

ключает сделки от имени товарищества, но пределы его полномочий ЖК РФ не определил, видимо, оставив это на усмотрение ТСЖ. Поэтому при рассмотрении проекта устава товарищества собственники помещений могут внести ограничения по сумме сделок, которые зависят от стоимости имущества ТСЖ и масштабов предпринимательской деятельности председателя правления.

Кое-кто опасается, что товарищество может стать «ареной коммерческой деятельности». Но ведь то, что в ЖК ничего не сказано об ответственности председателя правления за убытки, причиненные товариществу неэффективным управлением или нанесением вреда общему имуществу многоквартирного дома, принадлежащего собственникам помещений, не исключает его ответственности за действие или бездействие в конкретных ситуациях. Поэтому в уставе ТСЖ следует четко определить условия и размер такой ответственности, а также порядок взыскания убытков, причиненных товариществу неправильными действиями председателя. Например, записать, что избранный председатель не вправе за время своей деятельности на этом посту продать или сдать в аренду собственную квартиру.

Впрочем, есть председатели вполне добросовестные и добропорядочные, которые не только хотят, но и в состоянии заниматься эффективной коммерческой деятельностью. Так, председатель правления ТСЖ «Серебряный переулочек, 5» подготовил бизнес-план управления и эксплуатации своего дома и даже дал прогноз финансового бюджета товарищества на 2006-2007 годы с расчетами доходов от сдачи в аренду и выкупа нежилых помещений.

...Однажды я составил для себя перечень обязанностей председателя правления ТСЖ и ужаснулся: человек этот должен быть едва ли не энциклопедистом. Ясно, что к исполнению такой должности надо готовиться долго и основательно. Слава богу, в Москве практически в каждой префектуре есть бывшие институты повышения квалификации. Но в бюджете товарищества необходимо предусмотреть расходы на то, чтобы направить председателя на учебу и чтобы после ее окончания он получил квалификационный сертификат на управление недвижимостью в многоквартирном доме.

Однако кроме теоретической подготовки председатель должен обладать и незаурядной психологической устойчивостью. Защищая интересы товарищества, он может испытывать серьезное давление как со стороны некоторых жителей, так и со стороны внешних организаций. Как-то председатель правления «Мансуровский, 6» рассказал мне, что при подготовке к собранию по выбору способа управления своим домом один из подъездов вдруг почти единодушно выступил против деятельности ТСЖ. Оказалось, что одна не слишком грамотная, но очень крикливая дама сумела навязать свою волю остальным собственникам, застрадав их всяческими бедами, якобы исходящими от ТСЖ. В итоге выяснилось, что она является собственником... лишь одной пятой части площади квартиры.

К сожалению, в товариществе некоторые жильцы могут систематически не уплачивать обязательные платежи и сборы, вести несанкционированную перепланировку помещений, использовать квартиры не

по назначению. Я уж не говорю о заливах соседей, нарушениях правил пожарной безопасности, антисанитарии, вандализме, хищении общественной собственности. Тут уж председатель просто не имеет права не быть жестким и принципиальным. Таков уж крест, который он добровольно взвалил на себя...

На председателя могут давить и внешние организации, которые должны обеспечивать коммунальные услуги и которые являются такими локальными монополистами. Это могут быть застройщики, подрядчики, допустившие недоделки, скрывающие брак или имеющие непроданные квартиры в доме и не желающие платить за их содержание или выполнять работы по гарантийным письмам. Впрочем, это касается и ДЕЗов, задерживающих перечисления за техническое обслуживание общего имущества дома, которые приходится на муниципальные квартиры. Столкнувшись председатели ТСЖ и с соседствующими магазинами и офисами, которые покушаются на придомовую территорию ТСЖ. Словом, выкручивать руки председателю многие горазды, так что без мужества и стойкости характера ему не обойтись.

Даже со стороны органов местного самоуправления приходится испытывать нажим. Подчас они не прочь переложить свои обязанности на ТСЖ – по благоустройству территории, сезонной ее уборке, ремонту дорожного покрытия и т.д. Иногда местные власти дают разрешения на размещение «одноруких бандитов» в жилых домах. В некоторых районах города это уже стало эпидемией.

Снизить степень давления на председателя можно, лишь организовав и регулярно проводя общие собрания собственников, членов ТСЖ, заседания правления, создавая комитеты и комиссии, привлекая на свою сторону максимальное число жителей. Эти комитеты и комиссии могут действовать как на временной, так и на постоянной основе. Примеры таких образований в Москве уже есть: комиссии по эксплуатации и ремонту зданий, сохранности общего имущества многоквартирного дома, по финансам, по социальным программам, комитеты ответственных по подъездам и этажам, по работе с пенсионерами, молодежью, автомобилистами, интернетчиками, по контролю за показаниями внутридомовых и квартирных приборов учета, по внедрению ресурсосберегающих технологий, по благоустройству и содержанию придомовых территорий и т.д.

Вместе с тем председателю общее собрание или правление товарищества может предоставить и дополнительные полномочия. Скажем, распорядиться определенной суммой денежных средств для оплаты канцелярских принадлежностей, регистрационных сборов, платежей и т.д. Как правило, председателю доверяют предъявление исков в суде, оплачивать судебные издержки, осуществлять подбор персонала, участвовать в конкурсах подрядных организаций. В то же время председатель не имеет полномочий заключать договора и соглашения без дозволения правления, продажи общего имущества товарищества без разрешения собрания собственников. Он также не имеет права полностью или даже частично передать контрольные функции управляющей или управляющей компании.

Председатель правления несет персональную ответственность за организацию делопроизводства в правлении товарищества, учета и хранения документов собственников помещений, самого ТСЖ, правильность заключения договоров и соглашений, принятие решений по содержанию и эксплуатации жилого дома, своевременность и полноту уплаты налогов, сдачи отчетности в налоговую службу, фонды, банки и т.д.

Председатель правления обязан представить на рассмотрение общего собрания собственников механизм разрешения конфликтов между членами и не членами ТСЖ, органами управления ТСЖ, товарищества и органами местного самоуправления и муниципального образования. Председатель обязан разработать и представить на утверждение собственников регламентацию вопросов представления собственникам проекта письменного отчета о своей деятельности, работе правления, управляющего или управляющей компании.

Необходимо продумать и то, как будет проводиться агитация среди жителей дома, связанная с выборами в органы управления товарищества, разработать положения о председателе правления, распределении обязанностей в правлении ТСЖ, комитетах и комиссиях. Все это нужно для ужесточения процедур контроля собственников помещений многоквартирного дома за деятельностью председателя правления, инвентаризации его полномочий.

К сожалению, Жилищный кодекс РФ в ст. 165 «Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами» носит в основном декларативный характер. ЖК не предусматривает передачу части полномочий от председателя правления, правления, самого ТСЖ органу местного самоуправления или муниципального образования, которые подчас способны вполне приемлемо реализовать некоторые современные демократические процедуры, особенно когда конфликт в товариществе не видно конца. Это может быть утверждение тарифов на содержание общего имущества многоквартирного дома, на некоторые услуги товарищества, характер и размер дополнительных взносов в ТСЖ. В рыночных отношениях все это является важными характеристиками частного жилого фонда как товара. Тем более нужно сделать это при паспортизации квартир.

Безусловно, заслуживает внимания вопрос о независимом от товарищества регистраторе. Полномочия товарищества по ведению реестра собственников помещений многоквартирного дома могут быть переданы независимому регистратору, например, Мосрегистрации. Это связано с тем, что провести инициатору общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме практически невозможно. Для общего собрания необходимы списки и адреса проживания собственников, а они, как правило, находятся у председателя правления. Собственникам помещений даже копию устава товарищества нередко приходится добывать с большим трудом. Поэтому в Жилищном кодексе РФ надо было бы предусмотреть создание независимого регистратора, который мог бы любому собственнику данного дома выдать список собственников поме-

щений, как это делается в реестродержателях для акционерных обществ. Это особенно касается многоквартирных жилых домов, где 200 и более квартир и проживает более 500 собственников.

К сожалению, в новом ЖК РФ ничего не говорится о порядке приема дел и должности новым председателем правления. Председателем может быть избран только собственник помещения данного многоквартирного дома. После избрания вновь избранный председатель товарищества в течение двух месяцев обязан организовать независимую аудиторскую проверку деятельности предыдущего председателя ТСЖ за весь период его полномочий. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны оплатить работу аудитора пропорционально своей доле в общем имуществе дома. Копия заключения аудитора передается каждому собственнику в месячный срок. Кандидаты на выборах председателя правления товарищества обязаны представить собственникам помещений предлагаемую программу мер по совершенствованию управления недвижимостью в доме и его эксплуатации.

Вновь избранный председатель правления обязан создать новый состав правления, пригласить ревизионную комиссию (ревизора), состав старого правления, определить порядок и сроки передачи дел, назначить ответственных из состава нового правления товарищества по инвентаризации материальных средств и документации (управленческой и бухгалтерской). Необходимо произвести полную инвентаризацию всех материальных средств и документации по книге учета документов правления, а также журнала учета материальных средств и документацию товарищества.

Председатель вновь избранного правления совместно с членами правления обязан принять материальные средства и документацию товарищества, составить акты инвентаризации, о передаче дел и должности – все в двух экземплярах. Подготовить выпуск из протокола заседания правления об избрании его председателем правления, оформить пропуск в банк, где открыт расчетный счет товарищества, сообщить в налоговую инспекцию и внести изменения в правоустанавливающие документы товариществ, ДЕЗ, ГРЭП, обслуживающую организацию, на почту: фамилию, имя, отчество нового председателя, членов правления, их телефоны и новые адреса.

...Понимаю, что этот материал на первый взгляд представляет собой занудную должностную инструкцию. Однако в Москве сегодня действует около 1500 ТСЖ, и число их изо дня в день растет – после принятия нового Жилищного кодекса, предписывающего перерегистрацию ЖСК в товарищества. Да, положение это нынче оспаривается многими жилищно-строительными и жилищными кооперативами и даже депутатами. Поправки почти наверняка будут внесены в ЖК, но это не меняет дела – председатели правлений и ТСЖ, и ЖСК несут аналогичные обязанности, и знать полный их перечень нужно не только самим лидерам, но и всем членам жилищного объединения.

Лев МАТЕРОВ,
председатель совета
ассоциации ТСЖ «Центр»

НАЧНИТЕ - ВАС ПОДДЕРЖАТ

определению отнесены к общей долевой собственности, в качестве таковой и должны принадлежать собственникам дома.

- Эффективность ТСЖ - самый, пожалуй, актуальный вопрос. Что здесь на первом плане

- экономика или, как часто выражаются, человеческий фактор?

- Пожалуй, и то, и другое. Опыт минувших лет показал: наиболее успешно развиваются те товарищества, где в составе правлений

оказались опытные экономисты, юристы, бизнесмены. Те же, кто ограничился формированием, скажем так, «политической среды» внутри дома или группы домов, в лучшем случае засиделись на старте или вовсе потеряли до-

верие жильцов. Вот вам и человеческий фактор.

В целом же нынешняя законодательная база позволяет ТСЖ успешно решать многие проблемы. Пример тому – ТСЖ «Романов переулок, 5». Там всего за несколько лет перешли к эффективной хозяйственной политике и в результате освоили колоссальный объем работ по капитальному ремонту дома и обустройству двора, при поддержке префектуры создали свою экономическую модель. ТСЖ «Староконошенин, 15» в настоящее время ведет капитальный ремонт дома. В ТСЖ «Барыковский, 5», где практически нет земли вокруг дома, собираются заняться вертикальным озеленением. И таких примеров немало. Вообще, люди могут быть уверены в сохранении своего жилья только тогда, когда сами имеют к этому прямое отношение. Здесь все логично: от грамотного распоряжения и управления своей квартирой они переходят на стадию управления

всем остальным имуществом дома. В сущности, в этом и состоит смысл реформирования ЖСК.

- Одна из проблем ТСЖ - передача домов в управление. Какая ситуация складывается на данный момент?

- К сожалению, этот процесс идет недостаточными темпами. Во-первых, не все товарищества готовы к этому. Доля объединений граждан, привлеченных к управлению своими домами, составляет в округе чуть более половины – 219 из 420. Во-вторых, не все ТСЖ имеют возможность привлечь к эксплуатации своего дома частную компанию или компетентного управляющего. Ведь сам институт частных управляющих компаний, которые могли бы составить реальную конкуренцию ДЕЗам, не получил еще должного развития. В настоящее время проводится отбор управляющих и эксплуатирующих компаний, готовится методологическая база обучения кадров.

- Что в наибольшей степени препятствует внедрению новых форм управления жильем?

- Если сформулировать коротко – отсутствие кадров и недостаточная степень их подготовки. Мы это учтем: создали в округе методический класс, разработали учебный план и цикл тематических обучающих программ, рассчитанных на разные

категории слушателей. С учетом обновления жилищного законодательства в нашем центре разработана комплексная целевая программа развития самоуправления граждан на территории округа на предстоящие двухлетия.

- И все-таки полагаю руку на сердце, в какой степени ТСЖ вообще перспективны и жизнеспособны?

- Думаю, что это вполне эффективная форма управления жильем. Но далеко не везде она применима, не для всех собственников подходит. Здесь как раз тот случай, когда желания должны совпадать с возможностями. К сожалению, далеко не в каждом доме это получается. Не всегда собственники в состоянии договориться между собой.

- Другими словами, искусственно форсировать процесс их создания нет смысла?

- Загонять вообще никого и куда не следует. ТСЖ – не колхоз, надо учитывать объективные условия в конкретном доме. Конечно, поначалу создание ТСЖ в той или иной мере инициировалось органами власти. Но сейчас видим реальный интерес уже со стороны собственников. Многих воодушевляет удачный пример соседей. Другое дело, что путь к ТСЖ довольно тернист и долг. Задача центра – облегчить этот путь.

Петр ПОЛЫНОВ



ФОТО ЭЛИНАР ДАЛЮКОВА