

НЕЛЕГКОЕ БРЕМЯ ЛИДЕРА

Обсуждать задним числом уже принятый закон, «бить по хвостам» - безнадежное вроде бы дело. Но только не в нашем случае, когда мы размышляем о неувязках и «белых пятнах» в новом Жилищном кодексе. Ведь если говорить по большому счету, то кодекс - это закон законов, целый свод, который определит нашу жизнь на годы вперед.

Понимаю, что какие-то отдельные недоработки возможны всегда, однако непонятно, почему слишком мало места уделено в ЖК роли председателя правления ТСЖ, этого незаменимого труженика земли русской, ключевой фигуры в движении жилищного самоуправления.

Конечно, что-то можно развить, поправить, конкретизировать в подзаконных актах, нормативах, должностных инструкциях, наконец, в уставах ТСЖ, однако принципиальные-то вещи упускать отцам-законодателям было непростительно. Открываем ст. 144 ЖК РФ, в которой сказано, что органами управления в ТСЖ являются общее собрание членов товарищества и его правления. Но позвольте, правление товарищества - коллегияльный орган юридического лица. Как оно может принимать конкретные практические решения без единоличного исполнительного «органа» - председателя правления ТСЖ?

Парадоксально, что в ст. 115 ЖК, посвященной жилищным кооперативам, такого упущения нет, там органами правления названы общее собрание, конференция, правление кооператива и его председатель. Да, ст. 149 ЖК посвящена председателю правления ТСЖ, но содержит она всего два куцых пункта, да и они носят слишком общий и декларативный характер. А между тем от компетенции председателя зависит в товариществе очень много.

По сути, в ведении председателя ТСЖ, особенно если он исполняет функции управляющего или управляющей компании, находятся все вопросы руководства текущей деятельностью товарищества, за вычетом проблем, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, членов ТСЖ или его правления.

И каковы же обязанности председателя ТСЖ? Имя им - легион. Прежде всего он должен изучить законодательные и нормативные акты федерального и московского уровней, знать их до такой степени, чтобы в случае необходимости аргументированно про-



тивостоять чиновникам, либо не желающим выполнять свои обязанности по отношению к ТСЖ, либо ищущим свою выгоду. Это председателю необходимо еще и для того, чтобы организовать деятельность правления товарищества в соответствии с действующим законодательством, требованиями устава ТСЖ, решениями общего собрания, постановлениями правления.

Председатель должен заключать договоры на обслуживание с собственниками жилых и нежилых помещений, организовать грамотную эксплуатацию и надлежащий ремонт жилого здания, а также пре-

доставление коммунальных и прочих услуг, которые отвечают необходимым стандартам. Кстати, если эти услуги качеством ниже, чем требуется, лидер ТСЖ должен добиться перерасчета платежей, которые внесены собственниками. Но главная его задача, конечно, заключается в том, чтобы подтянувшись организации выполняли работы по ремонту, обслуживанию как самого дома, так и его инженерных коммуникаций, оборудования и устройств, а также содержанию придомовой территории в порядке - в точном соответствии с заключенными договорами.

Председатель правления ТСЖ должен вести тех-

ническую документацию по многоквартирному дому, контролировать состояние налоговой, бухгалтерской, статистической отчетности, проводить банковские операции.

И это лишь малая толика дел, которые ложатся на его плечи. А ведь необходимо еще проводить заседания правления, общие собрания, вести прием жителей, учитывать и регистрировать жалобы и заявления, контролировать устранение замеченных недостатков.

По части обязанностей председателя Жилищный кодекс содержит много неясностей. Например, он за-

КОЛПАЖ АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Очевидно, создание центра - не случайность. Чем конкретно обусловлено его появление?

- Центр существует уже пять лет. А необходимость его была продиктована тем, что именно к 2000 году жилищное самоуправление стало набирать обороты. При создании товариществ собственников жилья столкнулись с целым рядом трудностей. Нужна была организация, способная поддерживать, проконсультировать, а то и утрясти проблемы, возникающие в отношениях жителей и органов власти. Надо оценивать трезво: интересы тех и других далеко не всегда совпадают, требуется поиск компромиссов.

Сегодня наш центр - это команда специалистов, которых объединяет опыт консультационной, юридической и технико-экономической деятельности в области развития самоуправления в жилищной сфере. В ЦАО ежегодно принимается окружная программа поддержки ТСЖ, и центр является своеобразным двигателем в ее реализации. Существенно активизировал процесс создания ТСЖ новый Жилищный кодекс РФ. Он обязывает собственников всех жилых домов выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. Время выбора определено до 1 марта 2006 года. В случае, если собственники дома не придут к согласованному решению, орган местного самоуправления предложит им заключить договор с организацией, прошедшей конкурс. Но предусмотренные Жилищным кодек-

сом три формы управления домом в принципе могут удовлетворить всех. Возможно, в развитии реформы ЖКХ выйдут другие нормативные акты, которые упорядочат ситуацию в этой сфере.

Как показывает практика, перед инициативными группами, которые решают создать в своих домах ТСЖ и взять управление домом в свои руки, встают непростые вопросы. Что им даст создание жилищного объединения? Где получить необходимую информацию о доме? Как правильно организовать и провести собрание жильцов? Зачем нужно оформлять общее долевое имущество? Какова процедура передачи дома в управление ТСЖ? Далее появляется еще масса различных тонкостей, о которых люди должны быть осведомлены. У нас они могут получить и ответы на вопросы, и действенную практическую помощь.

- Луиза Алиевна, предмет ваших забот - только ТСЖ? А другие объединения не входят в сферу внимания центра?

- Почему же? На данный момент в округе действует более тысячи объединений жителей различных организационно-правовых форм. Сюда входят и территориальные общины, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, домовые комитеты... По абсолютному числу это самый высокий показатель в городе. Но хотя никто не обделен нашим вниманием, основной акцент делаем все-таки на ТСЖ. Именно ТСЖ обозначены в Жилищном кодексе в качестве формы объединения, способного уп-

НАУКА УПРАВЛЯТЬ:

равлять своим домом. Тому же домкому или территориальной общине законодательство таких функций не дает. А управление домом подразумевает права и обязанности собственников, поэтому людям надо помогать буквально от и до - от создания инициативной группы до передачи дома в управление ТСЖ.

Жилье, как вы понимаете, это не просто дорогое имущество, свалившееся в руки в результате приватизации, а основа человеческого бытия. Жильем так или иначе надо управлять, его надо достойно содержать. И одной из главных своих функций мы считаем формирование у горожан чувства хозяина дома, ответственности за принадлежащую им собственность, преодоление иждивенческих настроений в отношении ее содержания. Городские власти в свою очередь призваны обеспечить необходимые условия для развития полноценного самоуправления в жилищной сфере и реализации прав собственников, которые гарантируются действующим законодательством.

- Вот пришли к вам граждане, желающие создать ТСЖ... С чего начнете?

- К нам обращаются люди с разной степенью осведомленности о том, что касается жилищных объединений. Поэтому чаще всего начинаем с консультирова-

Когда у людей, объединенных крышей одного дома, возникает намерение создать товарищество собственников жилья, они вряд ли в полной мере осознают, сколь долгим и хлопотным будет путь к желаемому результату. Вот почему в Центральном округе столицы создана уникальная в своем роде структура - ГУП «Центр поддержки объединений жителей». Сегодня мы беседуем с заместителем генерального директора этого предприятия Луизой КУДАШОВОЙ.

предоставляем необходимую информацию. Далее, когда собственники, уже понимая ситуацию, решают создавать ТСЖ и брать дом в управление, добавляются учебно-методические аспекты. На этой стадии мы проводим обучающие семинары, где подробно рассматриваются и комментируются нормы законодательства, анализируются сложившаяся практика. Затем наступает этап технико-экономической работы, когда мы помогаем собственникам, по сути дела, проектировать экономику дома: на какие средства будет существовать товарищество, как выстроить баланс доходов и расходов. Мы можем также обеспечить юридическое сопровождение на всех этапах создания и деятельности товарищества.

Я перечислила основные направления и формы нашей работы. Но есть и другие - в зависимости от ситуации. Если коротко, мы не отказываем никому и ни в чем. Другое дело, что не все воп-

росы и проблемы можно решить в короткий срок и однозначно в пользу ТСЖ. Например, достаточно сложными остаются вопросы, касающиеся нежилых помещений и земли.

- С какими структурами вам чаще всего приходится взаимодействовать? И в какой степени это взаимодействие эффективно?

- В рамках своего округа мы, естественно, тесно работаем с префектурой, управами районов, где есть специалисты, курирующие сферу объединений граждан в жилищной сфере. Постоянно поддерживаем контакт с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда и Департаментом имущества, поскольку именно эти органы представляют собственность города в части жилых и нежилых помещений. Без их участия ни создание ТСЖ, ни их дальнейшее функционирование просто невозможно.

- А если в текущей работе у

вас возникают те или иные проблемы - с чем они чаще всего связаны?

- Например, с формированием общего долевого имущества собственников дома. Лестничная клетка, чердак, технический подвал, прилегающий к дому земельный участок - все это является общей собственностью всех домовладельцев. В статье 36 Жилищного кодекса перечень такого имущества дан, но, как показала практика, его нельзя считать полным и точным. В жизни интересы товариществ нередко сталкиваются с интересами города.

- И вам приходится выступать в роли арбитра?

- Я бы выразилась иначе. Прежде всего мы пытаемся разъяснить, что понятие государственной собственности равнозначно понятию собственности частной. Если речь идет уже об оформленных правах, товарищество не может предъявлять претензии. Однако помещения, которые жилищным законодательством по-