

ЗАКОН, ДАЙ ОТВЕТ!

Начиная разговор Петр Николаевич напомнил, что эта животрепещущая проблема впервые обсуждается в таком составе – с приглашением представителей Госдумы, профильных федеральных органов, Верховного суда и Мосгорсуда, ведущих экспертов в области жилищного права. Чрезвычайно важна она и для огромного количества проживающих в многоквартирных домах москвичей. Его поддержал в приветственном слове президент Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью» (НП «СОУН») Максим ПРИВЕЗЕНЦЕВ, подчеркнув: несмотря на то что Жилищный кодекс в основе своей работает, защищая интересы собственников, особенно объединившихся в ТСЖ, очень сложно. Отсюда основная цель, поставленная организаторами круглого стола: обобщение небольшого, но ценного опыта управления многоквартирными домами, анализ ситуаций, решение которых с помощью ныне действующего законодательства проблематично.

Первым обобщал опыт и анализировал ситуацию вице-президент НП «СОУН» Роман РОМАНОВ. Он выступал с двумя докладами, один из которых назывался так: «Особенности защиты прав собственников при обжаловании решения общего собрания на основании 46 статьи Жилищного кодекса РФ». Тема связана с важнейшим правом человека – на судебную защиту. В частности, речь шла о коллизии, связанной с пунктом 6 статьи 46 Жилищного кодекса, в которой сказано: «Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы».

Закон, увы, не дает ответа на вопрос, в каком виде гражданского судопроизводства должно рассматриваться такое дело. Казалось бы, коль скоро речь идет о защите прав и законных интересов собственников, то это спор о праве, а значит, надо говорить об исковом производстве. Но, как подчеркнул Роман Геннадьевич, сторонами гражданского искового судопроизводства являются истец и ответчик. С истцом полная ясность – это собственник, обжалующий решение общего собрания. Кто же ответчик? – вот в чем вопрос. С одной стороны, статья 44 Жилищного кодекса гласит: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является

ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

органом управления многоквартирным домом». С другой – сторонами гражданского судопроизводства могут быть только определенные лица. С точки зрения процессуального законодательства многоквартирный дом не является лицом – это совокупность имущества различных собственников. Собственники же являются субъектами управления. Общее собрание, по сути, орган, состоящий из таких собственников или их представителей. Таким образом, если имярек обжалует решение общего собрания как собственник, то в суд он должен привлечь всех сосособственников многоквартирного дома.

«Представьте многоквартирный дом, где 200 собственников, – пояснял на примере Роман Геннадьевич. – Значит, чтобы оспорить решение общего собрания, один собственник должен привлечь в суд 199 человек? Оспаривание решения органа управления – не имущественное требование. Значит, по сути, он должен каждому сособственнику предъявить неимущественное требование и заплатить госпошлину по 100 рублей за каждое требование. При 199 привлекаемых к ответу собственников госпошлина составит 19 ты-

Под председательством руководителя Комплекса городского хозяйства столицы Петра АКСЕНОВА состоялось открытое заседание рабочей группы (круглый стол) по реализации Жилищного кодекса РФ в городе Москве «Защита прав участников отношений по управлению многоквартирными домами».

сяч 900 рублей! Но это не единственная проблема. Допустим, собственник участвовал в общем собрании и голосовал «против». Затем подал иск к собственникам, участвовавшим в собрании. И здесь истец и ответчик совпадают в одном лице, что незаконно... Есть практика, когда суды принимают к рассмотрению иски, заявленные к инициаторам собрания. Но разве может одно лицо, инициировавшее процесс, отвечать за решение, вынесенное группой лиц? Тоже неправильно с точки зрения закона. Из сказанного следует вывод: реализация одного из основополагающих конституционных прав человека – права на судебную защиту – в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 46 ЖК, в порядке искового производства затруднительна».

Затем Роман Геннадьевич сообщил, что Государственная дума собирается в первом чтении рассмотреть новую инициативу по изменению жилищного и процессуального законодательства: предлагается ввести понятие «представитель собственников помещений в многоквартирном доме», который будет выступать в судах. «По сути, речь идет о том, что общее собрание должно найти некоего «крайнего» собственника, который будет отвечать за всех, – считает г-н Романов. – При введении такой нормы проблема не снимается». По его мнению, ее надо бы решать иначе: отношения собственника и общего собрания признавать публичными. Суд в таком случае исследует, правомочно ли было собрание, есть ли нарушение прав, и выносит решение. Но и здесь есть законодательные препоны. Первая: на кого ложится бремя доказывания? В публичных отношениях оно всегда ложится на орган государственной власти. Кто будет доказывать, что общее собрание вынесло правомочное решение, в случае с ТСЖ? На этот вопрос ответа нет. Вторая проблема: можно ли отношения между собственником и общим собранием признавать публично правовыми? Можно – если это будет прописано в процессуальном или ином законодательстве...

Увы, все эти «животрепещущие» вопросы ушли в пустоту – приглашенные на круглый стол представители Государственной думы, Верховного суда и Мосгорсуда на заседание не пришли...

ДЕТИ ЛЕЙТЕНАНТА ШМИДТА, КАК И СЛЕДОВАЛО ОЖИДАТЬ

Лексика второго доклада г-на Романова была не столь насыщена юридической терминологией, хотя тема созвучна: «Защита прав собственников и будущих собственников в многоквартирных домах со способом управления ТСЖ, созданных в период действия ФЗ «О ТСЖ» 1996 года». Как известно, большая часть ТСЖ создана в период действия закона 1996 года. С принятием Жилищного кодекса товарищества, созданные решением застройщика, должны были провести общие собрания, выбрать правления, председателя. Но большинство этого не сделало. Многие застройщики, считает г-н Романов, не заинтересованы в смене «карманных» управляющих. Значительная часть добросовестных граждан оказывается заложниками интересов небольшой группы лиц, злоупотребляющих своими полномочиями. «Поскольку в нашем партнерстве есть департамент содействия жилищным объединениям, к нам периодически обращаются ТСЖ с просьбой забрать их в «нормальное управление», – пояснил Роман Геннадьевич и проиллюстрировал эту проблему на конкретном примере.

История вкратце такова. ТСЖ, о котором рассказал г-н Романов, было создано решением руководства компании-застройщика в 2003 году. Одновременно назначили председателя правления. Он же стал генеральным директором компании, с которой это ТСЖ заключило договор на оказание различных услуг. Компания-застройщик длительное время не оформляла дольщиков свидетелем собственности, посему про-

ООО «КОННЕКТ» обслуживает дома совместно с ДЕЗами. При этом частная и государственные организации не конкурируют, а помогают друг другу в работе. А в выигрыше – жильцы.

Изначально фирма оказывала жилищным товариществам юридические услуги, отстаивая их имущественные интересы в спорах по передаче ТСЖ нежилых помещений. Те, кто знаком с проблемой, знают, сколь это сложно. Город не желает расставаться с квадратными метрами даже в тех случаях, когда по Гражданскому и Жилищному кодексам эти площади входят в так называемую общую долевую собственность граждан. Однажды право собственности города было оформлено даже на... вентиляционную шахту. А уж что касается технических подвалов и чердаков, так это сплошь и рядом. Не отдадут их жильцам, даже если в подвале проходят инженерные коммуникации. Прорвет трубу – новые владельцы или арендаторы помещений ни за что не пустят аварийную бригаду: материальные ценности! И пока не последует жесткий административный окрик, дом останется без воды.

ВСЕ И СЕЙЧАС?

Защищая свою собственность, народ проявляет небывалую активность. Суды завалены исками о возврате нежилых помещений товариществам и жилищным кооперативам. Чаще всего жильцы их проигрывают: силы-то неравны. Тем не менее благодаря «КОННЕКТу» несколько ТСЖ смогли отвоювать у города свои законные метры. Прорывом это не назовешь, но лиха беда начало.

Фирма представляла также интересы жильцов в различных арбитражных судах, если, скажем, возник спор с поставщиками ресурсов. Разрешала конфликты внутри товариществ. Самый экзотический процесс – когда разругавшиеся вдрызг жильцы создавали в доме сразу два ТСЖ, и ликвидировать одно из них можно было только через суд.

Погружаясь в подобные коллизии, работники юридической фирмы лучше узнали жилищно-коммунальную практику вообще. Стали разбираться не только в правовых, но и в практических вопросах. А когда зашла речь о том, что в ЖКХ – как и в остальных отраслях хо-

НЕ ПОЛУЧИТСЯ...

зяйства – государственные организации должны уступить место частным, «КОННЕКТ» пришел к выводу: справимся! Правда, на первых порах попытаемся работать вместе с ДЕЗом. Разделив обязанности, еще чему-нибудь поучимся. Что же касается самой работы, то ее хватит на всех.

Так у ТСЖ появились две подрядные организации: государственная и частная. Как назвать этот симбиоз – рыночным, нерыночным? Но разве в терминах дело? Важно, чтобы люди были довольны результатом.

Сейчас фирма сотрудничает с четырьмя ДЕЗами: «Хамовники», «Арбат», «Пресня», «Котловка». В совместном ведении – 9 домов.

Здесь, правда, возникает правовая коллизия, диктуемая ЖК РФ: у дома может быть только одна управляющая

компания. Тот же ЖК, впрочем, подсказывает решение: конкурсы! Та компания, которая предложит жильцам лучшее обслуживание за более низкую цену, и станет менеджером. Но в данном случае соревнования не было. Управление осталось за ТСЖ (Жилищный кодекс предусматривает такую форму), ДЕЗ и «КОННЕКТ» у него на подряде. А уж сколько будет тактовых – решать только товариществу.

В данном случае это был удачный выбор: речь шла о разграничении не только обязанностей, но и правовых возможностей каждой. Дирекция единого заказчика, опутанная множеством инструкций, вправе выполнять только то, что предписано и на что выделены деньги. Частная же фирма может взяться за любые работы, необходимые жильцам, – лишь бы они были оплаче-



ФОТО ЕЛЕНЕ ГОЛОВАНЬ

Любопытный эксперимент: не отказываясь от услуг государственной организации, члены ТСЖ допустили на то же поле и коммерческую структуру

ны. А в результате уровень обслуживания становится выше.

Больше всего «совместных» домов в Центральном округе. Впрочем, здесь и товариществ больше, чем в других округах. Вот некоторые – «Малый Николопесковский», «Сытинский», «Вернисаж», «Барыковский, 5» и другие. С такими домами легче работать: люди более организованы, ответственны. Число ТСЖ, взятых на обслуживание фирмой, будет расти. Интерес чисто экономический: чем больше клиентов – тем больше заработок. (Сразу заметим: так может рассуждать только коммерческая организация. У государственной прибыль все равно заберут. Иными словами, на вопрос: «Кому поручать создание ТСЖ?» ответ один: «Конечно, частникам».)

У читателя (а раньше, понятно, у жи-

телей) сразу закрадывается сомнение: две организации – значит, и платить надо больше? Нет, государственные расценки сохранились, для жителей не изменилось ничего. ДЕЗы и «КОННЕКТ» поделили между собой не только услуги, но и деньги – сообразно своим затратам. Здесь, кстати, возникает логичный вопрос: откуда же такие космические долги у дирекций? Ответ очевиден: неэффективно работают. Ведь если 17 руб. с копейками, что мы платим с квадратного метра, хватает двум организациям, то уж для одной-то их вполне достаточно. Конечно, на них не пошлешь, но прилично обслуживать дом вполне можно.

Итак, в чем же состоит разделение обязанностей? Что взяли на себя юристы?

«КОННЕКТ» заключает договора с ресурсоснабжающими организациями. Сейчас – с установкой приборов учета – работа эта значительно усложнилась, появилось много новых документов – а значит, возникли дополнительные причины для конфликтов. Скучать не приходится.