретной ситуации в доме № 24 никакого отношения не имеет. Он явно выдан из Ин-

тернета и предполагает, что руководствующийся им кооператив строит жилье, после чего приступает к управлению многоквартирным домом. В противном случае положения устава о принудительном выселении из квартиры тех, кто не выплатил пая целиком, иначе как бредом не назовешь.

Хотя... знаете ли... члены правления настроены так решительно и так агрессивно по отношению к «нестатусным жителям», что того и гляди попытаются и вправду от них избавиться. Чего стоит одно только решение расширенного заседания правления ЖК «Электровозник» от 22 июля 2014 года. Почитаем протокол (орфография оригинала сохранена): «По 3 вопросу. Предложить группе лиц, недовольных жизнью в доме, переехать в другое местожительства».

## Параллельные миры

В 2014 году кооператив заключил договор на техническое обслуживание жилья с управляющей компанией «ЖКХ «Ленинское». Это при «живой» компании «Коммунсервис», которая продолжала управлять домом, что включает в себя все виды работ.

«Ленинское», помывкавшись, «сдулось» через полгода. Тем более что абсолютное большинство собственников платили «Коммунсервису», а работать без денег, даже при всём желании заполучить дом, как-то неинтересно.

Говорят, протокол собрания собственников, якобы дружно выбравших «Ленинское», представлял собой... всё те же «сторублевые подписи», к которым кооперативщики прилепили лишь другую повестку дня.

Так кто сегодня имеет право управлять домом? Вот цитата из решения Ленинского районного суда от 8 февраля 2016 года:

«Из протокола внеочередного общего собрания собственников помещения МКД

## - ПИСЬМО В НОМЕР

# Чтобы нас налог разорить не смог

## Расчет по кадастровой стоимости

**1** Средний показатель кадастровой стоимости квартир в многоквартирном доме, утвержденный Приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 21.01.2013 № 1-п, составляет 19 428 руб. за кв. м.

Ставки налога на имущество физических лиц также установлены Решением Омского городского Совета от 26.11.2014 № 283 и составляют:

- 0,1% в отношении квартир, комнат, хозяйственных строений и сооружений, расположенных на дачных участках;
- 0,3% в отношении жилых домов, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), гаражей и машино-мест;
- 2% в отношении коммерческой недвижимости (торговые и офисные объекты) и дорогостоящей недвижимости стоимостью свыше 300 млн руб.;
- 0,5% в отношении прочих объектов недвижимости.

Предусматривается система вычетов: не будет облагаться налогом 20 кв. м квартир, 50 кв. м жилых домов и 10 кв. м комнат, по единому недвижимому комплексу вычет составляет 1 млн руб.

Пример 2. Если гражданин является владельцем квартиры площадью 78 кв. м, квартиры площадью 50 кв. м и дачного дома площадью 120 кв. м, платить налог он будет с 58 кв. м площади первой квартиры, 30 кв. м площади второй квартиры и 70 кв. м площади дачного дома.

Важно: если сумма налога на имущество физических лиц по новым правилам оказывается выше суммы налога, рассчитанной по инвентаризационной стоимости, Налоговый кодекс устанавливает льготный четырехлетний период после введения на территории субъекта Российской Федерации нового порядка исчисления налога. На это время налог будет исчисляться по формуле:

$$H = (H_1 - H_2) \times K + H_2, \text{ где:}$$

- $H_1$  – сумма налога, рассчитанная исходя из кадастровой стоимости;
- $H_2$  – сумма налога по инвентаризационной стоимости;
- $K$  – понижающий коэффициент, который в первый год составит 0,2; на второй год – 0,4; на третий год – 0,6; на четвертый год – 0,8.

На пятый год после введения на территории Омской области порядка исчисления налога на имущество физических лиц по кадастровой стоимости расчет будет производиться в полном объеме с учётом имеющихся вычетов и льгот.

Пример 3. Кадастровая стоимость двухкомнатной квартиры площадью 53 кв. м составляет 1 060 000 руб. Кадастровая стоимость одного квадратного метра этой квартиры – 20 000 руб. (1 060 000 руб. : 53 кв. м).

Размер налогового вычета составит 400 000 руб. (20 000 руб. x 20 кв. м).

В результате налоговая база будет равняться 660 000 руб. (1 060 000 руб. – 400 000 руб.). Налоговая ставка для квартиры предусмотрена в размере 0,1%.

Налог на имущество, рассчитанный по кадастровой стоимости, будет равен 660 руб. (660 000 руб. x 0,1%).

Налог по инвентаризационной стоимости составляет 200 руб. (пример 1).

С учетом понижающих коэффициентов сумма налога на имущество физических лиц составит:

- за 2016 год – 292 руб. ((660 – 200) x 0,2 + 200);
- за 2017 год – 384 руб. ((660 – 200) x 0,4 + 200);
- за 2018 год – 476 руб. ((660 – 200) x 0,6 + 200);
- за 2019 год – 568 руб. ((660 – 200) x 0,8 + 200).

А с 2020 года сумма налога будет соответствовать налогу, рассчитанному исходя из кадастровой стоимости, то есть 660 руб.

Следует отметить, что с 1 января 2015 года отменен земельный налог под многоквартирными домами, так что если

рассматривать общую налоговую нагрузку – она увеличится несущественно. Так, средний размер земельного налога, уплачиваемого собственником рассматриваемой двухкомнатной квартиры площадью 53 кв. м, составляет около 350 руб. То есть общий объем налоговой нагрузки на собственника этой квартиры возрастет с 550 до 660 руб.

## Льготы по налогу

Все действующие ранее льготы сохраняются. Но порядок применения льгот изменился. Ранее льготные категории граждан вообще не платили налог. По новому порядку они могут не платить налог в отношении одного объекта каждого вида по выбору налогоплательщика:

- квартиры или комнаты;
- жилого дома;
- гаража или машино-места;
- помещений (творческие мастерские, студии);
- хозяйственных строений, расположенных на дачных участках.

Пример 4. Пенсионер является собственником квартиры, комнаты, дачи, гаража и машино-места. Гараж и машино-место относятся к одному виду объектов налогообложения, квартира и комната – тоже один вид. Дача для целей налогообложения относится к жилым домам. Допустим, пенсионер решил применить льготу к гаражу, квартире и даче. Заплатить налог он должен будет за комнату и машино-место.

Обращаем ваше внимание, что начиная с 2015 года физические лица обязаны сообщать в налоговые органы о наличии у них объектов недвижимости и транспортных средств, признаваемых объектами налогообложения, в случае неполучения налоговых уведомлений и неуплаты по ним налогов. Сообщение следует представлять с приложением копий правоустанавливающих документов на объекты недвижимого имущества и (или) документов, подтверждающих регистрацию транспортных средств.

по ул. Серова, 24, в г. Омске, от 04.05.2015 г. следует, что решением общего собрания был выбран способ управления управляющей компанией ООО «Коммунсервис».

Данное решение, которое не было оспорено и не признано судом незаконным, свидетельствует о том, что фактически был изменен способ управления многоквартирным домом, то есть данным решением прекращены функции ЖК «Электровозник» по управлению многоквартирным домом».

В этом суде Москвина, Столяр и Гуменюк пытались обжаловать решение уже сентябрьского, 2015 года, общего собрания собственников. На нем был избран совет дома, а Михайлову уполномочили действовать от имени собственников в их интересах. Кроме того, решено было выбрать владельцем спецсчета капитального ремонта регионального оператора. Ему надлежало отдать средства, которые кооператив уже успел собрать на свой счет.

В удовлетворении искам членам правления «Электровозника» было отказано.

Ну, казалось бы, всё решено! Может ли кооператив работать и дальше? Да ради бога. Собирайте взносы (или паи), стройте или покупайте жилье, наконец-то обзаводясь собственным имуществом. Только не мните, что вы управляете домом. И отдайте деньги капитального ремонта – более 400 тысяч рублей.

Но не тут-то было. Складывать оружие правление не собиралось. Перечислить деньги на новые счета и не подумало. Михайлова сумела добиться ареста кооперативного спецсчета и обратилась в суд с иском о том, чтобы деньги наконец-то попали к новому владельцу. И вот – интересный поворот. Суд первой инстанции ею был проигран. Причина? Оппоненты, словно фокусник из рукава, вытащили свое решение собрания от 10 сентября 2015 года. В нем, разумеется, народ – всецело за «Электровозник» и расторжение договора с «Коммунсервисом». Из этого следовало, что никакого совета дома и его председателя не существует, а все их затеи с новым спецсчетом должны игнорироваться.

Где же вы раньше были с этим протоколом, когда обжаловали сентябрьское решение собственников – ведь это весомый аргумент в вашу пользу? Такой разумный вопрос прозвучал в суде. Саморазоблачительное признание (честные какие!) удивило, кажется даже судью: специально выжидали полгода, чтобы Михайлова пропустила срок давности. Эти слова внесены в протокол заседания, на бумагу, которая, как известно, все стерпит.

А Михайлова терпеть не собирается. Ведь очевидно же, что если два противоречащих друг другу решения собственников приняты с разницей в несколько дней, то одно и них сфабриковано.

– Мы все сделали по закону. Очное собрание, о котором собственников уведомили заблаговременно, не набрало кворума. Тогда провели собрание в заочной форме, – говорит Марина Борисовна. – У нас абсолютно все подписи подлинны. Любые проверки, любые экспертизы это подтвердят. Всем раздавались листки голосования, а тем, кто отказывался принять, послали их заказным письмом с уведомлением.

А что там с протоколом собрания, предъявленным противной стороной? К нему приобщен (как и в 2013 году) реестр участников с подписями столбиком, многие из которых, как видно невооруженным глазом, сделаны одной рукой. Напротив фамилии «воздержавшейся» Михайловой – тоже чья-то чужая закорючка.

Голосовала, если верить этой филькиной грамоте, даже женщина, умершая за два месяца до собрания. Да и само оно не могло состояться в очной форме в доме с таким количеством собственников (а здесь их более двухсот человек).

Юрист Олег Сергеевич Кошечев, выступающий на стороне Михайловой, комментирует ситуацию:

– Пока, с точки зрения закона, это всего лишь наши предположения. Суду потребуются твердые доказательства. Почерковедческая экспертиза или хотя бы свидетельские показания по поводу подделки подписей. Ответ

из ЗАГСа, подтверждающий смерть той «голосовавшей» бабушки. Мы намерены инициировать судебное разбирательство в связи с вновь открывшимися обстоятельствами. Только в случае выигрыша будут решены все вопросы, в том числе и с дальнейшим управлением домом «Коммунсервисом», и с легитимностью совета дома, возглавляемого Михайловой, и с перечислением накопленных собственниками средств капремонта на новый спецсчет. Кстати, арест с кооперативного спецсчета пока что так и не снят.

### Покой уже даже не снится

Квитанции об уплате взноса на капремонт приходят сегодня в дом № 24 и от регионального оператора, и от «Электровозника». За содержание жилья – и от кооператива, и от «Коммунсервиса». Голова у людей кругом! Но при этом голосование рублем – самое, пожалуй, убедительное – из года в год происходит за «Коммунсервис». Вот и сегодня три четверти жителей платит именно этой компании. Так может, правлению «Электровозника» не стоит обольщаться на предмет огромного числа своих сторонников?

Видимо, чтобы только насолить Михайловой, кооператив, отвергая «Коммунсервис», пытается заключать договоры на техническое обслуживание дома абы с кем. Последняя кандидатура – небольшая компания «Каскад». Это ее сотрудники срезали замки на подвальной двери (с чем и боролась Михайлова).

Интересно, что и «Коммунсервис», и «Каскад» – члены одной саморегулируемой организации: НП «Содействие развитию ЖКК» Омской области. Председатель правления этой СРО Владимир Дмитриевич Потапов говорит:

– Стыдно признаться, но реальных рычагов для разрешения подобных конфликтов у нас нет. Ну просили мы руководство «Каскада» не идти туда, где давно и, по-моему, успешно работает «Коммунсервис», рассматривали вопрос на нашем правлении, указав на эти неправомерные действия. А что толку? Если бы членство в СРО было обязательным – другое дело. За такие

поступки можно было бы исключать из организации недобросовестные компании, и они бы лишились права обслуживать дома. А лицензирование управляющих компаний, на которое многие поначалу возлагали надежды, порядка на рынке ЖКХ так и не навело.

Несовершенство законодательства? Наверное. И не только в этом вопросе. Возьмите те же общие собрания собственников, протоколы которых при определенной ловкости рук легко фальсифицируются и которые спустя полгода никто не вправе обжаловать. Эти внеочередные собрания можно проводить хоть каждый день. Сегодня выбрали одну УК, завтра другую. Послезавтра вовсе изменили форму управления домом на ТСЖ, а через три дня – на жилищный кооператив. Суды меньшинства с большинством (или наоборот – поди там разберись) будут длиться годами. А многие собственники, растерявшись, затаившись, глядишь, вовсе перестанут платить за обслуживание дома.

Что же касается жилищного кооператива – это вообще коварная форма, которую следовало бы допускать лишь при строительстве или приобретении жилья. Посмотрите: войти в такой ЖК (в отличие от ТСЖ) могут люди, вообще не имеющие никакого отношения к дому, скажем, даже живущие в других краях. При этом они могут стать членами правления, присвоить себе большие полномочия и преспокойно управлять чужим имуществом.

Вот вам – та самая мутная вода, в которой ловится рыба. А несовершенство законодательства, как водится, умножается на людское несовершенство.

Впрочем, последнее – тема философская и весьма щепетильная. Кто же без греха? Вот и газету в нем готов уличить Юрий Моисеевич Столяр. Даже еще не видя публикации, пригрозил: мы будем с вами судиться!

Милости просим! Может, это хотя бы на время отвлечет правление «Электровозника» от борьбы со своими соседями, дав им вздохнуть свободно.

Владимир БУЛЫЧЁВ

### – ЖИЛЬЁ МОЁ



На вопросы наших читателей отвечает руководитель Управления Росреестра по Омской области, главный государственный регистратор Омской области Сергей ЧАПЛИН

– Сергей Александрович, читателей газеты интересует, как определяется кадастровая стоимость квартир. Ведь никто из оценщиков их не осматривал...

– Ответ на этот вопрос следует начать с того, что еще в 2012 году по решению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, то есть Росреестра, на территории Омской области была проведена государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, сведения о которых содержались в государственном кадастре недвижимости (ГКН) по состоянию на 20 июня 2012 года.

Для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости было выделено 13 групп в зависимости от их назначения и типа. К первой группе отнесены объекты многоквартирной жилой застройки, ко второй – индивидуальной жилой застройки, к третьей – предназначенные для хранения транспорта, к четвертой – объекты садового, огородного, дачного строительства и так далее.

После группировки оценщик проанализировал рынок недвижимости нашего региона и для каждой группы и каждого типа объектов определил ценообразующие факторы, влияющие на их рыночную стоимость. Так, для 1 и 2 групп такими факторами стали «материал стен», «год постройки», «количество надземных этажей», «площадь», «вид объекта недвижимости», «расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта», «расстояние от объекта до ближайшей зоны деловой активности населения в населенном пункте», «расстояние до ближайшей из основных дорог города», «расстояние до остановок общественного транспорта», «среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе».

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости 2012 года, определенные оценщиком,

## Не согласен? Поспорь!

утверждены приказом Министерства имущественных отношений Омской области № 1-п от 21.01.2013. Что касается кадастровой стоимости вновь образованных объектов недвижимости или же тех, у которых изменились качественные или количественные характеристики, то она определяется в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 113 от 18.03.2011 при проведении государственного кадастрового учета объекта недвижимости или учета изменений.

### – Оценщиком был Росреестр?

– Нет, Росреестр выступил заказчиком работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, а генеральным подрядчиком стало федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, – «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации».

### – А как нам можно узнать кадастровую стоимость своей квартиры?

– Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе на определенную дату), внесенные в ГКН, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки, обратившись в один из ближайших офисов многофункционального центра или в филиал «ФГБУ ФКП Росреестра» по Омской области.

Также можно заполнить запрос на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги». Сведения из ГКН будут вам предоставлены не позднее 5 рабочих дней с момента приема документов.

### – Может ли собственник оспорить кадастровую стоимость объектов недвижимости?

– Да, действительно, в соответствии с законодательством результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в суде и в комиссии по рассмотрению подобных споров, которая действует при нашем Росреестре.

### – И вот человек выбрал, скажем, комиссию. Как ему действовать?

– Заявление в комиссию может быть подано не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов. Статьей 24.18 Закона об оценке регламентирован перечень документов прилагаемых к заявлению. Это:

– справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

– нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

– документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений;

– отчет об оценке объекта оценки, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается. Также к заявлению могут прилагаться и иные документы. Заявление рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты поступления.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде. В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда сведения о ней применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в том числе для налогообложения), с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в ГКН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

– Спасибо, Сергей Александрович, за беседу!

## ПОТРЕБИТЕЛЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО СЛЕДИТ ЗА СРОКАМИ ПОВЕРКИ ПРИБОРОВ УЧЁТА ВОДЫ

Как действовать, если срок поверки вашего прибора учёта воды истекает? Существуют два пути:

### 1. ПОВЕРКА В ЛАБОРАТОРИИ МЕТРОЛОГИЧЕСКОЙ СЛУЖБЫ

Для этого необходимо:

- 1 Демонтировать прибор учёта с места эксплуатации, нарушая пломбы и рискуя повредить трубопровод.
- 2 Самостоятельно отвезти прибор в лабораторию, оплатить услугу поверки, вне зависимости от результата, и ожидать 2-3 дня.
- 3 В случае успешного прохождения поверки – установить прибор учёта воды на место эксплуатации и записаться на опломбировку в ресурсоснабжающей организации.

### 2. ПОВЕРКА НА ДОМУ БЕЗ СНЯТИЯ – ЭТО:

- 1 подача заявки любым удобным способом (по телефону или через Интернет).
- 2 встреча специалиста в удобный для вас день.

Поверка на дому проводится без снятия приборов учёта и без нарушения пломб. Данные о поверке передаются в ресурсоснабжающие организации.

**ПОВЕРКА СЧЁТЧИКОВ ВОДЫ,  
БЕЗ СНЯТИЯ И НАРУШЕНИЯ ПЛОМБ,  
С ПЕРЕДАЧЕЙ ДАННЫХ В ВОДОКАНАЛ**

# 309•000

Реклама

- АКТУАЛЬНО!

## Чуть-чуть потерпим, но зато...

С наступлением лета активизировались сезонные работы – ремонт внутридомовых инженерных систем. После ремонта кровли и фасада этот вид работ по востребованности занимает третье место.

Для собственников помещений в многоквартирном доме № 73 на проспекте Маркса вопрос «что отремонтировать?» не стоял, жильцы на общем собрании единогласно проголосовали за ремонт внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения и водоотведения.

Пятиэтажка, расположенная на одной из главных улиц города, была сдана в 1954 году. – В 2005 году в доме отремонтировали крышу, и сегодня капитального ремонта ей не требуется. А вот трубы в доме старые, они постоянно протекали, жители устали вызывать слесарей, протечки были не только в квартирах, но и в подвале, – рассказала старшая по дому Александра Зябко.

Из-за слабого давления в трубах собственники верхних этажей часто оставались без воды, а нижние страдали от протечек канализации. Конкурс на проведение работ в доме выиграла подрядная организация ООО «Современные технологии строительства». Капитальный ремонт в многоквартирном доме начался 25 апреля, и уже через месяц подрядчик сдал объект.

– Для уменьшения расходов трубопровода холодного водоснабжения мы перенесли водомерный узел из подвала первого подъезда в подвал четвертого. Проработали оптимальную схему монтажа. Смонтировали трассу на новом месте, чтобы люди не испытывали дискомфорт при отключении воды во время проведения ремонта. Использовали оцинкованную стальную трубу, которая со временем

не подвергается коррозии, – прокомментировал Сабид Тенисов, представитель подрядной организации.

За время ремонта рабочие заменили трубы в подвале на стальные оцинкованные, произвели теплоизоляцию, что уменьшит наружную коррозию труб. Заменили чугунные канализационные трубы, стальные трубы горячей и холодной воды в квартирах собственников на полипропиленовые. Также в рамках капитального ремонта установлены затворы, задвижки и краны. Как отметил Сабид Тенисов, использованы современные материалы российских производителей, которые прослужат долгое время. Так, необходимость поменять трубы в подвале возникнет не раньше чем через 25–30 лет, срок эксплуатации канализационной трубы составляет 50–60 лет. Договором было предусмотрено и выполнение гидравлических испытаний – проверку на герметичность система прошла успешно.

Надо отметить, что собственники многоквартирного дома № 73 к проведению капитального ремонта отнеслись с пониманием, обеспечили допуск представителей подрядной организации в свои квартиры. В некоторых случаях подрядчику приходилось подстраиваться под рабочий график жильцов, согласовывать время проведения ремонтных работ. И это всё ради одного общего дела – ремонта общего имущества. Пожалуй, это самый сложный этап в проведении капитального ремонта внутридомовых инженерных систем – убеждать иных недоверчивых собственников помеще-

ний в необходимости ремонта и разъяснять последствия их отказа от его проведения.

Дело в том, что трубы в квартире – это общее имущество, и обязанность нести расходы по их содержанию, как и прочего общего имущества, Жилищным кодексом возложена на собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник, который препятствует проведению капитального ремонта, должен быть готов к тому, что не подрядчик, а он, в случае отказа от замены труб, несет ответственность за неотреставрированный участок, на него лягут и затраты, которые возникают в случае коммунальной аварии.

То, что в капитальном ремонте инженерной системы дома участвует каждый собственник без исключения, жильцы многоквартирного дома № 11, расположенного по улице Серова, почувствовали на себе. Там только начался капитальный ремонт инженерных систем теплоснабжения, водоотведения, отопления. В доме 1949 года постройки отсутствует подвал, поэтому для замены труб требуется вскрытие пола в квартирах жильцов первых этажей.

Собственник помещения Сергей Иванов готов ради общего дела потерпеть не только временные неудобства, связанные с капитальным ремонтом, но и вскрытие подрядчиком новенького паркета в его квартире, чтобы в будущем не было перебоев с холодной водой. Капитальный ремонт в этом доме, согласно договору, подрядная организация ООО «Сибгарант» завершит до 7 июля.

- РАВНЕНИЕ НА ЮБИЛЕЙ

## Оденется город в зелёный наряд

В 2016 году омские скверы, парки, клумбы украсит более миллиона цветов. Планируется высадить свыше 5000 крупномерных деревьев, около 15 000 кустарников. Работы по озеленению ведутся во всех округах.

Большое внимание при этом уделяется так называемому гостевому маршруту – объектам, расположенным в центре города, в непосредственной близости от мест проведения предстоящих праздничных мероприятий.

Так, на улице Тарской создается композиция из пестрых однолетников, яркие полосы которых будут перемежаться мраморной крошкой.

– Цветочная рассада доставлена из теплицы в специальных торфяных стаканчиках, чтобы корневая система растений не пострадала при транспортировке и пересадке в нагретую солнцем землю, – поясняет начальник службы озеленения управления дорожного хозяйства и благоустройства ЦАО г. Омска Наталья Томачкова. – Сразу же обеспечивается полив. Бегония очень декоративна, и при оформлении композиции используется несколько ее видов, что позволит создать настоящую цветочную картину.



В скверах у Драмтеатра специалисты расстилают рулонный газон. Облик этих зеленых территорий кардинально меняется прямо на глазах. Уже высажено около 400 деревьев, травяной ковер вскоре украсится цветочными островками. Это лишь часть обновления озеленения, которое предусмотрено проектом реконструкции Любинского проспекта. Зеленые насаждения планомерно обновляются и на других участках.

Полностью преобразился придорожный сквер у дома № 40 по улице Ленина. Березы, сосны, яблони, ранее высаженные здесь, по-настоящему вошли в силу. А напротив Музыкального театра недавно высажено 150 крупномеров туи.

– Работы по озеленению, в том числе по обновлению зеленых насаждений, ведутся во всех округах, – отметила главный агроном управления дорожного хозяйства и благоустройства Галина Цыганова. – Стоит сказать, что специалисты по озеленению получают в своей работе весомую помощь предприятий, предпринимателей, неравнодушных горожан. Огромное за это спасибо! Теперь главная задача – обеспечить деревьям, кустарникам, цветам надлежащий уход, чтобы они как можно дольше радовали всех нас.

