

Необходимое уточнение от автора, который задался вопросом: почему на собрании собственники единодушно проголосовали против подтверждения членства в ТСЖ «Полбина 18-2»?

Вот разъяснение члена правления «второго» ТСЖ Олега Сукача: «Согласно статье 32 Закона о ТСЖ № 72-ФЗ, которым руководствовалась фирма «Инстар», членом товарищества может являться собственник помещений в кондоминиуме. Но нас принуждали писать заявления о вступлении в ТСЖ до оформления прав собственности. Поэтому мы считаем, что те заявления, которые мы написали до оформления прав собственности, не имеют юридической силы. Представители «Инстара», зная о нашей позиции, намеревались сначала легитимизировать статус члена ТСЖ «Полбина 18-2».

Логичный аргумент. Несколькими абзацами выше еще раз прочтем признаки г-на Бычкова: «Застройщик и ТСЖ заключили с каждым из желающих договор пользования помещениями в доме, согласно которому будущему собственнику разрешалось пользоваться квартирой...» То есть названы три самостоятельных юридических субъекта: сам застройщик, некое ТСЖ, созданное застройщиком же, и «будущий собственник». Будущий – не значит настоящий. В данном случае будущее не стало явью.

И чтобы в этом убедиться, вернемся к нашим баранам.

Получив откуп в виде единодушного «против», устроители собрание закрыли. И в последующих документах, как пояснил Олег Сукач, именовали его как «сорванное»...

Подведем черту под историей ТСЖ «Полбина 18-2»: вселившись в дом, собственники жилья обнаружили многочисленные строительные недостатки, отсутствовало пожарное оборудование, не работала система дымоудаления. На прилегающей к дому территории стояли чужие гаражи. Заинтересовало их и то, как были потрачены собранные на эксплуатацию дома деньги. А еще они хотели знать, что у них в общем имуществе и как тратятся их деньги сегодня. Но спросить за все это не с кого. ТСЖ «Полбина 18-2» превратилось в фата-моргану: на бумаге существует, а в реальности – мираж.

Тогда и появилась инициативная группа граждан, которые решили взять управление в свои руки и наладить нормальную эксплуатацию дома.

К тому времени вступил в силу новый Жилищный кодекс.

Инициативные граждане, видимо, по традиции пошли по инстанциям. Обратились в управу района Печатники и префектуру ЮВАО – «за помощью в проведении ревизии финансово-хозяйственной деятельности и в привлечении фирмы к устранению выявленных строительных недостатков», поскольку самим решить эти вопросы им не удалось. Им

вполне резонно ответили, что новый Жилищный кодекс позволяет решать все эти вопросы самостоятельно.

И они решили: создали ТСЖ «Полбина 18-2Н».

...И ИХ ВОПРОСЫ

Теперь их обвиняют в нарушении закона – Жилищного кодекса. Они решительно и аргументированно не соглашались. Пример тому – письмо на имя префекта ЮВАО В. Зотова. Вот что пишут инициаторы создания ТСЖ «Полбина 18-2Н»: «Для принятия обоснованного решения вступить в ТСЖ, учрежденное Застройщиком... собственникам помещений мешают следующие обстоятельства и причины: недоверие к

Вот некоторые из них.

«На основании чего создание ТСЖ «Полбина 18-2Н» вменяется собственникам помещений как нарушение ЖК РФ, если собственники помещений не создавали ТСЖ «Полбина 18-2», а создали (в соответствии со ст. 136 ЖК РФ) только одно ТСЖ?»

Между прочим, 11 июля 2005 года на общем собрании собственников этого дома за создание ТСЖ «Полбина 18-2Н» проголосовало 92 процента собственников.

«Почему плата за жилье и коммунальные услуги, взятая с собственников помещений до оформления ими права собственности в форме обязательных платежей (дополнительно к авансу за 4 месяца по договору с фирмой), укладыва-

с жителей, управляющая организация их накапливает на каком-то расчетном счете, потом ликвидируется и вместе с деньгами уходит. Такие факты в Москве уже есть».

Наша история – не отголосок ли тревоги г-на Акимкина?

Но продолжим список вопросов, составленный ТСЖ «Полбина 18-2Н».

«Почему выход фирмы из состава учредителей за день (15.03.05 г.) до неподтверждения собственниками своего членства в ТСЖ на их общем собрании (16.03.05 г.), а также увольнение Падровой О.Н. (дата неизвестна) без отчета о финансово-хозяйственной деятельности за два года не является нарушением законодательства и попыткой уйти от ответственности?»

«Без понимания этих вопросов, – пишут члены правления ТСЖ «Полбина 18-2Н», – мы как члены правления не можем изменить свою позицию... не можем рекомендовать собственникам помещений принять обоснованные решения».

ЯВЛЕНИЕ ОППОНЕНТА

В ожидании одного из оперативных совещаний Комплекса городского хозяйства, обсуждая с заместителем руководителя Центра реформы в ЖКХ Ириной Шрамко насущные дела, упомянул этот конфликт. Ирина Павловна живо заинтересовалась. Пришлось рассказать...

– Классическая картина! – еще больше оживилась Ирина Павловна. – Строительные организации по каким-то только им ведомым причинам не посвящали будущим жильцам не только в процедуру создания ТСЖ, но и в организационную деятельность. И это вызвало домыслы, слухи, спекуляции, потоки жалоб. Вот и здесь явная вина застройщика: не было грамотно построенной информационно-разъяснительной работы. В результате собственники не поняли, что это их дом, причем буквально со дня закладки первого камня. Спихватились, когда поезд – застройщик – уже ушел...

Случай, когда такой конфликт разрешается созданием второго товарищества, как я уже сказала, типичный. Но единственный способ изменить положение – вступить в существующее ТСЖ. После чего можно без всяких проблем выбрать новое правление, принять другую форму управления, изменить смету, заняться домом так, как требует большинство...

Увы, часто люди начинают самоорганизовываться только тогда, когда им плохо, когда конфликт уже возник. Гасить его чрезвычайно сложно...

– А власть частенько в таких случаях принимает боксерскую стойку – вместо того чтобы протянуть руку помощи, – подлил я масла в огонь.

Ни один мускул не дрогнул на лице Ирины Павловны.

– Новый Жилищный кодекс, к счастью, упразднил эту конфликтную ситуацию, – парировала она. – Теперь создание ТСЖ исключительная прерогатива самих собственников. Но, думаю, отголосок старого закона о ТСЖ еще долго будут давать работу и нам, чиновникам, и вам – журналистам. Можно, конечно, говорить о том, что не хватает законов, что они несовершенны. Но это всегда было, есть и будет: общество развивается так быстро, что законы не успевают за его развитием. Чтобы успеть – нужны технологии, методики работы с населением по предотвращению подобных конфликтов. И тут, на мой взгляд, важна роль органов власти, которая, по вашему мнению, нынче стоит в боксерской стойке. Именно на нее ложится громадная задача по выработке инструментария для создания ТСЖ...

Василий ДВОРЫКИН



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

полученным результатам долевого инвестирования строительства дома, что обусловлено дефектами дома; непрозрачностью хозяйственной деятельности ТСЖ в лице одного председателя (без членов правления) и отсутствие контроля со стороны ревизионной комиссии ТСЖ (ее нет и не было) в течение длительного периода; смена форм управления домом без участия собственников и отсутствие у них возможности изучить приемки-передачи, техническую документацию и другие документы, подлежащие хранению в делах ТСЖ; отсутствие реальной работы фирмы-Застройщика по устранению выявленных в ходе эксплуатации дома строительных недостатков и оказанию содействия в решении поставленных вопросов»...

В свою очередь товарищи хотят получить ответы на важные вопросы, которые, как они полагают, затрагивают факты, находящиеся по ту сторону закона.

Есть еще несколько вопросов, впрочем, изложенных в виде утверждения. В частности, члены нового правления настаивают, что «ТСЖ «Полбина 18-2» никогда не имело 50 процентов голосов собственников помещений и являлось управляющей организацией, полностью подотчетной ООО «Фирма «Инстар», а не добровольным объединением собственников помещений (см. п. 1.1 устава – там даже нет надлежащего определения ТСЖ)». Фирма «Инстар» не передала дом в управление собственникам помещений, на деньги которых он был построен, а передала его специально созданной... организации».

«Мы продолжаем считать, что существование в доме двух ТСЖ, имеющих права и обязанности управляющих организаций, является нарушением п. 9 ст. 61 ЖК РФ, и для его устранения предлагаем провести не формальную, а надлежащим образом организованную проверку и восстановить законность».

Есть еще несколько вопросов, впрочем, изложенных в виде утверждения. В частности, члены нового правления настаивают, что «ТСЖ «Полбина 18-2» никогда не имело 50 процентов голосов собственников помещений и являлось управляющей организацией, полностью подотчетной ООО «Фирма «Инстар», а не добровольным объединением собственников помещений (см. п. 1.1 устава – там даже нет надлежащего определения ТСЖ)». Фирма «Инстар» не передала дом в управление собственникам помещений, на деньги которых он был построен, а передала его специально созданной... организации».

НЕ ДОЛЖЕН КЛАНЯТЬСЯ

вынуждены делать реверансы в сторону власти, в сторону ДЕЗов, чтобы не накалять ситуацию. Административное воздействие может затруднить текущую работу даже хорошей компании. В столице пока нет реальной конкуренции в сфере управления жильем – вот причина и беда.

Режет глаз фраза «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.». Еще один анахронизм. Сегодня согласно федеральному законодательству после того, как застройщик, например, по договору участия в долевом строительстве передал дольщику помещение, неважно: зарегистрировал дольщик свое право собственности или не зарегистрировал – с застройщиком никаких договоров по поводу пользования заключать не обязан. Между ними все взаимные обязательства исполнены: один построил и передал квартиру, второй ее оплатил и принял. Это его квартира. Понятно, что она должна быть обременена БТИ, учтена и прочее. Говорю об этом лишь потому, что такие понятия бытуют и сегодня. Застройщик может с чистой совестью уйти из дома после того, как передаст квартиру последнему дольщику. Застройщику целесообразно согласовать с дольщиком в договоре участия в долевом строительстве распределение расходов на содержание дома в случае, если ТСЖ в новостройке не будет создано. Но разрешать пользоваться переданной построенной квартирой – это нонсенс.

Перейдем к упомянутой в статье предоплате обслуживания жилья. В ЖК по этому поводу сказано, что услуги оплачиваются по факту, то есть мы платим за

то, что уже сделано. Это общее правило, указанное в статье 155. Связана с ним и та проблема, которую называет Виталий Акимкин, когда говорит о деньгах, которые якобы накапливаются или будут накапливаться у управляющей организации по капитальному ремонту. «Управляющая организация их накапливает на каком-то расчетном счете, потом ликвидируется и вместе с деньгами уходит», – обозначает проблему Виталий Акимкин.

С одной стороны, решается она элементарно на основании ЖК. Таких договоров – о предоплате – быть не должно! Во всех случаях действует общее правило ЖК: сначала стулья, потом деньги. Не будет предоплаты – не будет надувательства.

С другой стороны, в принципе накапливать деньги на ремонт можно. Но как один из авторов ЖК ответственно заявляю: такого способа кодекс не запрещает, но и не предусматривает. Если внимательно прочитать статью 158 «Расходы собственников помещений в многоквартирном доме», то можно обнаружить формулировку «сроки возмещения расходов» управляющей компании. Это значит, что управляющая компания – по согласованию с собственниками – берет кредит в банке, делает капитальный ремонт, а потом эти расходы возмещает, внося соответствующую сумму, согласованную с собственниками же, в платежный документ. Срок расщорк вписан в договор – на пять лет, на семь, на десять. Как договорятся. Чем больше срок договора, тем выгоднее управляющей компании – гарантия того, что собственники не разорвут с ней отношения.

Накопления «вперед» рассчитать сложнее. Допустим, сделают расчет необходимых средств на сегодняшний день. Пока будут копить, ремонтных работ прибавится – придется делать перерасчет. Кроме того,

накопления съедает инфляция. И, наконец, большие суммы могут стать соблазном – умыкнуть и исчезнуть. Так что лучше не подавать повода для соблазна. Принцип все тот же: утром стулья – вечером деньги.

И здесь очень важен контроль. К примеру, проходит месяц, но управляющая организация не отработала те деньги, которые должны быть заплачены за оговоренную работу. Невыполненную работу надо зафиксировать и не оплачивать. Закон это позволяет. В нем предусмотрено и снижение оплаты, если работа выполнена с ненадлежащим качеством. Этот порядок в самое ближайшее время установит Правительство России на основании статьи 156 ЖК. Но еще раз повторяю: нужен контроль. Видите, допустим, что не моют лестничную площадку, не вовремя вывозят мусор. Зафиксируйте, подайте претензию исполнителю и потребуйте регистрации. И не платите за несделанное. Тогда с вашими деньгами ничто не убежит на Канары.

Еще несколько важных замечаний.

Государственная дума перед самым Новым годом внесла поправку в закон о введении в действие ЖК: управляющая организация будет выбираться на открытом конкурсе с 1 января 2007 года, а не с 1 марта 2006-го, как было объявлено ранее. В том случае, если собственники не определятся с выбором способа управления и муниципалитеты будут назначать им управляющую компанию, то договор с этой управляющей компанией должен заключать не муниципалитет, а каждый собственник персонально. В случае если у собственника возникнут возражения, он имеет право не подписывать договор и добиваться реализации своих интересов. Надеюсь, что такая ситуация подтолкнет собственников к тому, чтобы они провели собрание и организовали ТСЖ или выбрали устраиваю-

щую их управляющую организацию на приемлемых условиях. Надо помнить, что в соответствии с ЖК собственники вправе выбрать способ управления в любое время (как до 1 января 2007 года, так и после).

И, наконец, важно знать, что с покупкой квартиры собственнику автоматически переходит право на долю в общем имуществе дома. Между тем у нас часто можно услышать или прочитать такое словосочетание: «префектура принимает решение о передаче дома в управление». Нет таких положений в ЖК! Ведь дом с момента начала приватизации квартир перестал быть муниципальным. У города остались только неприватизированные квартиры, которых сегодня около 25 процентов. Поэтому, когда вам начнут говорить о какой-то передаче имущества – не верьте. Никто никому ничего передать не может и не должен. Помните: как большевики взяли власть в свои руки в октябре 1917 года, так собственники взяли власть в своем доме в марте 2005-го. Правда, последние в отличие от первых сделали это в силу закона: завладели домом со всеми его коммуникациями, чердаками, подвалами и прилегающей территорией. Поэтому им передавать ничего не надо. Общее имущество в многоквартирном доме (стены, крыша, сети, лестницы и т.п.) уже в общей долевой собственности всех собственников. Можно вести речь лишь о передаче документации. Это правомерно.

В заключение хочу сказать о ТСЖ «Полбина 18-2Н». Считаю, что, несмотря на незнание каких-то нюансов ЖК, собственники этого дома не являются статистами. Созданное ими «второе» ТСЖ говорит о том, что в этом доме есть актив, что люди созрели до уровня ТСЖ – высшей формы управления многоквартирным домом. Все вопросы, которые они поставили перед прокуратурой, правильные и обоснованные. Чувствуется, что эти люди хотят жить в нормальных условиях, хотя определены. Считаю, что они заслуживают всяческого поощрения и похвал за их активную позицию. Рассматривая этот случай как очень позитивный пример непростого становления ТСЖ в Москве!