

Я ДОМКОМ Я ГОРОДСКОЙ МОДЕРАТОР



Ош 2018

Аннотация

Данный справочный материал – “Городской модератор” разработан по итогам реализованного Ошским филиалом ОО “МЦ Интербилим” проекта “Усиление 40 кондоминиумов города Ош по мобилизации жителей многоэтажных домов для получения документов на придомовые земельные участки”.

Цель справочного материала, обобщив опыт проведения 60-ти модерационных встреч со стороны председателей домовых комитетов (домкомов) для жителей многоквартирных домов, предоставить в помощь домкомам универсальный инструмент для эффективного осуществления их деятельности и отстаивании интересов и прав жителей многоквартирных домов.

Так как реализованный проект в большей мере был направлен на содействие в регистрации прав на придомовые земельные участки многоквартирных домов, в справочный материал вошла глава по понятию придомового земельного участка и шагов по его получению.

Ввиду того, что в рамках исполнения своих функций домкомам приходится обращаться как в муниципальные, так и государственные органы, им нередко приходится отстаивать интересы всего дома и его жителей. Для этих целей домкому необходимо владеть базовым

правовым инструментарием, поэтому в справочный материал были включены выдержки из соответствующих нормативноправовых актов.

Для придания домкома вдохновения мы включили и нескольких кейсов успешной работы их коллег из города Ош.

Также, в данном издании можно будет обнаружить телефонные номера основных служб города Ош.

Информационный материал издан в рамках проекта “Усиление 40 кондоминиумов г. Ош по мобилизации жителей многоэтажных домов для получения документов на придомовые земельные участки” Ошского филиала Общественного Объединения “МЦ Интербилим” при поддержке Фонда “Сорос-Кыргызстан”.

Я ДОМКОМ - Я ГОРОДСКОЙ МОДЕРАТОР ...о старом по-новому

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Я ДОМКОМ - Я ГОРОДСКОЙ МОДЕРАТОР _____
2. Вклад проекта в усилении ДОМКОМОВ _____
3. Успешные истории о ДОМКОМАХ _____
4. СПРАВОЧНИК ДЛЯ ДОМКОМОВ _____
- 5.
- 6.

Я-ДОМКОМ, Я-ГОРОДСКОЙ МОДЕРАТОР

Понятийный аппарат о городском модераторе

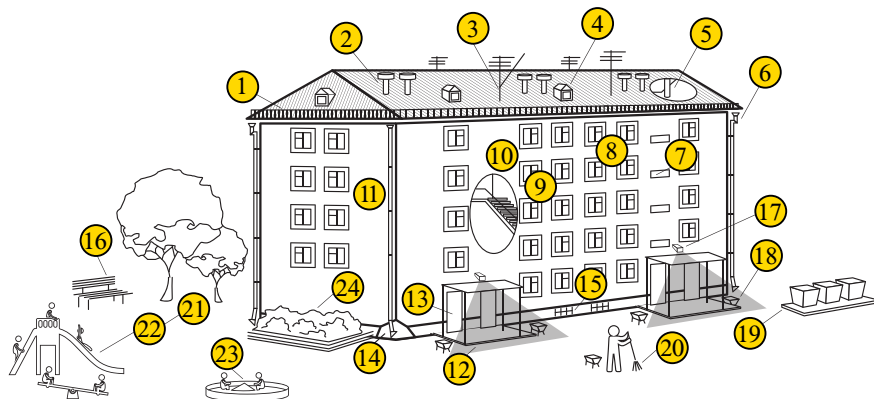
ГОРОДСКОЙ МОДЕРАТОР - инициатор, технолог, координатор городских коммуникаций.

Городская модерация позволяет бесконфликтно, плодотворно и без манипуляций управлять сложными коллективами.

Модератор ищет совместные

решения и помогает группе их принять. В процессе поиска решений, модератор уточняет и формирует позиции участников.

Модерация - горизонтальная технология управления через ценности и цели, экономия времени для команды. Модератор не руководит вами, он управляет вашей коммуникацией, уделяет равное внимание каждому участнику по заданной теме.



1. Смена желобов и карнизов.
2. Прочистка и ремонт вентиляции.
3. Обслуживание антенного хозяйства.
4. Остекление и утепление чердачного окна.
5. Санитарная уборка чердачных помещений.
6. Ремонт водосточных труб.
7. Восстановление остекления.
8. Ремонт кровли.
9. Ремонт подъездов.
10. Уборка мест общественного пользования.
11. Ремонт фасадов.
12. Ремонт крыльца.

13. Ремонт/установка входных дверей.
14. Обслуживание тепловых узлов.
15. Установка решеток на подвальные окна.
16. Установка скамеек, беседок.
17. Освещение дворов.
18. Установка урн.
19. Организация вывоза мусора
20. Санитарная уборка территорий.
21. Организация устройства внутриквартальных проездов.
22. Установка детских площадок.
23. Установка песочниц.
24. Клумбы.

Кто такой ДОМКОМ?

В г. Ош 670 много-этажных домов, в каждом доме в среднем находится 40-50 кв. Каждый дом имеет свой Домовой комитет, руководителя комитета мы все называем «ДОМКОМ».

Давайте посмотрим, какие они, и из чего состоит их жизнь?



ДОМКОМ

– Это один из активных жителей, который добровольно взял на себя ношу по решению проблем дома.



МОДЕРАТОР

– Проводит собрание раз в месяц, озвучивает проблему и со всеми согласовывает каждое решение!



МОБИЛИЗАТОР

– Оценивает возможности каждого жителя и аккумулирует эти возможности в одну силу, чтобы решить проблему.



ГРОМООТВОД

– В случае возникновения угрозы для инфраструктуры дома со стороны застройщиков либо природы, становится щитом для всего дома!



ЗАЩИТНИК

– Не дает в обиду никого из своих жителей!



НЯНЯ

– Может выслушать проблемы каждой квартиры и помочь советом, или же просто стать психологом на время.



ПОЖАРНАЯ

– Трубит во весь голос и срочно поднимает жителей словом «АТАС» для срочного реагирования на случаи «затопы», «протекчи», «прорыва» т др.

ВКЛАД ПРОЕКТА ОО «ИНТЕРБИЛИМ» В УСИЛЕНИИ ПОТЕНЦИАЛА ДОМКОМОВ

Обучено **38** домкомов

Предоставлено юридических **60** консультаций

Оказано **27** сопровождений государственных органах власти

ПОСЛЕ ОБУЧЕНИЙ ДОМКОМЫ САМОСТОЯТЕЛЬНО:

- Провели **60** собраний и мобилизовали жителей для получения документов на придомовой земельный участок;

- Начали использовать в своей работе **54** объявления и протокола;

- Лоббируют **24** интереса дома в госорганы для получения документов ПЗУ;

- Оспорили **4** права на свою собственность в суде;

- Получили/восстановили **8** документов ПЗУ на свой дом;

На сегодня **27** домкомов планируют создать неформальное движение по защите интересов много-этажных домов.

УСПЕШНЫЕ ИСТОРИИ О ДОМКОМАХ г.ОШ

Помощь – скрепляет мирное сосуществование

Существует очень ответственная работа, за выполнение которой, в городе Оше не предусмотрено какого-либо вознаграждения. При этом, заниматься своими обязанностями человеку приходится, буквально, круглыми сутками, в любую погоду. Ему, а чаще всего это ей, потому что так уж сложилось, что занимают этот «пост», в большинстве своем, представительницы прекрасного пола, необходимо быть в курсе всех проблем и нужд жителей, разрешать крупные и незначительные споры и т.п. Еще не догадались кто это? Да, это председатель домового комитета, или проще говоря, «домком». И действительно в городе Оше за свою работу домком ничего не получает. И первая героиня нашего повествования о домкомах города Ош – Ганифа Жунусова, вот уже 6 лет исполняющая функции домкома дома № 17А в микрорайоне «Анар».

«Какая уж там оплата! Хорошо уже то, когда вместо упреков со стороны жителей, слышишь слова благодарности», - говорит Ганифа эже, отвечая на вопрос о вознаграждении за свой, по истине, нелегкий труд.

В доме Ганифы эже живут непростые люди, это те, кто потерял своих близких во время июньских событий 2010 года. Здесь нужно быть особенно конфликто-чувствительным, ведь после личных трагедий жители слабо проявляли инициативу в чем либо. Первый опыт мобилизации жителей

Ганифы заключался в оказании им помощи при оформлении квартир. Ранее в 2013 году жители получили всего лишь ордера, и им после 4-х лет следовало оформить квартиры в собственность. Так, жители помогали друг другу советами, совместно делали обращения в Ошский филиал «МЦ Интербилим» и в мэрию Оша. «МЦ Интербилим» помог им в сокращении списков требований для оформления квартир: с 13-ти документов до 8-ми. В 2017 году из 40 оформлена в собственность 31 квартира.

Положительный опыт всегда находит продолжение. Сегодня жители работают над тем, чтобы вернуть подвальное помещение в свою собственность. Дело в том, что жилой дом был построен для пострадавших в ходе июньский событий 2010 года, и все еще находится на балансе мэрии. Более того, мэрия сдает в аренду подвальные помещения этого дома частным лицам для осуществления предпринимательской деятельности.

«Пройдя тренинги, организованные Интербилим-Ош, я узнала, что жители многоквартирного дома, став собственниками своих квартир, имеют право собственности и на все остальное недвижимое имущество дома, включая придомовой участок и подвальные помещения. Теперь мы добиваемся, чтобы мэрия передала наш дом на баланс жителей», - говорит Ганифа эже.

Отметим, что согласно законодательству КР, для разрешения этого вопроса необходимо, чтобы Ошский городской кенеш своим распоря-

жением передал вышеуказанный дом на баланс жителей дома, после образования ими ТСЖ.

Теперь я точно знаю куда обращаться: домкомы в действии

Как уже отмечалось выше, среди домкомов преобладают женщины, но наш следующий герой – домком-мужчина, который относится к своим обязанностям не менее ответственно, и уже добился значительных успехов в отстаивании прав жителей многоквартирных домов на общедолеовое имущество. А теперь немного подробнее.

Зовут нашего домкома Талантбек Жумупов. Помимо исполнения функций домкома, он по совместительству работает председателем квартального комитета территориального совета «Ак-Буура». К выполнению своих обязанностей Талантбек относится не иначе как призванию. «А кто если не мы (домкомы)», - говорит он. Так благодаря Талантбеку были защищены интересы жителей сразу нескольких домов в споре за детскую площадку.

Все началось с того, что порядка 15 лет назад земельный участок, расположенный между домами, с находящейся на нем спортивной площадкой стал собственностью кондоминиума (что, в принципе, запрещено законом). После чего этот земельный участок несколько раз перепродавался, переходя из одних частных рук – в другие. Жители близлежащих домов выступили против незаконных манипуляций с

детской площадкой, и Талантбек лично встал на защиту интересов жителей и обратился с иском в суд для решения проблемы. Так, детская площадка стала объектом судебных разбирательств.

И так, уже в 2012 году, пройдя две инстанции, Талантбек одержал победу в суде, в результате чего, все прежние договора, государственные акты на частных лиц были признаны недействительными и правовой статус детской площадки вновь приобрел первоначальный статус. «Это, прежде всего, не моя победа, а победа наших жителей и закона над произволом отдельных бесовестных лиц», - скромно пояснил Талантбек. И действительно, решительные действия Талантбека и его верность своему гражданскому долгу принесли плоды в виде детской площадки.

Однако недавно, жители близлежащих домов и Талантбек узнали, что решение суда так и не дошло до Ошского городского управления Госрегистра. Воспользовавшись этим, последний собственник ОсОО «Микро-Медиа» закладывает детскую площадку банку под кредит в девять миллионов. «Это для нас стало полной неожиданностью. Теперь придется разбираться, кто виноват и какой орган допустил такую вопиющую халатность. Благо, во время узнал о предстоящих тренингах Интербилим-Ош по наращиванию потенциала домкомов. Теперь я точно знаю, куда обращаться, в какие органы и какого содержания жалобы и заявления подавать», - отметил Талантбек, отмечая, что на сегодня направлены заявления в

Успешный выпускник тренингов «Городской модератор»

При организации тренингов по городской модерации в Интербилим-Ош, заранее знали, что одной из участниц будет Ольга Евтушенко. Она, в отличие от предыдущих наших домкомов, уже обладает правовым статусом. Ольга - председатель товарищества собственников жилья ТСЖ «Благодать-Ош», коим является уже на протяжении 12 лет. Членами ТСЖ являются все собственники дома №76 по проспекту Масалиева. Хочется отметить, что Ольга также получает и зарплату, да, целых 300 сом в месяц (!). «Мне эти 300 сом и не достаются, - признается Ольга, - Я их все отдаю бухгалтеру нашего ТСЖ».

На вопрос, почему было решено создать ТСЖ, Ольга ответила, что так гораздо удобнее управлять общедомовым имуществом. Почти все домкомы города сталкиваются с трудностями при сборе с жильцов денег для решения возникающих нужд и проблем, а в доме Ольги эта проблема не стоит, так как согласно Уставу ТСЖ, у них существуют регулярные взносы, которые накапливаются на расчетном счете ТСЖ, и снимаются с него, по мере возникновения необходимости.

Вообще, дом №76 по проспекту Масалиева можно назвать одним из образцово-показательных: везде чистота, территория огорожена, чем отрезан доступ для парковки машин. «За счет накопленных взносов мы заменили все коммуникации в подвале на новые, установили двери в подъездах и сейчас собираемся

отремонтировать и крышу», - гордо заявляет Ольга. По ее словам ежемесячно с жителей дома собирается взнос в размере 100 сом, а это 7600 сом.

Единственное чего, не хватает для полной идиллии дому №76, так это оформленного государственного акта на придомовой земельный участок. «После того как я была приглашена на тренинг Интербилим-Ош, я действительно осознала всю важность получения госакта на придомовой участок. И вообще, Интербилим-Ош единственная организация в городе, которая взялась за обучение домкомов и обратила внимание на наши нужды», - после тренинга заметила Евтушенко.

Она оказалась самым успешным выпускником наших обучений. За три дня, совместно со своими жителями, собрала все документы, касающиеся многоквартирного дома №76, включая решение горисполкома о выделении участка под строительство и схему границ придомового участка. Согласно Закону КР «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», решения горисполкома, являются правоустанавливающим документом, и схемы границ ПЗУ достаточно для регистрации права на придомовой земельный участок. С этим комплектом документов Ольга и обратилась в госрегистр, но ей было отказано в регистрации, ввиду наличия прав третьих лиц на земельный участок. Для решения вопроса жители дома обратились в Департамент кадастра и прав на недвижимое имущество и мэрию города, где они также не добились справедливости.

«На нашем ПЗУ находятся множество коммерческих объектов, и право находиться там им было предоставлено мэрией, что является незаконным», - заявила Евтушенко Ольга. В общей сложности на ее территории коммерческими точками застроено 140 кв. метров.

В настоящее время Евтушенко О. обратилась с исками в Ошский межрайонный и городской суд о признании предоставления в пользование участков на территории придомового участка дома №76 незаконным и о регистрации права на придомовой земельный участок.

Наша борьба за право на земельный участок будет продолжаться!

«Я стал домкомом в непростое время для нашего дома», - с улыбкой рассказывает домком 27-го дома по улице Петрова. «Нам пришлось отстаивать наш придомовой участок у мэрии города Оша», - говорит Канатбек Мамасадыков. Ему 35 лет, что не свойственно для домкомов, ведь обычно это люди пенсионного возраста.

Дело в том, что в 2016 году мэрия города Оша, якобы, предоставила жителям дома 27 в собственность их же придомовой участок. Но как выяснилось, сравнив с имеющимися у жителей схемами, участок предоставленный мэрией был ровно в два раза меньше их фактического придомового земельного участка. Жители, естественно с этим не согласились, недоумевая, как без их

согласия мэрия города предоставляет им их же земельный участок. На это из мэрии ответили, что у них есть листок согласования. Жители оказались в растерянности, нужно было срочно найти грамотного человека, который смог бы открыто поговорить с мэрией и отстоять их придомовой земельный участок. Выбор пал на Канатбека, жители его знали как ответственного и добросовестного человека. Вникнув в суть вопроса, Канатбек возмутился и сразу дал согласие. Ведь воровству собственности нет места. «Мы не давали согласия на определения границ нашего участка», - подтвердил Мамасадыков. Как оказалось, кто-то из жителей собирал подписи для согласия на размещение гаража на ПЗУ дома. Эти подписи и были приложены как согласие жителей».

«Я чувствовал, что в органах власти меня вводят в заблуждение, и я был вынужден воспользоваться услугами независимых консультантов и экспертов. Мы вынуждены были нанять адвоката и обратиться в суд на незаконные действия мэрии», - сказал Канатбек.

В итоге, судебных разбирательств суд отменил постановление мэрии города Оша о предоставлении земельного участка дому №76 по улице Петрова и восстановил в правах на свой земельный участок жителей дома.

«Наша борьба за право на земельный участок еще не окончена. Теперь нам предстоит найти все первичные документы и зарегистрировать право придомовой участок. Хотелось бы поблагодарить Интербилим-Ош, чьи сотрудники на протяжении всего

этого времени поддерживали нас. Они до сих пор оказывают нам юридическую помощь в поиске и оформлении государственного акта на придомовой земельный участок», - подытожив, добавил К. Мамасадыков.

Эта практика показывает, что можно и нужно обращаться в суд при спорных вопросах. Мы все верим, что местная власть – это Закон, не допуская мысли о том, что в отдельных случаях они сами могут быть нарушителями Закона.

СПРАВОЧНИК ДЛЯ ДОМКОМОВ

Как провести собрание жителей и чего нельзя забывать при подготовке к собранию.

Как организовать собрание?

1) Определите цель и место проведения собрания.

Только Вы как Домком знаете, в какое время будет лучше провести собрание, у Вас же есть опыт.

Место проведения: если во дворе проводите, заранее подготовьте место, вынесите стулья или скамейки. Лучше если в одном и том же месте проводить собрание и обозначить это место для последующих собраний. Если же есть проблемный участок, можно и перенести это собрание на это место.

В зимнее время: не в коем случае не проводить собрание у кого-то в квартире или на улице. Лучше в подвале или на лестничной площадке. Если тема сложная: проведение в соседнем здании.

2) Соберите жителей, которые помогут в организации собрания.

3) Найдите заинтересованных.

Это могут быть:

а) государственные учреждения:

исполком, центр социального обслуживания, ЖЭС, школа, детский сад, библиотека, поликлиника, спортивный комплекс, Центр детского творчества,

Зачем? Они могут разместить объявления о мероприятии, предоставить аппаратуру, скамейки, столы, помещения для собрания.

б) коммерческие организации, расположенные по соседству.

Зачем? Вы можете провести собрание в их помещении, могут помочь оборудованием, да и вообще советами, возможно денежными средствами.

в) некоммерческие организации

Зачем? Они могут поделиться опытом и полезными контактами, пригласить экспертов и специалистов, которые могут помочь ответить на специфические вопросы со стороны жителей во время собрания.

4) Приглашайте соседей и соседок заблаговременно, через разные каналы коммуникации, в том числе Whats app, объявление в подъезде, индивидуальные записки в каждую

квартиру, СМС, и конечно индивидуально обойти каждую квартиру, очень помогут в этом дети.

5) Продумайте план собрания.

Если тема очень сложная, сделайте серию собраний и объявите заранее даты и время, предварительно согласовав с жителями.

Необходимо заранее объявить тему собрания и попросить жителей не переходить на другие темы во время собрания.

Постановка темы: сформулируйте ее так, что будет обсуждаться возможность благоустройство дома и будут хорошие изменения для жителей (к примеру: Не субботник! А уютный двор)

Список приглашенных, кроме жителей.

Если у Вас есть проблема не стесняйтесь позвать специалиста на Ваше собрание, он сможет ответить на вопросы, которые Вам сложно самому объяснить и он может рассказать тонкости или специфику изменений (к примеру: это может быть юрист, сантехник, электрик)

При подготовке к собранию было бы здорово не забыть следующие пункты и Ваше собрание пройдет лучше:

1) Фото фиксация проблемы. Если возникла проблема в доме или на территории двора сфотографируйте или попросите жителя сфотографировать на телефон проблемный участок. К примеру: протекает крыша или в подвале

протечка, сфотографируйте эти проблемы. Это поможет жителям наглядно увидеть и представить возникшую проблему.

2) Применяйте подручные средства для обозначения места изменений. Использовать можно коробки, ленточки для представления жителям, и где произойдет изменение и как оно может повлиять на окружающую среду.

Не знаете как начать собрание?

Представьте сами (имя), представьте приглашенных гостей собрания, пусть каждый из них расскажет почему он пришел и чем он может помочь жителям в решении проблемы которую хотите решить на собрании.

В самом начале необходимо объявить жителям как долго будет проходить собрание (к примеру один час или два) Но!! Придерживайтесь этого времени, не затягивайте собрание.

Если не успели все решить назначьте другую дату совместно с жителями где вы закончите обсуждение.

Знакомство с жителями:

Важен язык ведения собрания. Уточните у жителей на каком языке удобно вести собрание, если нужно на двух языках, проводите на двух языках.

Важно чтобы все поняли суть проблемы и были в теме.

Познакомить всех жителей друг с другом. Попросите назвать имя,

номер квартиры в которой они проживают, чем занимаются в свободное время или хобби.

Не забывайте, что на собрании надо дать слово каждому по определенной очередности (по часовой или против часовой стрелке).

Не начинайте собрание с обсуждения денежных сборов, возможно жители предложат решения не требующие денежных затрат.

После окончания собрания обязательно поблагодарите всех!

После собрания опубликуйте информацию, сколько было людей, что обсуждалось; поделитесь фотографиями с собрания.

Попробуйте начать цикл собраний с позитивных мероприятий:

1) Календарь событий на год. Совместно с жителями обсудить план работ на год, с обсуждением этапов решений.

2) Отчет о проделанной работе за период. Отчет о бюджете

3) Чаепития, пикники, ярмарки, традиции для данного двора для сплочения можно собирать несколько раз в год - это поможет сплотить ваших соседей. Создайте праздник для жителей.

Из Журнала "Безымянные Парки" ОФ "Городские"

Как мобилизовать сообщество?

Главное правило при организации сообществ – это полное

соучастие жителей.

1. Усиление чувства общности, самоидентификацию у жителей как членов местного сообщества.

2. Формирование пространственной самоидентификации – чувства «принадлежности» к определенной территории.

3. Налаживание социальных связей путем организации различных формальных и неформальных объединений жителей.

4. Повышение уровня доверия членов сообщества друг к другу, формирование солидарности и специфических для общности норм и правил поведения через проведение различных мероприятий культурно-досугового характера.

5. Вовлечение жителей в процесс принятия решений органами местной власти и контроля за их выполнением.

6. Организация комьюнити-центров, где будут сосредотачиваться активисты местного сообщества.

7. Максимальная реализация внутренних ресурсов сообщества – способностей, возможностей и умений всех его членов.

8. Реализация потенциала жителей к самоорганизации, формирование навыков выражать и защищать свои интересы.

9. Рассмотрение местного сообщества в контексте окружающей среды – учет воздействия внешней среды.

Очень важно создать условия способствующие тому, чтобы жители района как можно чаще встречались и виделись друг с

другом не только для решения каких-то проблем, но для того чтобы лучше знакомиться друг с другом, с культурой и историей каждого члена сообщества.

Правовые аспекты, которые должен знать каждый домком!

Согласно Жилищному Кодексу КР, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего в соответствии с установленными нормами и правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, своевременное и квалифицированное решение вопросов пользования указанным имуществом осуществляется посредством управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений.

Управление имуществом осуществляется через создание Товарищества собственников жилья (ТСЖ), если дом включает более 4-х квартир, и самими собственниками, если квартир в доме меньше 4-х!

Что такое ТСЖ?

Товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - некоммерческая организация, создаваемая собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом (комплексом недвижимого имущества) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательств-

вом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Как создать?

Для создания товарищества собственников жилья инициативной группой в количестве не менее 3 собственников созывается учредительное собрание. (см. Прилож.№1)

1. Инициативная группа - уведомляет всех собственников о проведении учредительного собрания не позднее 10 дней до даты проведения собрания. В уведомлении о проведении учредительного собрания указываются форма проведения собрания, место и время проведения собрания, повестка дня.

Уведомление о проведении учредительного собрания направляется в письменной форме и вручается каждому собственнику под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

2. Учредительное собрание принимает решение:

- а) о создании товарищества собственников жилья;
- б) об утверждении наименования и местонахождения товарищества собственников жилья;
- в) об утверждении устава;
- г) об избрании органов управления товарищества собственников жилья.

Учредительное собрание вправе рассматривать и другие вопросы, относящиеся к созданию и деятельности товарищества собственников жилья в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Приложение №1



3. Учредительное собрание - может проходить в форме опроса (сбора подписей), оформляемого в письменной форме.

Голосование может проводиться с использованием бюллетеней.

4. Решение - об учреждении товарищества собственников жилья считается принятым, если за него проголосовало не менее 51 процента голосов от общего числа голосов собственников.

Итоги голосования доводятся до сведения собственников в срок не позднее 30 дней после принятия решения.

5. Протокол учредительного собрания - ведется в обязательном порядке.

6. Инициативная группа - несет ответственность за достоверность сведений, предоставляемых в уполномоченные органы при государственной регистрации товарищества собственников жилья.

7. Товарищество собственников жилья - считается созданным и является юридическим лицом с момента его государственной регистрации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

8. Товарищество собственников жилья - создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

9. Товарищество собственников жилья - отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества,

а члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

Какими правами обладает ТСЖ и какие обязанности оно несет?

Права и обязанности ТСЖ вытекают из статей 6 и 7 Закона КР "О товариществе собственников Жилья" и они следующие:

Права ТСЖ:

1. Товарищество собственников жилья в праве:

* Заключать в соответствии с законодательством Кыргызской Республики договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах собственников и членов товарищества;

* Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели;

* Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

* Выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

* Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Кыргызской Республики;

* Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

* Передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу;

* Предоставлять заинтересованным лицам информацию о фактическом проживании граждан в квартирах многоквартирного дома.

2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников, товарищество собственников жилья в праве:

* Предоставлять в пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

* Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

* Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики от имени и за счет собственников застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

* Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Обязанности ТСЖ:

Обеспечивать выполнение требований законодательства Кыргызской Республики, а также устава товарищества;

Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, в том числе и не являющимися членами товарищества;

Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, обязательства по договору;

Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

Обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в общей собственности на данное имущество;

Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Кыргызской Республики пределах распоряжения собственников общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

Представлять законные интересы собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Если Вы Домком или председатель ТСЖ, Вам необходимо знать следующее:

1. Согласно Закону КР “Об обязательном страховании жилых помещений от пожаров и стихийных бедствий”, страхование жилья является обязательной процедурой! В случае если ваше жилище пострадает в ходе стихийного бедствия, и при этом, оно не будет застраховано, то компенсация по возмещению ущерба выплачена не будет.

Сумма страховых выплат в год на единицу недвижимости (жилища) составляет: в городской черте – 1200 сом, в сельской местности – 600 сом.

ВАЖНО! Если Вам отказывают в выдаче справок или предоставлении иных документов на том основании, что у вас не застраховано жилье, то данный отказ является неправомерным, и его необходимо обжаловать.

2. Еще раз следует повторить, что все граждане считаются знающими о государственной регистрации нежвтжимости. Поэтому Вам как домкому необходимо разъяснить это собственникам квартир вашего дома и произвести регистрации общей долевой собственности многоквартирного дома, а именно, придомового земельного участка. Так как согласно ст. 46 Земельного Кодекса КР, если здание и сооружение находится в общей собственности, право на участок земли, на котором находится здание и сооружение, принадлежит собственникам здания и сооружения на праве общей собственности или общего пользования земельным участком.

3. Имейте в виду, что согласно параграфу 2, ч 1. Закона КР “О муниципальной собственности на имущество”, органы местного самоуправления не вправе предоставлять в пользование и аренду общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок при многоквартирном доме (подвалы, площадки и т.п.).

4. При обращении в государственные и муниципальные органы Вы четко должны понимать следующее:

- Ваше обращение (жалоба, запрос и т.п.) в обязательном порядке должна быть принята и рассмотрена!

- Обращение может быть подано в устной, письменной (твердой) и электронной формах;

- Обращение (заявление, жалоба, предложение) должны быть мотивированы, запрос (об истребовании документов, информации) может и не содержать обоснование истребования той или иной информации или документа;

- Ответ на запрос/обращение должен быть:

*Рассмотрен в течение 14 рабочих дней;

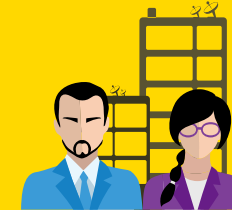
*Подготовлен в той же форме, в которой был направлен запрос/обращение;

*Предоставлен на том языке, на котором был направлен запрос/обращение (на государственном или официальном);

*Исчерпывающим и мотивированным, исключая необходимость направлять повторные запросы/обращения.

ОФОРМЛЕНИЕ ПРИДОМОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Что такое придомовой земельный участок (ПЗУ) при многоквартирном доме?



Для чего необходимо оформить государственный акт на придомовой земельный участок?



Оформление придомового земельного участка. ①

Законодательство Кыргызской Республики дает следующее определение придомовому земельному участку при многоквартирном доме.

Придомовой земельный участок (земельный участок при многоквартирном доме) —участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, внутри дворовые ирригационные сети (за исключением магистральных и подающих каналов) и сети наружного освещения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;

ВАЖНО: Права собственников многоквартирного дома на

придомовой земельный участок могут быть гарантированы и защищены только тогда, когда на него оформлены правоудостоверяющие документы государственного акта (красная книга) и право собственников многоквартирного дома зарегистрировано в установленном законом порядке.

Для чего необходимо оформить государственный акт на придомовой земельный участок? ②

1. Государственный акт необходим для защиты собственников квартир и лиц, проживающих в доме от незаконных построек и самовольного захвата кем бы то ни было части придомового участка. К сожалению, случаи захвата частными лицами территорий, входящих в ПЗУ как в городе Ош, так и по Кыргызстану, широко распространены. И чтобы жители многоквартирных домов

могли обезопасить себя от объектов нежелательного соседства и избежать дальнейших судебных тяжб и споров, им нужно иметь официально-оформленные документы на свой придомовой земельный участок.

2. Имея на руках документы на ПЗУ собственники квартир многоквартирного жилого дома, смогут свободно распоряжаться своим придомовым земельным участком и производить с ним практически любые законные манипуляции. Например, озеленять, строить детские спортивные площадки и места досуга жителей дома, устанавливать гаражи, а также взимать арендную плату с мест общепита, комков, если таковые расположены на вашем придомовом земельном участке.

3. Придомовой земельный участок признается общей долевой собственностью собственников квартир многоквартирного дома, это значит, что часть придомового участка принадлежит вам и входит в стоимость вашей недвижимости, в данном случае, квартиры. Соответственно, продавая квартиру в многоквартирном доме с оформленным ПЗУ, вы можете запросить за нее большую сумму, нежели в случае, если бы придомовой участок не был оформленным в установленном порядке.

Это основной список весомых причин оформить придомовой земельный участок.

Но далеко не исчерпывающий. Но основываясь и на этих причинах, можно сделать вывод, что оформле-

ние государственного акта на ПЗУ избавит вас не только от множества проблем, но и станет отличным гарантом вашего безопасного и уютного проживания в доме. Пункт 3 ст. 46 Земельного кодекса КР гласит: Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежит изъятию для государственных и общественных нужд.

Как получить государственный акт на придомовой земельный участок (ПЗУ)

Шаги по получению государственного акта на придомовой земельный участок.

Вариант 1. В случае наличия правоустанавливающих документов на многоквартирный дом:



Расходы: не более 15 000 сомов (включая топосъемку)



Берем правоустанавливающий документ на дом, а именно:

- Решение Горсовета.
- Горисполкома.
- Гос. акт старого образца на постоянное/ временное пользование с указанием площади ПЗУ.



Не более 7 рабочих дней.



Согласно §25 п 135-4. Правил гос. регистрации прав на недвижимое иму-

щество. Обращаемся с этими документами в гос. регистр, получаем гос. акт и регистрируем право собственности.

ВАЖНО! В случае отказа в выдаче гос. акта и регистрации права собственности, отказ может быть обжалован в вышестоящую инстанцию, в дальнейшем, в суде.

Вариант 2. В случае отсутствия на руках правоустанавливающих документов на многоквартирный дом:



Расходы: не более 500 сом.



Обратиться в архитектуру за выдачей:

- Архитектурно-Планировочного Задания (АПЗ) на дом.
- Проекта границ земельного участка на многоквартирный дом ПЗУ.



Расходы: от 200 до 500 сом.



Обратиться в Госрегистр за выдачей копий:

- Инвентаризационного дела.
- Кадастрового плана.
- Регистрационной карточки
- Заключения системной регистрации.
- И иных правоустанавливающих документов.

С полученной информацией (с учетом даты отвода и типа правоуст. док) обратиться в архив указав:



- Адрес расположения дома.
- Дату постройки.
- Квартирность дома.



Истребовать дубликат правоустанавл. документов.



Если нашли в архиве правоуст. документы, Действуем по **Варианту 1.**



Если не нашли документы. Получить письмо об отсутств. документа Действуем по **Варианту 3.**

Вариант 3. Если отсутствуют правоустанавливающие документы на многоквартирный дом (нет ни в архиве, ни где-либо еще):



За разработкой со стороны Архитектуры проекта границ ПЗУ с определением его площади.



Провести собрание жильцов дома для согласования границ ПЗУ (подготовить протокол собственников помещений многоквартирного дома).



Протокол согласования предостя Архитектуре.



Проект ПЗУ утверждается гл. архитектором и выносятся постановления мэрии о предоставлении земельного участка собственникам жилых и нежилых помещений.



С постановлением мэрии обращаемся в госрегистр для получения государственного акта (красная книга) на придомовой земельный участок и регистрации права собственности.



Всего расходов от 20 до 25 тысяч сом.



Затраченное время от 2-х до 4-х месяцев.

Примечание

Правоустанавливающий документ - документ, устанавливающий, передающий, ограничивающий или прекращающий право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (закон, решение соответствующего компетентного органа, договор, решение суда и др.)

ТЕЛЕФОННЫЙ СПРАВОЧНИК

Стол №	Название учреждения	Типы консультации	Контактные телефоны
Муниципальные учреждения г. Ош			
1	Департамент индивидуального жилищного строительства	Индивидуально жилищное строительство и ипотечное кредитование; Использование гаражей и стоянок для автомобилей.	5-51-87; 2-07-63; 0770 45 25 45; 0772 90 10 90; 0553 70 07 83
2	Ош «Тазалык»	Плата за вывоз мусора,	0556024242
3	Ош «Зеленхоз»	Территориальное благоустройство; Отдых и развлечения для жителей.	0551 551 561; (03222) 2-79-54
4	ОМП "Ошгорвдоканал"	Водопользователи в городе Ош и их ответственность; Соглашения.	(03222) 8-10-16; 0555 146 737; (03222) 8-10-27
5	ОМП «Теплоснабжение»	Отопление.	0555 661 040

6	Омбудсмен Ошская область и г. Ош.	Предложения и рекомендации по восстановлению нарушенных прав человека и граждан.	(03222) 2-28-41; (03222) 2-25-89; (03222) 2-10-83; (03222) 2-21-63
7	Национальный центр по предупреждению пыток.	Предотвращение пыток, борьба против пыток.	0550 425 206
8	Ошское городское управление социального развития.	Предусмотренные 1,2,3 группы людей с ограниченными физическими возможностями (ЛОВЗ), а также льготы, предоставляемые детям в возрасте до 18 лет.	(03222) 2-95-88; 0555 184 093
9	Госрегистр.	Регистрация недвижимости и сделок с ней.	(03222) 8-38-01
10	ОАО «ОшЭлектро»	Счет клиента; Восстановление договора.	(03222) 8-30-00; 0770 906 040
11	Ош Горгаз.	Обеспечение населения газом.	104
12	Ош ГорОНО.	Проблемы среднего образования, а также размещение детей в дошкольных образовательных учреждениях.	(03222) 2-25-62; (03222) 2-28-55; 0551 314 934; 0557 233 317
13	Департамент Юстиции г. Ош и Ошская область.	Обеспечение гарантированной государством юридической помощи, регистрация юридических лиц.	(03222) 2-07-80; 0770 585 347
14	Архитектура города Ош.	Вопросы городского планирования и строительства.	0553 878 804
Неправительственные организации			
15	АНПО “Эдвокаси Центр по Правам Человека”	Временная регистрация внутренних мигрантов, мобилизация сообщества	0552 442 263; 0552 055 225; 0559 905 847
16	ОФ “Smile.KG” (ОФ Смайл. КейДжи)	Право лиц с ограниченными возможностями действия (ЛОВЗ)	0552 861 086, 0772 961 086
17	ОО “МЦ Интербилим Ош”	Права на жилище, оценка местных и государственных услуг.	(03222) 2-29-52; 0550 285 131

18	ОО “ Youth of Osh”	Повышение гражданской активности и ответственности молодежи в демократических процессах; Содействие успешной реализации молодежной политики на национальном и местном уровнях.	0550 500 599
19	ОФ “Центр по гендерным вопросам и психологической помощи”	Морально-психологическое помощь женщинам, исключение вероятности насилия в семье.	0557 480 403
20	Территориальная Адвокатура г Ош.	Содействие успешной реализации молодежной политики на национальном и местном уровнях.	0552 920 227