

НЕТИПИЧНЫЙ СЛУЧАЙ

В сентябре прошлого года в № 33 «МС» опубликованы материалы круглого стола по теме «Учимся управлять жильем». Обсуждать проблемы управления в тот раз собрались представители жильцов разного уровня организованности, и была среди них член инициативной группы ТСЖ «Гавриково» (Южное Бутово, ЮЗАО) Эльвира Барабаш, поведавшая участникам встречи историю, послужившую по сути дела катализатором дальнейшего разговора – активисты жилищных объединений от сетованной перешли к обмену опытом и дельным советам.

Вот что рассказала Эльвира Барабаш. Дом, где она живет, – одна из новостроек, сданных в 2002 году. На этапе строительства застройщик СУ-155 образовал ТСЖ «Гавриково» из... девяти домов – 17- и 14-этажных, в общей сложности 39 подъездов, 2175 квартир! – целый микрорайон. Строители руководствовались вполне рациональными соображениями – рассчитывали создать обслуживающую организацию, которая бы взяла под опеку это нетипичное ТСЖ. Но что-то у них не сложилось, и обслуживать ТСЖ-монстра назначили типичный ДЕЗ.

«Нам его обслуживание, мягко скажем, не нравится, – пеняла Эльвира Барабаш, – на все дома два сантехника; если у соседа сверху прорвало горячую воду, то надо ждать не меньше часа, когда выключат кипятилок... Глядя на удачливые ТСЖ нашего Южного Бутова, которые не пользуются услугами ДЕЗа, а нашли хорошую управляющую компанию, и мы решили наладить работу по их примеру. Наши дома стоят компактно, оснащены приборами учета, то есть прекрасно подготовлены для грамотной эксплуатации. Возникла инициативная группа. Среди активистов – сильный юрист, есть экономисты. Познакомившись с Жилищным кодексом, мы поняли, что решение придется принимать нам».

Рассказала Эльвира и о том, что созданное строителями ТСЖ, по сути, не действует: нет председателя – соответственно, не проводятся собрания, и прочее. Упомянула и о проблемах, возникших на пути инициаторов «взятия власти» в свои руки. Опытные же участники круглого стола, прошедшие огонь и воду, детально объяснили ей, что и как нужно делать. Особое внимание советовали уделить документам – ибо только «правильный» документ способен вывести ТСЖ к сияющим вершинам благополучия. Редакция, в свою очередь, в случае нужды обещала поддержку: моральную и, разумеется, правовую. На том и расстались...

НА ПУТИ К РАЮ

Эльвира позвонила через три месяца. Теперь она была уже не одна, а с группой товарищей – тут я затрудняюсь подобрать точное определение – то ли по несчастью, то ли по борьбе за счастливую жизнь в ТСЖ. С определением повременим, прежде обратимся к возникшей на пути товарищей из «Гавриково» преграде.

ТСЖ из девяти домов четко вписывалось в рамки старого закона о ТСЖ. Вписывается и в ЖК, но с точки зрения управления – сомнительное детище. Ибо понятие «общее имущество» применимо только к одному многоквартирному дому – это записано в статьях 289 и 290 Гражданского и в 36-й статье Жилищного кодексов. Собственники помещений одного дома могут принимать решения только в отношении общего имущества своего дома. Нельзя, например, провести собрание девяти домов и решать, как отремонтировать кровлю на девятом доме. Вместе с тем управляющая орга-

низация, взявшаяся опекать все девять домов, должна заключить отдельные (не под копирку) договоры управления с собственниками помещений в каждом доме. В рамках одного дома условия договора одни и те же, но договоры управления домов могут различаться, исходя из того что дома разные. Наконец, могут быть разными желания собственников помещений в отноше-

К заместителю директора ДЕЗа Галине Владимировне Цветовой пошла старшая по дому Галина Владимировна Гончарова.

– Галина Владимировна Цветова дала нам списки на три дома, – расскажет мне позже Гончарова. – Остальные обещала дать на следующий день, но получила нагоняй от начальства. В тот момент она была единственной, кто принял правильное ре-

вероятно, хочет реанимировать и возглавить ТСЖ. По действующему законодательству они имеют на это право, наверное...

– Почему «наверное»? Они имеют даже право ликвидировать старое ТСЖ.

– Это очень сложно, потому что товарищество необычное и ситуация необычная. Девять домов расположены неудачно, далеко друг от друга; более того, в

– Видите ли, – начал он как адвокат, – Цветова опасается неправильную формулировку проинести... Скажу о своей позиции. Ситуация с выбором управляющей компании стоит остро. Мы все в нее погрузились достаточно активно... Прошлым летом мы собрали собрание, чтобы жители высказали мнение о том, в каком направлении двигаться. На этом собрании присутствовали мои представители, присутствовал замглавы управы и инициативная группа, которая предложила реанимировать ТСЖ «Гавриково». Что из этого получилось? 90-95 процентов жителей

На этих встречах население в большинстве своем выразило сомнение по поводу ТСЖ... Решили, что этот год переломный в реформировании, договорились создать домовые комитеты в 2006 году, которые будут контролировать работу ДЕЗа...

Прерву красноречивую исповедь директора ДЕЗа, чтобы заострить внимание на его недюжинной способности напускать туману и вместе с тем быть предельно честным – нужно лишь вдуматься в каждое его слово, и тогда за сложными лексическими конструкциями можно обнаружить обнаженные намерения и чаяния чиновника. По большому счету, речь его – энциклопедия чаяний. Впрочем, главные чаяния – впереди...

Между тем директор ДЕЗа пугается в обобщениях.

– Со временем ТСЖ будет очень правильной формой управления, – уверенно излагал Мостак. – Но на данный момент... поймите правильно... те люди, которые за это взялись... имеют в своем штате, наверное, очень хорошего юриста... Но все остальные, которые хотят этим заниматься, по большому счету, никогда хозяйством не занимались, непрофессионалы... И эти непрофессионалы хотят в свои руки взять управление девятью домами... В такие руки отдавать эту идею государству, наверное, все-таки не стоит... Я отношусь требовательно к себе и своим подчиненным. Те акционерные общества, которые предполагается создать в будущем из ДЕЗов, наверное, с точки зрения эволюции коммунального хозяйства, являются одной из правильных форм... Они более жизнеспособны, чем ТСЖ...

– Как эту ситуацию видите в свете ЖК? – решил я помочь директору извлечь из «энциклопедии» не менее глубокие мысли.

– По ЖК, учитывая, что в домах есть муниципальная собственность, должно быть какое-то участие управы района, контролирующее проведение собраний. Здесь ситуация раздвоилась. Каждый пошел разными путями. Группа, которая создала сама себя, не хочет контактировать с управой и приглашать их для контроля за тем, как проходят выборы способа управления... Процесс по выбору способа управления должен быть прозрачным. На самом деле все делается кулуарно...

Как автор этих заметок подтверждаю чистосердечное признание директора ДЕЗа: все действительно делается кулуарно, кулуарно и еще раз кулуарно. Но прежде чем мы об этом узнаем, стоит познакомиться с еще одним особым мнением – Сергея Николаевича Гаврилова, главы управы Южного Бутова.

– Скажу свое видение этого процесса, – начал глава управы. – Если бы не обращение к вам этих граждан, мы бы не знали, существует это ТСЖ или не существует де-юре. Дома находятся в управлении ДЕЗа по распоряжению префекта.

ПРОЦЕСС ПОШЕЛ.
И... ЗАБЛУДИЛСЯ

нии консьержей, охраны, перечня услуг и работ и т.п.

Инициативные товарищи из «Гавриково» хотят одно большое ТСЖ, видя в этом перспективу – надеются согласно закону получить прилегающую территорию с двумя прудами, где, как они полагают, устроят свой маленький «гавриковский» райский уголок. Выгодно и с точки зрения стоимости обслуживания – как известно, чем больше объемы, тем ниже расценки...

Перед «гавриковцами» несколько дорог: либо реанимировать недействующее де-факто ТСЖ, либо ликвидировать монстра и создать новые товарищества, а потом согласованно их объединять. Но в том и другом случае для принятия решения нужно, как того требует ЖК, проводить общее собрание.

И вот тут на их пути возникла неожиданная преграда – администрация района...

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ
СКАЗКИ

В том смысле неожиданная, что «гавриковцы» – так уж воспитаны – верили в силу слова и дела чиновников, стоящих на страже интересов вверенного им народа.

Начали инициаторы с главного – проведения собрания. Не надо быть семи пядей во лбу, чтобы понять, что идея собрать 51 процент собственников 2175 квартир – последняя в ряду безнадежных утопий. Решили воспользоваться иной формой, обозначенной в ЖК, – заочным голосованием. Потребовались списки. Обратились в службу единого реестра недвижимости. Обнаружив, что информация по одной квартире обойдется в 100 рублей, и перемножив на 2175, поняли, что сумму не осилит. Прикинули: ходить по квартирам – убить идею, ведь на одну уйдет минимум четверть часа, чтобы убедить, ответить на все вопросы. Обратились в ЕИРЦ. Получили отказ. Пошли в управу. В управе тем временем уже слышали об инициативе «гавриковцев», и ходяков направили в ДЕЗ, которому якобы поручено проведение заочного голосования в ТСЖ и который, как выяснится, спешно примется организовывать альтернативную инициативную группу.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

шение, но не смогла его отстоять. Сейчас она ни в какие дискуссии не вступает... Затем мы встретились с директором ДЕЗа Валерием Анатольевичем Мостаковым. Оказалось, что наша инициативная группа подготовила к выбору способа управления лучше, чем их инициативная группа... Что же касается обслуживания, то, честно говоря, особых претензий к ДЕЗу и непосредственно обслуживающей нас организации «Экспресс-монтаж» нет. Есть места, где обслуживают хуже. Мы готовы к диалогу и заключению договора...

В несклонности Галины Владимировны Цветовой вступать в дискуссии удостоверюсь на первой же минуте разговора.

– Лично мне до конца не понятно, что хотят жители, – скажет заместитель директора ДЕЗа. – Эта инициативная группа,

состав ТСЖ входит дом, где процент муниципального жилья превышает находящееся в собственности. Там очень много спорных вопросов – их можно решить только законодательным путем, если кто-то из сторон в этом заинтересован...

– Жители хотят провести заочное голосование. Вы им можете помочь?

– Решает глава управы. Думаю, было бы корректно обратиться с вопросами именно к нему. Или к директору ДЕЗа...

Все-таки как дисциплинируют нагоняй начальства, думал я, размышляя над скудной, но противоречивой информацией, полученной от заместителя директора ДЕЗа и планируя дальнейшие свои действия.

И тут – на ловца и зверь бежит! – мне позвонил «нагоняющий» – директор ДЕЗа Валерий Анатольевич Мостак.

на этом собрании в устной форме высказались: данное ТСЖ им не нужно. Мы поняли общественное мнение. Успокоились.

– А много ли собственников пришло на собрание?

– Пришло приличное количество людей (если верить инициативной группе, то под словом «приличное» скрыто около двухсот человек. – ВД).

– Стало быть, против высказалась большая часть пришедших?

– Именно так. Собрать 51 процент собственников девяти домов, сами понимаете, нереально. Ситуация замерла. Но какая-то инициативная группа решила это ТСЖ выбрать как управляющую компанию. Мы об этом ничего не знали. Параллельно другие люди, поняв динамику желания этих людей, собрали собрание и категорически высказались против создания ТСЖ. В других домах прошли встречи с населением...

Комментирует ситуацию старший юрист
Института экономики города Дмитрий ГОРДЕЕВ

Недействующее де-факто ТСЖ из девяти домов – явление по-своему уникальное, но Жилищный кодекс позволяет создавать ТСЖ в нескольких многоквартирных домах при условии общего земельного участка и единой инфраструктуры. Вместе с тем управлять таким ТСЖ сложно – многие вопросы в соответствии с ЖК могут решаться на общих собраниях собственников помещений только в пределах одного дома. Поэтому трудно советовать, что рациональнее: создавать ТСЖ в каждом отдельном доме или оставить единое ТСЖ из девяти домов – решать это предстоит самим собственникам. Если захотят ликвидировать ТСЖ из девяти домов, то достаточно каждому написать заявление о том, что он выходит из членов этого ТСЖ, направить в адрес существующего де-юре ТСЖ и убедиться, что оно дошло, – так каждый член ТСЖ выразит свою точку зрения. После этого можно проводить собрания в каждом отдельном доме и принимать решение о выборе способа управления. Есть другой путь: существующее ТСЖ не ликвидировать, а реанимировать. Если собст-

венникам помещений – членам товарищества принадлежит менее половины голосов во всех домах, то не являющиеся членами ТСЖ собственники должны написать заявления о вступлении в существующее ТСЖ. Пока общая площадь помещений, принадлежащих членам ТСЖ, не будет больше половины всех помещений, принадлежащих собственникам, ТСЖ не будет легитимным. После этого в масштабах девяти домов можно проводить собрание членов ТСЖ, избрать органы управления и работать в рамках товарищества, не создавая нового юридического лица.

Действительно, при наличии 2175 квартир разумно применить заочное голосование. Целесообразно, чтобы инициаторами голосования были собственники-жильцы каждого подъезда. Для этого нужны сведения о собственниках помещений. В статье бросается в глаза то, что городские структуры – ДЕЗ, ЕИРЦ, управа – не оказывают помощи инициативной группе, что существенно осложняет проведение собрания. Кстати, это противоречит и пунктам 4.2 и 11 постановления правительства Москвы № 9-ПП от 17 января 2006 года «Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве».

Что касается участия местных органов власти в таких

собраниях, то Жилищный кодекс четко его регламентирует: участвуют на правах собственника помещений в многоквартирном жилом доме. Подчеркну: на равных с другими собственниками, не имея преимуществ, голоса своей долей! Если они будут навязывать собственникам свои решения, то, с одной стороны, отобьют у людей охоту участвовать в управлении, с другой – создадут ситуацию, когда результаты такого навязывания могут быть признаны не легитимными по суду. Пример тому – действия управы района Южное Бутово, обязавшей ДЕЗ провести собрание собственников в многоквартирных домах. Мне представляется, что любое решение, принятое в результате таких «силовых» действий, будет признано судом незаконным, а практика поручения представлять город на собраниях сегодняшнего монополиста в сфере управления многоквартирными домами – порочной: принимать решения в свою пользу такие представители не имеют юридического права.

Город может инициировать собрание, помогать в его проведении, и тогда права собственников помещений будут реализовываться легче. Власти должны не создавать трудности людям, а подставить плечо – у Москвы для этого есть интеллектуальные и финансовые ресурсы.

Порадовала инициативная группа ТСЖ «Гавриково»: такие люди, на мой взгляд, вселяют уверенность в завтрашнем дне ТСЖ.