

СОБСТВЕННИКА



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

- В некоторые новостройки жители только-только начинают въезжать, а нежилые помещения уже обременены какими-то обязательствами. Почему это происходит?

- К сожалению, подчас происходит и такое. Однако необходимо по-прежнему бюджет города, и одна из статей такого пополнения - сдача в аренду нежилых помещений. А бюджет, как известно, идет и на жилищно-коммунальное хозяйство, и на зарплату врачам, учителям, на социальные нужды и т.д. Так возникает конфликт интересов ТСЖ и государства. Хотя, как уже говорилось выше, город пытался с помощью закона № 8-28 поддерживать товарищества, но...

- Почему так поздно выпущены методические рекомендации по проведению общих собраний?

- Ни в одном документе не сказано, что мы обязаны подготовить такие рекомендации, это сделано по инициативе департамента после многочисленных обращений жителей. К тому же понадобилось какое-то время для осмысления положений Жилищного кодекса. Их еще и сейчас даже опытные юристы толкуют по-разному - так уж написан этот документ...

- Как противостоять мошенникам, которые иногда проникают в правления жилищных объединений?

- Да, это проблема, подобные факты есть. Такие аферисты узурпируют права собственников, не отчитываются перед жителями, устанавливают непомерную плату за содержание дома, на его ремонт. Приходится обращаться в суды, в таких процессах участвуют даже сотрудники департамента. Во многом то способствует и несовершенство законодательства. Так, закон о государственной регистрации юридических лиц предписывает, что регистрироваться они могут в заявительном

порядке. И налоговая инспекция как регистрирующий орган, к сожалению, не обязана проверять учредительные документы. Был случай, когда муж с женой вдвоем создали ТСЖ и потребовали дом... в управление. Такие вот сюрпризы подкинуло нам федеральное законодательство.

Любопытно, что на рынке жилищно-коммунальных услуг появились самозванные, никому не известные компании, которые усиленно обрабатывают жителей, уговаривая их отказаться от услуг ДЕЗа, суля златые горы. Что ж, если собственники решат отдать им свой дом в управление, мы ничего сделать не сможем. Пусть только помнят, что выбрать такую компанию они могут, а вот в случае необходимости избавиться от нее будет очень сложно. Поэтому надо так подготовить договор, чтобы предусмотреть возможность отказа от услуг такой горе-компании.

- Кто будет представлять интересы города на общих собраниях, если в этих домах есть государственные квартиры?

- В каждом округе имеются подразделения департамента, а в них работают специалисты, у которых есть доверенность на право представлять интересы города на общих собраниях. Делать это они должны совместно с представителями управления, которая является структурой правительства Москвы.

- А может ли городская структура инициировать проведение общего собрания, если у города нет в доме своих квартир?

- Нет, это могут сделать только сами жители. Хотя и устраняться от этой работы власти не могут - мы должны давать обстоятельные консультации по проведению собраний, готовить методические рекомендации по подготовке учредительных документов, способствовать созданию инициативных

групп, всесторонне их информировать. Но наше вмешательство может быть только мягким, ненавязчивым.

- А не могут ли коммерческие управляющие компании устроить сговор и совместно вздуть цены на жилищно-коммунальные услуги?

- Это вряд ли. Цены будут устанавливать сами собственники. Если они этого не сделают, то согласно Жилищному кодексу управляющие компании будут работать по ценам, установленным органами исполнительной власти. Устанавливаются они ежегодно постановлением правительства г. Москвы и называются ставкой планово-нормативного расхода.

- Многие дома не ремонтировались десятилетиями. Собирается ли государство возвращать этот долг?

- В ст. 165 нового Жилищного кодекса сказано, что органы власти могут предоставлять дотации управляющим компаниям на проведение капитального ремонта. Надо также предусмотреть дотации малоимущим на содержание общего имущества и капремонт. В ЮАО реализуется пилотный проект, благодаря которому дома, где созданы жилищные объединения, включаются в программу капитального ремонта в первую очередь. В ЦАО имеется накопительный фонд капремонта. В прошлом году за его счет отремонтировано более 20 домов.

- Есть ли у управляющих частных компаний перечень каких-то дополнительных услуг, которые они могут предложить жителям?

- Спектр предлагаемых дополнительных услуг, предоставляемых управляющими компаниями, достаточно разнообразен. Но ни в коем случае их нельзя навязывать. Решать должны сами жители, домкомы или ТСЖ.

- Не могли бы управляющие компании взять на себя расходы по установке счетчиков воды и тепла в квартирах?

- Сделать такое сложно. Ну, в порядке благотворительности можно оснастить счетчиками один дом из сотни. Но это не выход. Со стороны управляющей компании - это инвестиции в дом, а инвестиции должны окупаться - закон любой коммерции. Пока нет нормативной базы, которая бы обеспечила гарантии по возвращению вложенных в ЖКХ средств. Управляющие компании готовы работать с «длинными» деньгами, то есть ждать возврата вложенных инвестиций и три, и пять лет. Но где гарантия, что данная управляющая компания останется в этом доме на такой срок? Впрочем, даже установка подомовых счетчиков экономит жителям и управляющим компаниям 20-30 процентов средств по сравнению с обычными тарифами.

Виктор ШИРОКОВ

ЖК РФ впервые разрешил проводить общее собрание, в том числе и учредительное, при создании ТСЖ в форме заочного голосования. Правда, можно согласиться с мнением скептиков, что выбирать правление товарищества и ревизионную комиссию, не обсуждая и не видя людей, не очень прилично. Поэтому в уставе ТСЖ нужно четко предусмотреть, какие именно вопросы можно рассматривать на общих собраниях в форме очного или заочного голосования. Понятно, что судьбоносные, принципиальные вопросы жилого дома надо обсуждать очно, выслушивать мнения, аргументы сторонников и противников конкретно принимаемого вопроса, а потом уже принимать решение.

Департамент жилищной политики и жилищного фонда Москвы утвердил методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений. В целом эта разработка вполне приемлема, многие рекомендации можно спокойно вводить в устав ТСЖ. Но все-таки этот документ нужно было бы утвердить решением правительства Москвы, так как рекомендации департамента не указ Департаменту имущества Москвы, БТИ города, ЕИРЦ округов и районов, паспортным столам отделений милиции. Я, например, не припомню случая, чтобы ЕИРЦ или паспортный стол по заявке инициативной группы собственников бесплатно, сразу и добровольно дали информацию о собственниках помещений многоквартирного дома и факте их проживания в нем.

Есть много юридических формальностей при оформлении доверенности на право участия в собрании. Все их надо отразить в уставе ТСЖ, предварительно посоветовав-

шись со специалистами. Иначе решения общего собрания могут быть оспорены в суде. Вообще, на мой взгляд, необходимо организовать серьезную учебу с ответственными работниками ТСЖ, которые участвуют в создании документов товарищества - устава, протоколов общих собраний, заседаний правления, ревизионной комиссии, приказов председателя правления, подготовке договоров и т.д.

Надо помнить, что оформленные в соответствии с ГОСТами документы товарищества приобретают юридическую силу и могут использоваться в качестве доказательной базы, аргументов в различных судах. Именно поэтому в уставе ТСЖ необходимо предусмотреть раздел «Делопроизводство в ТСЖ». Особенно беспокоит возможность подделки протокола общего собрания по выбору способа управления домом в заочной форме. Здесь должен быть тройной контроль, чтобы не получить управляющую компанию, которая будет наживаться на жителях многоквартирного дома или в скором времени исчезнет вместе с оплаченными деньгами за жилищно-коммунальные услуги.

Вся получаемая ТСЖ прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества, которое товарищество приобретает, должна направляться на основную деятельность ТСЖ и не подлежит разделу.

Словом, в соответствии с новым Жилищным кодексом в уставах ТСЖ должны появиться новые разделы, которые желательнее утвердить на правительственном уровне. Такой примерный устав ТСЖ станет надежным ориентиром для всех собственников столицы.

Елена Платонова стала председателем правления товарищества собственников жилья «Оазис-Парк», потому что больше никому было взять на себя сию ношу. И это при том, что, как вспоминает Елена Энгельсовна, к общественной работе она с детства никакого влечения не испытывала. Но уж очень горько наблюдать, как разруха селится в новеньком двадцатичетырехэтажном красавце. Платонова уверена, что жить в этом доме - большая удача. Он и сам красив (построен по индивидуальному проекту), и расположен очень удобно. Буквально под окнами крохотная Чертановка разливается в живописные озера. Да и станция метро всего в нескольких минутах ходьбы. Короче говоря, новый дом и новые квартиры пришлись по душе не только Платоновой, но и многим другим жителям. Поэтому они через два года после начала заселения дома избрали свое, новое правление ТСЖ.

КОГДА ЕСТЬ ХОЗЯЙКА



Тут придется сделать небольшой экскурс в историю. Именно для управления домом в процессе заселения строительная компания (застройщик) создала ТСЖ ВСК «Оазис-Парк». Сейчас Жилищный кодекс не предусматривает такой организации, и хорошо! Судя по рассказам жителей и акту ревизии, в том правлении собрались достойные наследники великого комбинатора Остапа Бендера. Коммунальные платежи собирали даже без квитанций, причем в размерах, заметных отличавшихся от установленных в городе. С грустью вспоминает Елена Энгельсовна, как с плавным касанием промелькнули мимо дома дорогие растения, призванные было украсить дворовую территорию корпуса 1 микрорайона Северное Чертаново. Что они украшают теперь? Несмотря на изрядные поборы, подъезды оставались грязными, общарпанными. Вокруг дома - ни одного фонаря. Люки мусоропровода заварены - причем не сразу, а по мере его заполнения.

Невольно возникает вопрос: почему жители не реагировали на множество явных нарушений? Очень просто: ведь люди купили не квартиры, а голые стены, в которых квартиры предстояло достроить. Этот процесс сейчас принято стыдливо именовать ремонтом. И пока новоселы были заняты обустройством своих квартир, то есть ремонтом бетонных коробок, им дела не было ни до чего другого.

Терпение жителей исчерпалось к 26 апреля, когда состоялась общее собрание членов ТСЖ. Они создали ревизионную комиссию, которая месяц проверяла деятельность правления, в коем председателем выступал некий господин А.В. Мальцев. Председательствовал, как оказалось, тоже в нарушение закона. В наследство новое правление ТСЖ «Оазис-Парк» получило пару стареньких компьютеров в помещении, которое уже принадлежало не ТСЖ, а кому-то другому, и около двух с половиной миллионов рублей долга. А главное - практически никакой документации.

Со своими организационными и финансовыми неурядицами правление ТСЖ обратилось к мэру столицы. По поручению Юрия Лужкова проблемы ТСЖ «Оазис-Парк» стали темой совещания, которое провел первый заместитель префекта Южного административного округа Геннадий Писков. Конкретно на нем шла речь

о получении бюджетных дотаций на погашение убытков от эксплуатации жилого дома, устранении строительных недоделок жилой части и завершении строительства комплекса.

Насколько действенными окажутся принятые на этом совещании решения, покажет время. Но при этом новые хозяева дома 1, корпус 1 в микрорайоне Северное Чертаново и сами не дремлют. В подъезды теперь войти приятно - чисто, на стенах декоративные постеры, холл украшает зелень. Наладили мусоропровод. Причина его временной ликвидации оказалась до банального проста - в камере мусоросборника предприимчивый господин Мальцев поселил некую гражданку. Вспоминая о реанимации мусоропровода, Елена Платонова морщится, однако, не от этого. Как оказалось, дверной проем строители сделали на несколько сантиметров уже мусорного контейнера. Пришлось контейнер подгонять под размер двери.

Стилобатная часть дома с гаражами и офисными помещениями еще не готова - ее строители почему-то не спешат завершать. Надо ли говорить, что вялотекущая стройка не украшает жизнь дома. Но вдобавок буквально под боком начали сооружать еще одно сорокатырехэтажное здание. Удары молота, заколачивающего сваи, гулко отдаются по всему дому. И снова жители волнуются - не рухнет ли их жилье под этими ударами прямо в новый котлован?

И все же самая тяжелая доля работы председателя ТСЖ - с жителями. Порядка сорока процентов квартир они занимают по социальному найму. И определенная их часть собственниками жилья себя вовсе не считает. Есть персонажи иного рода: они убеждены, что единственная цель человека, взявшего на себя управление домом, - присвоение материальных благ. Это особенно неприятно и обидно, тем более что Елена Энгельсовна работает без зарплаты. И, на мой взгляд, это неправильно: любой труд ценен, кроме бесплатного. А работа председателя ТСЖ требует полной самоотдачи. Ведь даже полмиллиона рублей долга своего нерадивого предшественника Елена Платонова уже умудрилась погасить. Одно слово - есть в доме настоящая хозяйка!

Павел КОЛЕСНИКОВ
Фото автора