

# Знание - Власть!

Концептуальное приложение. Срок актуальности информации - не ограничен.

## КАК НАМ УПРАВЛЯТЬ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

К.И. Курбаков

### I. Введение

Новый Жилищный кодекс, который в виде федерального закона появился в 2005 году, не только вызвал обеспокоенность всех народов России, но и взбудоражил население нашей страны своими последствиями, а фактически своей антинародной сущностью. В брошюре “Новый Жилищный кодекс: благо или ловушка?” [6], а также в газете “Знание - власть” [7] относительно подробно были рассмотрены варианты управления многоквартирным домом, которые вопреки Конституции РФ навязываются исполнительной властью населению.

Жильцам многоквартирных домов настойчиво внушают, что самоуправление для них — это лучшая форма соблюдения и повышения качества своего жилища, среды обитания.

Действительно, самоуправление жильцами своим домом есть лучшая, наиболее эффективная, соответствующая Конституции РФ форма управления.

Однако исполнительной властью предлагается такое содержание (механизм) этого управления, которое фактически перечеркивает весь смысл самоуправления домом.

В качестве лучшего способа управления домом исполнительная власть буквально навязывает так называемую “управляющую компанию” — она якобы снимает с жителей дома все тяготы и заботы по управлению и обеспечивает жителям безоблачное проживание. Причем исполнительная власть всячески утаивает темные моменты, связанные с деятельностью управляющей компании, преднамеренно много недоговаривает и даже угрожает применением административных и финансовых санкций в случае невыполнения требований распоясавшейся чиновно-рыночной верхушки исполнительной власти.

### Каковы эти темные стороны нового ЖК?

1. В новом ЖК совершенно не упоминается необходимость капитального ремонта жилья, который уже оплачен жителями в виде амортизационных отчислений, т.е. на капремонт. Жилищный фонд на 80% и более требует капремонта, и своевременное его непроведение исполнительной властью есть преднамеренное приведение жилфонда в аварийное состояние. Это является уголовным деянием.

Вывод: никакое управление ТСЖ и т.п. не должно проводиться до тех пор, пока исполнительная власть не проведет капремонт дома. Отказ от проведения капремонта есть незаконный отъем исполнительной властью собственности граждан и противоречит Конституции РФ.

2. Создание управляющей компании с использованием “демократических приемов принятия коллективных решений” фактически лишает жителей права на самоуправление домом. Управляющая компания есть административно-рыночный “ошейник на шее жителей”, поводок которого находится в руках практически независимого управителя:

- решением общего собрания жильцов управителю передаются практически все властные полномочия по дому, в том числе финансовые потоки, право на судопроизводство, представления коллективного мнения жителей и т.д.;

- коллектив собственников жилья разношерстен по виду собственности (владелец приватизированной квартиры, муниципальный орган, представляющий нанимателей жилья, арендаторы или собственники жилых помещений) и по имущественному состоянию (состоятельные и малоимущие и др.);

- платежи по жилью не делятся на минимально обязательные и дополнительные необязательные, а это повод для создания ложного аргумента о финансовой несостоятельности жильца и “законного” его выселения из дома;

- все финансовые выплаты жильцов по жилью сосредотачиваются в руках управляющей компании, надежность и “благочестивость” которой исполнительной властью никак не гарантируется, т.е. население остается один на один с рыночным хищником. И это при том, что исполнительная власть практически насильно навязывает жильцам в случае их несогласия “свою” управляющую компанию. В случае исчезновения управляющей компании или появления новоявленного “МММ” по схеме Мавроди исполнительная власть умывает руки и предлагает обращаться в суд.

3. Жители постепенно начинают понимать, что управляющие компании могут применяться в какой-то мере оправданно лишь в новостройках и при том условии, если в этом доме жильцы имеют примерно одинаковое имущественное положение.

Создание управляющей компании в старом жилом фонде — это откровенная рыночная афера (беспроектный для исполнительной власти “лохотрон”), ловко припудренная демократическим выбором — “коллективным решением”, якобы в соответствии с новым ЖК и Конституцией РФ.

4. Под видом срочности решения жильцам навязывается выбор управляющей компании или же срочное подписание договора с существующим ДЕЗ (ЖЭК и т.п.), при этом умалчивается, что в тайне от жителей ДЕЗ превращен в частную или акционерную компанию. То есть фактически ДЕЗ стал уже рыночной управляющей компанией, о чем жильцы и не догадываются.

5. До сих пор отсутствует типовая договор по коммунальному и другому обеспечению дома, в котором бы с исчерпывающей полнотой и в полном соответствии с Конституцией РФ были перечислены взаимные обязательства жителей и так называемых управляющих компаний. Типового договора нет, а процесс создания компаний и заключения договоров идет?!

6. Еще один красноречивый факт: по-прежнему нет четких указаний и нормативов официальных документов по ТСЖ, в которых давалось бы однозначное толкование о нормативах придомовой территории, порядке ее закрепления за конкретным домом.

7. Исполнительная власть творит беззаконие, используя, сдавая в аренду и продавая нежилые помещения без согласия жильцов каждого конкретного дома.

Вывод. Житель! Помни, что в условиях рыночной экономики ты находишься в стае хищных акул, а поэтому:

- не спеши подписывать какие-либо договора, учитывая, что процесс подписания таких документов уже продлен до 1 января 2007 года (нет никакого соглашения о том, что этот срок будет продлен далее);

- судьбу дома жильцы дома должны решать не только сами, но и сообщая, не отдавая своего исключительного права никому;

- подписание каких-либо договоров по жилью управлением ТСЖ или внешним управляющим возможно лишь при условии конкретного решения в интересах жильцов следующих основных вопросов — капремонт дома, проблемы придомовой территории, пресечение незаконного отъема общедомовой собственности в виде нежилых помещений и др.

## **II. Диагноз имущественно-правовых отношений жителей и ЖКХ**

В настоящее время жилищно-коммунальное обеспечение жилого фонда осуществляется, как правило, организациями типа ДЕЗ (дирекция единого заказа), ЖЭК (жилищно-эксплуатационная контора) и т.п. Это организации государственного коммунального хозяйствования, которые предназначены для выполнения задач жилищно-коммунального обеспечения жилого фонда, а также выполнения его текущего ремонта. Капремонт обычно осуществляется другими специализированными организациями ЖКХ.

Жителям необходимо знать следующее:

1. ДЕЗы, ЖЭКи и т.п. — государственные бюджетные некоммерческие организации, они хотя и могут выполнять определенные заказы на коммерческой основе, но по официальному тарифу.

2. Эти организации имеют нормативные основные фонды (здания, сооружения, оборудования и др.), оборотные фонды (материалы, определенные денежные ресурсы) и др. Они содержат соответствующий штат сотрудников (административно-управленческий персонал) и специалистов различного профиля.

3. ДЕЗы, ЖЭКи и т.п. являются коммунальными службами, которые существуют на деньги жителей, т.е.

их имущество, собственность, включая основные фонды, является достоянием жителей и временно (!) находится в управлении у городской исполнительной власти! Это означает, что исполнительная власть (региональная, городская и муниципальная) в принципе не имеет права переводить эти организации в частные или акционерные компании, а тем более продавать эту коммунальную собственность без согласия жителей, на средства которых она создана.

4. Исполнительная власть всех уровней преднамеренно вводит в заблуждение жителей, создавая впечатление, что они не имеют никакого отношения к собственности коммунального хозяйства.

Фактически это является сознательным искажением правоотношений жителей-налогоплательщиков и конкретной коммунальной службы, которая их обслуживает.

#### **В соответствии с Конституцией РФ:**

##### **Статья 3.**

1. Носителем суверенитета и единственным источником власти в Российской Федерации является её многонациональный народ.

2. Народ осуществляет свою власть непосредственно, а также через органы государственной власти и органы местного самоуправления.

3. Высшим непосредственным выражением власти народа являются референдум и свободные выборы.

4. Никто не может присваивать власть в Российской Федерации. Захват власти или присвоение властных полномочий преследуется по федеральному закону”.

##### **Статья 130.**

1. Местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

2. Местное самоуправление осуществляется гражданами путем референдума, выборов, других форм прямого хозяйствования, через выборные и другие органы местного самоуправления”.

##### **Статья 12.**

В Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельное. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти”.

##### **“Статья 15.**

Конституция Российской Федерации имеет выс-

шую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации”.

Из вышеприведенных статей Конституции РФ и анализа фактического правового положения ДЕЗ следует, что:

- муниципальная собственность незаконно находится во владении государственной исполнительной власти. Так, в Москве вся муниципальная собственность, в том числе собственность ДЕЗ, находится в руках московского правительства, что противоречит статье 12, 130-131 Конституции РФ.

**Это самоуправство московского правительства является главной причиной всех неурядиц ДЕЗ, фактически тем самым совершается незаконный отъем у жителей муниципальной собственности.**

- Московское правительство создает местное законодательство, которое противоречит Конституции РФ. Так, издается постановление московского правительства по домовым комитетам, призванное поддерживать иллюзию и о самоуправлении жителей, и о их якобы больших правах, которые в конечном итоге сводятся к “размахиванию веником в подъезде”.

- Московское правительство, используя Гордуму как законодательный -штамповочный орган, придает “законность” ряду своих решений, направленных на ущемление конституционных прав жителей города.

Вот так, постепенно и настойчиво, принижается и размывается самоуправление и самоорганизация жителей на муниципальном уровне.

Ведется работа по изъятию у депутатов муниципальных собраний важной функции, которая обязывает согласовывать строительные проекты и работы с муниципальными образованиями. Помимо того, от депутатского контроля уводятся вопросы, связанные с арендой и продажей помещений, землеотводом, использованием придомовой территории.

- Особенно опасно для жителей стремление исполнительной власти уйти от ответственности за непроведенный ею капремонт жилого фонда.

#### **Вывод:**

1. Житель является субъектом высшей власти на муниципальном уровне, т.е. на своей территории проживания при решении задач местного значения.

2. Жители являются налогоплательщиками, т.е. основными создателями бюджета коммунальной службы на своей территории.

3. В соответствии с Конституции РФ, высшей властью является народ, затем законодательные органы, и только потом идет исполнительная власть, которая предназначена для исполнения воли народа и зако-

нодательной власти, оформляющей волю народа в виде закона.

На муниципальном уровне в соответствии со статьями 12, 130-132 высшей властью в муниципальном образовании является народ – жители этой территории, которые должны быть представлены районным советом жителей. Муниципальное собрание района законодательно на местном уровне выполняет решения районного собрания жителей, представляемые в виде наказов жителей района.

Муниципалитет — исполнительный орган муниципального образования. Первичным органом местного самоуправления на данной территории является территориальная община.

Это не общественная, а общинная территория, т.е. коллективистская организация, объединяющая советы жителей домов, домкомы и другие территориальные объединения жителей.

4. Самоуправление одним многоквартирным домом дает не больше практической отдачи, чем применение трактора на крестьянской полоске земли.

Поэтому по аналогии для создания эффективной системы самоуправления муниципальным образованием необходима группа многоквартирных домов. Рассмотрим структуру и содержание процесса подлинного народного самоуправления.

### **III. Подлинное самоуправление многоквартирным жилым фондом**

Человечество обладает богатым опытом самоуправления жилым фондом, в том числе и многоквартирным. В первой брошюре “Новый ЖК: благо или ловушка?” была рассмотрена сущность нового Жилищного кодекса и даны конкретные рекомендации жителям по капитальному ремонту дома, придомовой территории и бессмысленности выбора управляющей компании. Рекомендации приводились с точки зрения конституционных прав жителей и предупреждения их о готовящейся социально-экономической ловушке для большинства населения. То есть была высказана конструктивная критика о правоприменении нового ЖК.

Рассмотрим порядок, структуру и содержание наиболее подходящего для большинства жителей способа самоуправления многоквартирным жилым фондом.

С этой целью используем многовековой международный опыт такого общинного самоуправления применительно к нашим отечественным условиям, исковерканным антигуманным механизмом рыночных отношений.

Начнем с “белого листа”, т.е. с самого начала организации этого процесса.

#### **А. Рекомендации жителям**

(Порядок организации процесса самоуправления многоквартирным жилым фондом)

#### **А. Создание Совета жителей дома (СЖД):**

1. В многоквартирном доме создается Совет жителей дома (СЖД).

В СЖД входит не менее 5 человек, если в доме 1 подъезд. В доме, имеющем несколько подъездов, в каждом из них избирается старший подъезда и его заместитель. Все старшие подъезда входят в состав СЖД. Кроме того, в него должны входить председатель СЖД, его заместитель и секретарь. Количество членов СЖД должно быть нечетным.

Выборы старшего подъезда и его заместителя проводятся на собрании жителей подъезда. Необходимо оформить протокол собрания за подписями инициативной группы жителей (2-3 человека).

Образец такого протокола приводится в [8]

В протоколе указывается ФИО участника собрания, № квартиры и подпись участника собрания. В протоколе по избранию старшего подъезда и его заместителя должно быть представлено не менее половины квартир данного подъезда + одна квартира.

Затем инициативная группа организует собрание жильцов дома или старших подъездов и их заместителей, на котором учреждается Совет жителей дома (СЖД) в составе председателя, его заместителя, секретаря и всех старших подъезда этого дома.

Собрание оформляется протоколом, решения принимаются большинством голосов при открытом голосовании.

2. СЖД является органом самоуправления в доме и подчиняется (подотчетен) по всем вопросам своей деятельности собранию жителей дома, т.е. высшему органу власти в доме. Это означает, что СЖД не является подчиненным органом какой-либо исполнительной власти, в том числе муниципального образования. СЖД не является юридическим лицом. Однако он (его председатель) представляет СЖД при взаимодействии с внешними организациями. СЖД в соответствии с Конституцией РФ (ст. 12, 130-132) является первичной организацией самоуправления самоорганизации жителей в многоквартирном доме. Создание СЖД является необходимым условием объединения жителей дома для непосредственного и прямого участия в решении всех вопросов, которые касаются данного дома и его придомовой территории.

3. Совет жителей дома (СЖД) принципиально отличается от домкома. Домком является, как правило, выразителем интересов не жителей дома, а исполнительной власти, которая выдает им удостоверение и

вынуждает проводить свои указания, “подкармливая” домком различными, в том числе материальными льготами. Конечно большинство домкомов стараются быть независимыми от исполнительной власти. Однако само название “домком” и постановление правительства Москвы о домкомах свидетельствуют о явной или неявной подчиненности домкомов исполнительной власти.

Разве это самоуправление?!

Тем не менее, противопоставление СЖД и домкомов не имеет смысла и лишь помогает исполнительной власти разобщать жителей, а потому представляет для них опасность.

Поэтому необходимо и желательно СЖД и домком формально, но наименование должно быть обязательно Совет, как это принято во всем мире (РАТ, Рада, Коллегиум и т.п.).

## **Б. Территориальная община и другие территориальные объединения жителей**

1. Советы жителей домов объединяются на одной или смежной территории в территориальные общины. Каждая территориальная община объединяет обычно несколько домов, которые образуют двор, или единую общую придомовую территорию всех домов общины.

Территориальная община является первичным звеном муниципального самоуправления и самоорганизации жителей на территории данной общины. Она может быть юридическим лицом и создается для решения задач местного значения на территории общины в соответствии с Конституцией РФ (ст. 12, 130-132).

Согласие или разрешение каких-либо органов власти, в том числе муниципальной, на создание территориальной общины не требуется. Это реальный первичный орган самоуправления и самоорганизации жителей, основа вертикали самоуправления на муниципальном уровне.

Исполнительная власть в явном и неявном виде активно противодействует созданию территориальных общин, стремится свести деятельность территориальных общин к выполнению лишь общественных функций, и противодействует становлению их в виде реальных первичных органов власти на территории общин при решении задач местного, общинного значения.

За рубежом, особенно в Европе, например во Франции, территориальные общины (там их называют коммунами, а их членов коммунистами, т.е. коллективистами, общинниками) являются основой муниципального, кантонального самоуправления и все самоуправление при решении задач местного значения организовано снизу вверх.

2. Порядок организации территориальных общин, их примерный состав приведен в [8], а консультации по этому и другим вопросам самоуправления жителей можно получить в Ассоциации территориальных общин и объединений (АТОО) по адресу: ул. Автозаводская, д. 19. стр. 2 (5 этаж).

## **В. Создание управляемой жителями коммунальной служб (УЖКС) на базе ДЕЗ, ЖЭК и т.п.:**

1. Многоквартирный дом является сложным комплексом жилищно-коммунального хозяйства и нуждается в профессиональном обеспечении решении следующих задач:

- административно-правовых (в том числе учетных, финансовых, юридических);
- по энерго-, водо-, тепло- обеспечению, а также по обеспечению пожаробезопасности, канализационных, ремонтно-строительных работ и др;
- коммунального обслуживания придомовой территории, сантехнического и другого текущего обеспечения этого жилого фонда.

Очевидно, что “хуторская самодеятельность” жителей по управлению и всестороннему техническому обеспечению одного многоквартирного дома, как правило, неэффективна, а также небезопасна для жильцов.

### **Выводы:**

1) многоквартирный жилой дом требует безусловного профессионального управления;

2) это управление практически состоит из двух видов деятельности - административно-финансовой и деятельности по непосредственному, физическому выполнению всех задач по обеспечению жилого фонда;

3) эффективность работ коммунальной службы возможна лишь при объединении решений коммунальных задач ряда многоквартирных домов. Именно это позволяет получить необходимую рентабельность коммунальной службы. С такой целью и были созданы бюджетные ДЕЗ, ЖЭК и т.п. за счет средств жителей (плата за жилье, налоги и др.);

4) “независимость” ДЕЗ, ЖЭК от жителей, т.е. вывод их полностью из-под контроля жителей естественно породил современные грехи коммунальных служб:

- бесконтрольное нецелевое расходование средств;
- снижение качества обслуживания;
- высокомерное отношение коммунальщиков к жителям, хотя именно от них зависит их судьба. Виновником сложившейся проблемы коммунальных служб является исполнительная власть, которая разорвала связь «жители — коммунальная служба», принизила приоритет жителя в этой связке, а главное — продол-

жает политику на уничтожение этой зависимости;

5) жителям, Совету жителей дома необходимо ознакомиться со следующими документами:

Конституцией РФ [1], Земельным кодексом [2], новым Жилищным кодексом [4], техническим паспортом многоквартирного дома, актом технического состояния дома, официальным положением о капитальном ремонте дома и перечне работ, которые им выполняются, и с этой брошюрой “Как нам управлять многоквартирным домом”. В крайнем случае создается инициативная группа активистов, которая внимательно анализирует эту группу документов. Также целесообразно проконсультироваться в АТОО (Ассоциации территориальных общин и объединений). Нам необходимо ответить на два вопроса:

а) целесообразно и нужно ли жильцам передавать право управления домом (а фактически нашу собственность и будущее) внешним управляющим?

б) целесообразно ли и как нам самим управлять многоквартирным домом!

Передавать свои права внешнему управляющему, как уже было сказано, для большинства жителей не только не имеет смысла, но и небезопасно. Во втором случае – нужно переходить к самоуправлению домом. Реализовать самоуправление жителями в одном доме, как правило, неэффективно и в перспективе небезопасно, поскольку нельзя надеяться на самоотверженность активистов и их временный энтузиазм. Но самоуправление многоквартирным жилым фондом не только возможно, и весьма эффективно, если оно проводится при соблюдении следующих условий:

- когда реализуется на большом количестве домов, (это необходимое условие рентабельности коммунальной службы, высокие возможности концентрации и мобильного использования всех необходимых средств);

- когда административно-финансовое управление и реализация всех задач коммунальной службы находится не только под контролем, но и под непосредственным, прямым управлением жителей, которые обслуживаются данной коммунальной службой.

Короче говоря, бюджетная коммунальная служба может работать эффективно, когда руль управления будет в руках жителей. Это означает осуществление подлинного самоуправления жителями коммунальной службы.

2. Для реализации эффективного самоуправления жилым фондом необходимо создавать управляемую жителями коммунальную службу (УЖКС) на базе ДЕЗ, ЖЭК и т.п.

Эта коммунальная организация – новая по форме и содержанию (механизм управления) – должна максимально использовать имеющиеся ресурсы ДЕЗ и ЖЭК, бережно отнестись к имеющимся кадрам, пол-

ностью использовать имеющиеся ресурсы, опыт работы и др.

3. Создание управляемой жителями коммунальной службы (УЖКС) на базе ДЕЗ необходимо проводить следующими основными этапами:

- немедленно жителям, Совету жителей дома, решением общего собрания жителей (с протоколом) отозвать согласие на создание внешней управляющей компании, в том числе из традиционной ДЕЗ (ЖЭК).

Если внешнеуправляющая компания не выбрана, то всю свою работу по самоуправлению жилым фондом необходимо направить на создание УЖКС.

- Жители, или Совет жителей дома должны срочно направить свое обращение лично к мэру города с категорическим требованием: немедленно прекратить превращение бюджетных ДЕЗ, ЖЭК в частные коммерческие компании. В заявлении сообщить, что такое преобразование жителями квалифицируется как незаконный отъем исполнительной властью муниципальной собственности у жителей. Кроме того, необходимо сообщить, что жители не приступили к самоуправлению жилым фондом и будут создавать управляемую жителями коммунальную службу на базе бюджетных ДЕЗ, ЖЭК и т.п.

- Обычно ДЕЗ, ЖЭК и т.п. обслуживает большое количество домов. Вначале ряд крупных многоквартирных жилых домов создают инициативную группу, в которую должны войти активные председатели Советов жителей домов, председатели Советов территориальных общин и других территориальных объединений жителей.

## **Г. Мероприятия по созданию управляемой жителями коммунальной Службы**

### Задачи инициативной группы

1. Перечислим основные задачи:

- Взять в ДЕЗ перечень домов, которые им обслуживаются с указанием старших по дому и т.п.

- Максимально расширить состав инициативной группы и организовать еженедельные совещания по выработке состава представителей многоквартирных домов, которые будут входить в Совет жителей УЖКС и правление этого Совета УЖКС.

- Совет представителей многоквартирных домов в переходный период (1-2 года) является открытым, т.е. может дополняться очередным одним представителем многоквартирного дома. Полный состав Совета включает одного представителя от каждого многоквартирного дома, который обслуживается данными ДЕЗ, ЖЭК и т.п. Совет работает на постоянной основе и собирается не реже одного раза в квартал. Для оперативного и постоянного самоуправления УЖКС создается Правление УЖКС, которое подчинено Совету УЖКС (высший орган), работает на по-

стоянной основе в составе 5-7 человек, включая председателя правления. Правление УЖКС избирается тайным голосованием на собрании Совета представителей многоквартирных домов на срок не более двух лет. Срок полномочий представителей многоквартирных домов составляет не более трех лет, а их замена, ротация или отзыв определяется решением общего собрания жителей многоквартирного дома и в виде решения представляется УЖКС. Правление УЖКС избирается из жителей, проживающих в этих многоквартирных домах, которые могут быть избраны как из составов членов Совета, так и из числа лиц, в него не входящих. Контрольно-ревизионная комиссия (КРК) в составе 3-5 человек работает на непостоянной основе, избирается из жителей, не входящих в Совет и правление, но утверждается на Совете УЖКС. Срок полномочий КРК составляет не более трех лет, повторное избрание на предстоящий срок не допускается. КРК по своему статусу, независимо от правления, подчиняется и отчитывается перед собранием представителей жителей. Положение о Совете и правлении УЖКС можно разработать на основе уставов территориальной общины и АТОО (Ассоциации территориальных общин и объединений).

- Инициативная группа организует собрание представителей многоквартирных домов, которые фактически является учредительным собранием по созданию управляемой жителями коммунальной службы на базе ДЕЗ (УЖКС). Оно проводится по типовому образцу, см. пример [8].

На этом собрании утверждается состав Совета, правление, КРК УЖКС.

- Для создания УЖКС в соответствии с Конституцией РФ (ст. 12, 130-132) согласие или разрешение, утверждение исполнительной власти не требуется. Здесь действует принцип "лишь уведомление". Однако муниципальное собрание не только должно быть уведомлено об этом, но и стать активным помощником и проводником такого метода самоуправления жителями коллективным жилым фондом. В противном случае органы муниципального образования не нужны и их надо переизбирать. Тем не менее, создание УЖКС является одной из важнейших задач муниципального образования, и поэтому оно должно максимально способствовать этому виду самоуправления, мужественно отстаивать свои конституционные муниципальные права перед исполнительной властью (города, региона), и в первую очередь по разграничению властных полномочий, собственности, земли и др.

2. Инициативная группа формирует структуру коммунальной службы, которая будет утверждаться на учредительном собрании УЖКС.

Эта структура имеет 2 уровня управления.

### **1-й высший уровень управления УЖКС**

- В этот уровень входят совет представителей мно-

жоквартирных домов (высший орган власти в УЖКС).

- Правление УЖКС (исполнительный орган власти Совета УЖКС).

- Службы, выполняющие задачи административно-финансового обеспечения.

- Секретариат.

### **2-й уровень управления УЖКС**

Управления исполнения работ по материально-техническому и другому обеспечению всех задач УЖКС, включая непосредственное выполнение текущего ремонта жилого фонда, а также управления, организация и координация работ по капитальному ремонту коммерческими и другими организациями. Это управление возглавляет исполнительный директор, который фактически является и ответственным всех производимых работ по всем видам обеспечения жилфонда, кроме капремонта. Исполнительный директор и его профессионально-технический обслуживающий персонал коммунальной службы нанимается и увольняется правлением УЖКС (возможны и другие варианты этой структуры, но при условии соблюдения этой вертикали власти).

3. После проведения учредительного собрания по созданию УЖКС избранное правление формирует полный пакет учредительных документов:

- Устав УЖКС.

- Протокол проведения учредительного собрания, Совета, правления и КРК УЖКС.

- Список многоквартирных домов, обслуживаемых в данный момент ДЕЗ и ЖЭК.

Пакет учредительных документов изготавливается в 3-4 экземплярах, один из которых отправляется в муниципальное собрание района с целью дальнейшего проведения, оформления и реализации данного УЖКС.

### **Д. Рекомендации муниципальному собранию и его депутатам по реализации УЖКС**

1. Управляемая жителями коммунальная служба (УЖКС) на базе ДЕЗ, ЖЭК и т.п. является конституционной формой управления жителей жилым фондом, соответствует требованиям нового ЖК по организации и реализации самоуправления в области ЖКХ.

2. Муниципальное собрание и его депутаты, если они действительно являются народными избранниками, должны провести следующие основные мероприятия:

- на заседании муниципального собрания с участием правления УЖКС принять следующие решения:

а) о безотлагательном разграничении властных полномочий и собственности между региональной (городской) властью и муниципальным образовани-

ем с целью реального выполнения статей 12, 130-132 Конституции РФ;

б) определить срок выполнения процесса разграничения (не более 6-12 месяцев);

в) о необходимости ликвидации неконституционного института власти – Управы района, передачи всех его активов муниципальному образованию;

г) о необходимости срочного создания смешанной комиссии городской исполнительной власти и муниципального образования по инвентаризации всех активов и собственности ДЕЗ, ЖЭК и т.п. по состоянию на 1 марта 2005 года, т.е. на начало действия нового ЖК;

д) прекратить превращение коммунальных хозяйств (ДЕЗ, ЖЭК и т.п.) в частные компании, акционерные общества и т.п., а те, которые уже преобразованы, вернуть в исходное бюджетное состояние, при этом указать, что правообладателем этой муниципальной собственности является муниципальное образование, а не региональная (городская), например, московская исполнительная власть;

е) определить (назначить) конкретную дату начала реализации управляемой жителями коммунальной службы (УЖКС) на базе ДЕЗ и ЖЭК;

ж) систематически и полностью отражать переписку муниципального образования с исполнительной властью по этому вопросу на страницах районной печати, а муниципальному собранию не реже одного раза в месяц проводить оперативные совещания с участием депутатов и правления УЖКС с информацией о результатах решения этой проблемы и выработке плана действий на последующий период.

### **Требования жителей муниципального образования к исполнительной власти всех уровней по вопросам самоуправления жилым фондом**

1. Привести имеющееся законодательство по вопросам самоуправления и самоорганизации жителей в строгое соответствие с Конституцией РФ, и в первую очередь ст. 12, 130-132.

2. Прокуратуре всех уровней пора прозреть и честно выполнять функцию “ока государева” и не создавать у народа мнение о себе как о пособнике незаконности.

3. Срочно, безотлагательно передать властные полномочия и муниципальную собственность в муниципальное образование. Нужно неуклонно соблюдать Конституцию РФ, Хартию по самоуправлению европейского сообщества, которая ратифицирована Россией.

4. Чиновник! Помни, что твое противодействие исполнению Конституции является уголовным деянием, которое не может иметь срока давности, - при-

дется ответить перед законом! Чиновник любого уровня! Народ все видит, помнит и делает соответствующие выводы!

### **Заключение**

В соответствии с Конституцией РФ мы строим социальное и правовое государство. А значит, все реформы имеют смысл только в том случае, если они приносят пользу преимущественному большинству населения (в этом суть социального государства). В обществе должен верховенствовать закон, а не беззаконие или имитация законности (в этом суть правового государства).

Население страны и члены территориальных общин и объединений в своем большинстве являются приверженцами действующей Конституции РФ, поддерживают законодательство РФ, но только в той ее части, в которой оно не противоречит Конституции РФ. Население страны согласно и поддерживает утверждение Президента РФ, которое он неоднократно высказывал — о том, что необходимо всемерно повышать самоуправление и самоорганизацию населения, и особенно на муниципальном уровне.

Как свидетельствует многовековой международный и отечественный опыт, территориально-общинное объединение жителей, его самоуправление и самоорганизация является надежной гарантией социально-экономической и политической стабильности в обществе. Если “низы” и “верхи” общества будут едины или, по крайней мере, близки к правильному пониманию и реализации самоуправления и самоорганизации жителей, то можно надеяться на дальнейший подъем и успешное развитие России как страны и государства.

### **Литература**

1. Конституция Российской Федерации (принята 12 декабря 1993 года). – М.: ООО “ТК Велби”, 2002. – 32 с.

2. Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: «ТК Велби», 2002. – 32 с.

3. Федеральный закон: Выпуск 54 (129). Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 35 с.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: Ось-89, 2005 г. – 96 с.

5. Курбаков К.И. Системно – информационный анализ социально-экономического развития. – М.: КОС/ИНФ, Рос.Экон.Акад., 2005. – 237 с.

6. Курбаков К.И. Новый Жилищный кодекс: благо или ловушка? – Вып.1. М.: АТОО, 2006. – 28 с.

7. Курбаков К.И. “Новый Жилищный кодекс: благо или ловушка?”//газета “Знание-власть” №1- 2006 г.

8. Документы, необходимые для организации территориальной общины. – М.: АТОО, 2004. – 19 с.