

КОЛПАЖ АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА



В ноябре прошлого года «МС» опубликовала материалы круглого стола, где специалисты говорили о задачах, продиктованных требованиями Жилищного кодекса РФ. В частности, при обсуждении острой темы управления жильем представитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда Виталий Акимкин назвал проблему, характерную для ряда товариществ собственников жилья, организованных в домах-новостройках. «В этих домах управляющие организации назначаются заказчиками-застройщиками», — сказал Виталий Васильевич, — что противоречит требованиям ЖК и вызывает много жалоб жителей. Люди жалуются на то, что управляющие организации выкручивают руки собственникам, назначают непомерные ставки платежей за жилищные услуги. Но жители не могут доказать своих прав — уже есть судебные решения, которые направлены против жителей»...

Люди не могут доказать свою правоту тогда, когда их представления о правах туманны. Или когда представления о правах темны у блюстителей закона. И, наконец, в тех случаях, когда сам закон недоговаривает о правах...

Примеры, как водится в таких случаях, искать не пришлось — в редакцию обратились ущемленные в правах товарищи-собственники жилья.

Но прежде — необходимое уточнение от автора. Вынужден скрупулезно цитировать имеющие отношение к делу документы, ибо руководствуясь очевидным и неоспоримым фактом: становле-

ТСЖ КАК ФАТА-МОРГАНА

ние товариществ собственников жилья затягивается на неопределенный период, и на этом пути еще долго будут набивать шишки десятки и, не исключено, сотни ТСЖ. Вместе с тем специалисты в сфере законодательства категорически настаивают: с введением ЖК бесповоротно ушли в прошлое жалобы, прошения и прочие кляузы «в инстанции», а также изнурительные хождения по начальникам. Теперь один властелин — закон. Где закон — там бумага, причем составленная надлежащим образом. Хочешь не хочешь, но учиться написанию такой бумаги придется...

И еще известно: учиться все-таки лучше на чужих ошибках...

ЮРИДИЧЕСКИЙ КАЗУС?

Итак, передо мной документ — так называемое представление об устранении нарушений закона. Вышло оно из недр Люблинской межрайонной прокуратуры ЮВАО. Если стиль «представления» перевести в удобочитаемый, то его содержание сводится к тривиальному обвинению: члены ТСЖ «Полбина 18-2», созданного застройщиком-заказчиком ООО «Фирма «Инстар», вопреки требованиям ст. 136 ЖК РФ образовали еще одно товарищество собственников жилья, бе-

зускусно назвав его «Полбина 18-2Н». «Принять меры к устранению выявленных нарушений закона, недопущению впредь нарушений ЖК РФ», — начертал на реляции межрайонный прокурор В. Лысак.

Товарищей из нового «Полбина» прокурорский мундир не смутил. Посчитав себя ущемленными в правах, они выразили на сей счет свое мнение, принципиально расходящееся с соображением межрайонного прокурора В. Лысака. Мнение изложили в заявлении на имя окружного прокурора ЮВАО. В частности, указали, что проверка межрайонной прокуратуры «была выполнена без изучения решений общего собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ «Полбина 18-2Н», которые определяют характер сложившейся обстановки и действий правления ТСЖ, а полученные выводы по ней вызывают недоумение».

Недоумение вызвал, например, такой пассаж постановления: «Собственники помещений в одном многоквартирном доме создали второе товарищество собственников жилья, что является нарушением требований ст. 136 ЖК РФ», — писал межрайонный прокурор. Следуя законам формальной логики, товарищи вступили с прокурором

в спор: «Мы создали только одно, а не два ТСЖ», — утверждали они, а Люблинская межрайонная прокуратура, дескать, подменила понятия: «второе ТСЖ — не два ТСЖ»...

Действительно, объединившись в ТСЖ «Полбина 18-2Н», собственники создали второе товарищество. Первое, как мы знаем, создал застройщик-заказчик ООО «Фирма «Инстар». Претензия к межрайонному прокурору — с формальной точки зрения — справедлива: «второе» не значит «два». Аргумент, как говорится, корректен.

Увы, конфликт им не решить.

Но прежде чем углубиться в этот конфликт, а также для его уяснения заглянем в Жилищный кодекс. Пункт 1 статьи 136 «Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья» гласит: «Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью про-

ложением на ТСЖ функций по управлению, содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию дома... Поскольку на тот момент ТСЖ не могло эксплуатировать дом самостоятельно... товарищество вынуждено было принять... эксплуатирующую организацию ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ», которая участвовала в процессе сдачи-приемки дома, подписывала все документы, акты и приняла дом в эксплуатацию... К сожалению, ЗАО «ЭК ТСЖ» некачественно выполняла свои функции по эксплуатации дома. Кроме того, предлагаемая сумма оплаты своих услуг была существенно завышена данной эксплуатирующей организацией... Застройщик дома, идя навстречу пожеланиям жильцов, разрешил многим из них пользоваться своими будущими квартирами до момента регистрации прав собственности. Застройщик и ТСЖ заключили с каждым из желающих договор пользования помещениями в доме, согласно которому будущему собственнику разрешалось пользоваться квартирой при условии предоплаты расходов по эксплуатации, управлению, техобслуживанию дома и т.д... На сегодняшний день наша компания не обладает юридическими правами для того, чтобы вмешиваться во внут-

центрами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме».

Члены ТСЖ «Полбина 18-2Н» категорически настаивают, что не нарушили это положение ЖК.

АРГУМЕНТЫ ЗАСТРОЙЩИКА

Выясняя степень их правоты, обратимся прежде всего к истории создания ТСЖ «Полбина 18-2»; причем, для вящей убедительности и непредвзятости, — в изложении президента ООО «Фирма «Инстар» А. Бычкова (официальный ответ приводится с сокращениями и в редакции подлинника).

«Дом построен по действующей в округе программе «Комбинвест», предусматривающей строительство доступного жилья для очередников округа... Программа «Комбинвест» предусматривает создание застройщиком товарищества собственников жилья в каждом построенном доме... В мае 2003 года застройщик ООО «Фирма «Инстар»... создало в строящемся доме ТСЖ «Полбина 18-2» и назначило председателем будущего жилья дома Падрову О.Н... 18.07.03 застройщик заключил с ТЖС договор № 1-ВСК, по которому передал товариществу дом в управление с воз-

ращением дела самостоятельного юридического лица (ТСЖ «Полбина 18-2»), поскольку решением учредителя № 3 от 15.03.2005 г. ООО «Фирма «Инстар» вышло из состава учредителей и членов данного ТСЖ»...

АРГУМЕНТЫ ТОВАРИЩЕЙ

Продолжение истории ТСЖ «Полбина 18-2» — теперь уже в изложении членов правления ТСЖ «Полбина 18-2Н» (цитируется обращение в Люблинскую межрайонную прокуратуру в ответ на «Представление об устранении нарушений закона»).

«Решение о создании нового ТСЖ явилось крайней мерой реагирования собственников помещений на порядок управления домом организованной фирмой «Инстар» в лице назначенного ей руководителем ТСЖ Падровой О.Н., а также способом добиться от фирмы передачи дома в управление не формальным, а надлежащим порядком»...

Далее в документе сообщается о том, что на первом же собрании собственников помещений во время голосования по вопросу подтверждения своего членства в ТСЖ «Полбина 18-2» не было ни одного голоса «за» — все участники собрания проголосовали «против».

Комментирует сложившуюся ситуацию старший юрисконсульт фонда «Институт экономики города» Дмитрий ГОРДЕЕВ:

Согласно закону о ТСЖ № 72-ФЗ застройщик имел право создавать товарищество самостоятельно. Согласно же новому Жилищному кодексу, действующему с 1 марта 2005 года, ТСЖ при новом строительстве могут создавать только будущие собственники, а не застройщик. В описанном случае ТСЖ «Полбина 18-2» создал застройщик — по старому закону, а ТСЖ «Полбина 18-2Н» — собственники жилого дома — по новому.

Их обвиняют в нарушении закона. Но юридической коллизии здесь нет. Собственники всего лишь поступили не совсем корректно. Им следовало — как только вступил в силу Жилищный кодекс — воспользоваться второй частью 141-й статьи ЖК «Ликвидация товарищества собственников жилья», где сказано: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме». Ситуация, в которую они попали, полностью соответствует этому положению закона: поскольку подавляющее большинство собственников, по сути, не являлось членами ТСЖ «Полбина 18-2» и оно существовало как юридическое лицо номинально, им достаточно было принять решение о ликвидации этого «первого» ТСЖ.

Они этого не сделали. Но закон позволяет им исправить ошибку даже с некоторой задержкой. На основании все той же части 2 статьи 141 они в любой момент могут созвать собрание собственников — подчеркиваю: не собрание членов ТСЖ «Полбина 18-2Н», а именно собственников — и принять обоснованное решение о ликвидации «первого» ТСЖ «Полбина 18-2». Кто его создавал и как — уже история. Действующий Жилищный кодекс обязал соб-

ственников помещений принимать решение о ликвидации ТСЖ, не пользующееся поддержкой собственников, обладающих правами на большую часть многоквартирного дома. Кстати, «второе» ТСЖ лучше оставить — там, похоже, хорошее руководство: недаром за его действия проголосовало 92 процента собственников.

Так устраняется эта коллизия.

Вместе с тем материал дает пищу для еще целого ряда комментариев.

В главе «Аргументы товарищей» есть фраза: «Инициативные граждане, видимо, по традиции пошли по инстанциям. Обратились в управу района Печатники и префектуру ЮВАО — «за помощью»...

В данном случае апелляции «наверх» не являются обязательными! Все решения, касающиеся дома, собственники вправе принимать сами без помощи управы, префектуры, прокуратуры...

В главе «Аргументы застройщика» сказано, что программа «Комбинвест» предусматривала создание ТСЖ застройщиком. Сегодня — появилась ли новая программа либо продолжается старая, начатая еще до введения ЖК в жизнь, — никто не может заставить или позволить застройщику создавать ТСЖ. Местная программа не может искажать или дополнять федеральный закон. В одном из своих комментариев в «МС» я упоминал рожденный в недрах Департамента жилищной политики документ — временное положение об организации управления многоквартирными домами в городе Москве, предлагающее поручить муниципальным властям представлять и отстаивать интересы собственников. Сквозь строки так и читалось: дайте нам доверенность, поручите нам, а мы за вас, ребята, малые, все благополучно решим. Если это позволить, то проблем не миновать, в том числе в вопросах, возникающих в связи с пе-

СОБСТВЕННИК

редачей управления домом. Такие вопросы должны решаться так: скажем, пока собственников в доме нет, дом не достроен, свидетельств о праве собственности никто не получил, управляющую организацию вообще нельзя приглашать. На первом этапе строительства за дом может отвечать застройщик. Когда коробка уже стоит, застройщик передает квартиры дольщикам, все вопросы, связанные с содержанием и ремонтом дома, должны решать будущие собственники (собственность еще не возникла, но квартиры переданы) — в этом случае знамя должно подхватить вновь созданное из будущих собственников ТСЖ. (Кстати, ТСЖ в строящемся многоквартирном доме может создаваться даже на этапе возведения основания и фундамента.) Создается оно в строящемся жилье на основании тех же положений ЖК, как в существующем доме. Будущие собственники собираются, имея при себе договоры; если есть кворум, открывается собрание, ведется протокол. Голосуют за создание ТСЖ. Принимают устав. Затем идут с этими документами в налоговые органы — они сейчас регистрируют юридических лиц — и регистрируют устав ТСЖ. И тогда произойдет то, ради чего создавалось товарищество: оно сможет контролировать застройщика! Тогда все вопросы, связанные со строительством, приемкой, эксплуатацией, организацией договорных отношений — все вправе решать ТСЖ. И тогда уже, если будут недоделки, за горло застройщика возьмет ТСЖ, а не какая-то нанятая или назначенная организация, с которой застройщик может «договориться» или которую он сам же и создал. Собственники в лице своего ТСЖ не примут дом до тех пор, пока строители не устранят все недоделки...

Сегодняшняя практика показана в этом материале, причем ситуация типичная: застройщик создает свою управляющую организацию, сдает дом с недоделками, заведомо зная, что устранять их будут за счет тех, кому продали жилье. «Карманная» управляющая организация берет деньги якобы на содержание и ремонт — на самом деле устраняет недостатки за счет вторично внесенных на обслуживание денег.

ЖК изменил функции застройщика: передавать весь дом он не имеет права; передает квартиры каждому собственнику отдельно. Получив квартиру, они решают свою дальнейшую судьбу: создавать или не создавать ТСЖ. Если товарищество создано — то вопрос передачи дома отпадает: есть юридическое лицо, которое решает все вопросы управления домом. И фактически принимает его. Так законным образом решаются все проблемы, связанные с недоделками, финансированием и прочим...

Для примера возьмем фразу из цитируемого в статье документа, подписанного президентом ООО «Фирма «Инстар» А. Бычковым. Он пишет: «Кроме того, предлагаемая сумма оплаты своих услуг была существенно завышена данной эксплуатирующей организацией». Если придерживаться буквы закона, то такой фразы мы больше не увидим и не услышим — ушли в прошлое времена, когда цены за содержание и ремонт жилья назначались. Теперь собственники, нанимая кого-то, о ценах договариваются, поэтому «завышенной» платы быть просто не может: если не согласны, то или торгуются, или ищут другую организацию. В Москве есть хорошие управляющие компании, проблема лишь в том, что на них оказывается очень сильное административное давление — теми же ДЕЗами, управами. И они