

ТСЖ И ВЛАСТЬ - ПРОТИВОСТОЯНИЕ

Какое бы событие ни произошло, наш брат-журналист любит окрестить его либо «историческим», либо «поворотным моментом». Но в данном случае любой из этих терминов было бы применить вполне законно - состоялось первое Всероссийское совещание по управлению многоквартирными домами товариществами собственников жилья. По его итогам создана Всероссийская ассоциация развития ТСЖ/ЖСК. Как удовлетворенно заметила одна из участниц совещания: «Наконец-то можно будет зайти в какой-то кабинет и получить не в лоб, а нормальный совет, помощь и реальную поддержку».

В своем обращении к участникам этого Всероссийского форума собственников в жилищном фонде Олег АЛЕКСЕЕВ, председатель общественного совета при Минрегионразвития РФ, заметил:

«Многие руководители органов местного самоуправления не удосужились вернуть полноценную систему территориального самоуправления, которая бы помогла в решении проблем ТСЖ. Давление бывших и нынешних муниципальных служб на жильцов в выборе формы управления достаточно сильно. Будем надеяться, что стимулы, которые создает государственная власть для ТСЖ при выделении средств на капитальный ремонт, повысят активность жителей и приведут к интенсификации процесса создания товариществ».

Другим параллельным и важным для нас процессом остается создание частных управляющих организаций. Собственно, мотивацией или условием появления управляющих компаний стало развитие коммерческой аренды жилья. Управляющая компания создавалась собственниками жилой недвижимости для сокращения издержек по эксплуатации, затем такая форма профессионального управления стала использоваться в кондоминиумах, комплексах частных домов. Так ТСЖ оказались в центре динамично меняющейся среды раз-

вития местного самоуправления, профессионализации управления жилой недвижимостью. И органы местного самоуправления, и управляющие компании - наши естественные партнеры.

Надеюсь, что в результате работы совещания нам удастся побудить федеральные органы исполнительной власти, судебные органы к более внимательному отношению к проблемам ТСЖ, жесткому контролю правоприменительной практики, своевременной корректировке гражданского и налогового законодательства.

Олег Борисович сказал, что в этой встрече участвуют представители 36 регионов России, активно поддержал и ее фонд «Новая Евразия» и другие организации, институты. Всероссийская ассоциация развития ТСЖ и ЖСК призвана выступить своеобразным лоббистом интересов товариществ и жилищно-строительных кооперативов, наладить практическое взаимодействие органов различных уровней исполнительной власти, местного самоуправления и руководителей жилищных объединений собственников. Нужен непрекращающийся диалог властных структур и жителей.

Наши жители берут на себя все большую ответственность за содержание своих домов, наведение порядка на прилега-

ющих территориях, словом, принимаются за решение тех задач, с которыми не всегда справляются государство и местные органы власти, - сказал в своем вступительном слове Владимир ЯКОВЛЕВ, министр регионального развития Российской Федерации.

Тема создания ТСЖ, реформирования и развития ЖКХ, предостерег он, не должна превращаться в кампанейщину, навязанную сверху. Граждане, собственники помещений в многоквартирных домах должны увидеть, что ТСЖ - именно та форма управления их общим имуществом, которая позволит наиболее эффективно решать насущные проблемы с ремонтом и модернизацией жилищного фонда, с предоставлением качественных жилищных и коммунальных услуг.

Органы власти всех уровней обязаны создать условия, чтобы организация и деятельность ТСЖ была выгодна в первую очередь для собственников помещений и не требовала больших материальных, моральных и временных затрат, как подчас происходит сегодня. Важно услышать все стороны, участвующие в процессе реформирования ЖКХ, определить слабые места, наметить комплекс мер по развитию ТСЖ, помочь в корректировании ныне действующего законодательства. А уж затем, с



Проблем, которые волнуют россиян, очень много, но почти 70 процентов из них ставят на первое место реформу ЖКХ

участием органов власти, общественных организаций, профессиональных ассоциаций, предприятий жилищно-коммунального комплекса и, естественно, собственников помещений двигаться дальше по пути реформирования отрасли.

В России на 1 января 2006 г. было создано в многоквартирных домах всего 7 процентов ТСЖ, сегодня их почти втрое больше. А согласно Жилищному кодексу к концу нынешнего года работа по их организации должна быть завершена. Тут возникает много проблем. Не случайно в Казани на заседании президиума Госсовета Президент РФ В. Путин обратил особое внимание на создание ТСЖ, форсирование реформы ЖКХ. Исходя из этого пожела-

ния, на февральском заседании Правительства России было намечено пять конкретных задач, которые необходимо решить в ближайшее время.

Прежде всего это развитие инициативы собственников жилья и создание эффективных управляющих компаний. Кроме того, внедрение конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов, создание для этого необходимых условий. Нужно наладить государственно-частное партнерство, поскольку государство профинансировать жилищно-коммунальное хозяйство в необходимых объемах не в состоянии. Значит, надо активнее привлекать в эту сферу частный капитал. Сегодня десятки тысяч ки-

Заметки с I Всероссийского совещания по управлению

Брешу, в которую хлынули копившиеся в недрах губернской проблемы, пробил делегат с Алтая - первым добравшись до микрофона, выкрикнул: «Основное препятствие на пути ТСЖ - муниципалитеты». Зал дружно зааплодировал. Немедленно выстроилась очередь - участники совещания рвались к микрофону, как к спасательному жилету. «Персонифицированные субсидии и монетизация льгот увеличивают задолженность», - настаивал делегат из Липецка. «Нас приравняли к кооперативу по налогообложению - мы платим единый социальный налог», - заявил председатель ЖСК из Краснодар. «Управляющие компании вне закона: в классификаторе нет специальности «управляющий многоквартирным домом», - сетовал делегат из Курска. «Мы наши письма собираем, но на местном уровне их не воспринимают как нормативные», - взывал к заместителю министра регионального развития председатель ТСЖ из Санкт-Петербурга. «Местная власть предлагает: деньги, отпущенные на капитальный ремонт, распределим в пропорции: десять процентов - ваши, девяносто - наши», - резал правду-матку делегат из Таганрога...

На секциях эмоции схлынули. Выступления были краткими и в большинстве случаев деловыми - с конкретными предложениями, призванными облегчить создание и деятельность жилищных объединений. Секций было четыре: «Проблемы ТСЖ/ЖСК на этапе выбора способа управления и регистрации», «Проблемы ТСЖ при выборе управляющей компании на начальном этапе деятельности и смена управляющей компании», «Основные проблемы функционирования ТСЖ, повышение эффективности деятельности объединений собственников жилья» и «Проблемы содержания, сохранения и улучшения жилища».

Мы выбрали первую - там предстояло рассмотреть ключевые, на наш взгляд, проблемы: сложности регистрации Федеральной регистрационной службой; содержание и ремонт общего имущества; капитальный ремонт; проведение общего собрания собственников, информирование и просвещение и организационно-правовая форма ТСЖ. Модератором работы секции была Елена Шомина - профессор Высшей школы экономики и наш постоянный автор. Помогала ей исполнительный директор Ярославской региональной общественной организации «Центр социального партнерства» Татьяна Бородина.

РЕГИСТРАЦИОННЫЕ СТРАДАНИЯ

Начали с самой «горячей проблемы» - регистрации ТСЖ и взаимоотношений с Федеральной регистрационной службой. Первой выступила председатель президиума московского некоммерческого партнерства «Управдом» Нелли ЛУКИНА. По ее мнению, нынче чрезвычайно усложнился процесс регистрации товарищества, то есть сбор соответствующих документов и представление их в ФРС. Напомним, что Закон «О государственной регистрации юридических лиц» вышел в 2002 году, Нелли Сергеевна подчеркнула, что процесс регистрации с выходом закона был демократизирован, регистрация была максимально простой - в заявитель-

ном порядке. Требовалось лишь собрать комплект документов, никто не проводил правовую экспертизу устава, не контролировал легитимность собраний и представленных для регистрации документов. Но эта «демократичность» породила проблемы, поскольку российские традиции к соблюдению законов не склоняют. В ряде домов стали возникать ТСЖ-«двойники». Начались затяжные судебные тяжбы. Яркий пример тому - московское ТСЖ «Эйдетики»: в доме было создано два товарищества, судебный спор тянется уже четвертый год. Сходные проблемы возникали при смене председателей. Особенно в тех домах, где есть возможность зарабатывать деньги или, как говорят, «пасть у кормушки». Конфликты множились. Они породили в общественном мнении очередной миф: руководство ТСЖ - априори воры. Иные считали, что положение спасет

НА ЭТАПЕ ВЫБОРА

переизбрание председателя. В результате собирались два собрания: на одном выбирали свое правление, на другом - свое. Первое регистрировало своего председателя как лицо, действующее без доверенности, другое заявляло, что печать потеряна, и заказывало новую. Появлялись еще одно юридическое лицо. Далее следовала судебная тяжба. Блокировался расчетный счет. Товарищества не могли нормально функционировать. Дискредитировалось движение в целом...

Но вот вышли поправки к закону «О некоммерческих организациях». ТСЖ приравняли к некоммерческой организации, и к регистрации товариществ предъявили требования этого закона.

«Я буду говорить о наших кооперативах - ЖК и ЖСК, - уточнила Нелли Сергеевна. - Теперь, регистрируя товарищество, опираются на три документа: Жилищный кодекс РФ, законы «О регистрации» и «О некоммерческих организациях». Давайте рассмотрим, насколько закон «О некоммерческих организациях» соответствует такой форме организации, как ТСЖ. В союзники беру Галину Петровну Хованскую, которая считает, что в данном случае нужны специальные законы. Я также считаю, что ТСЖ надо выводить из-под действия закона «О некоммерческих организациях». И вот почему.

Начнем с того, что в ТСЖ голосуют не люди, а доли. Если вы внимательно прочтете закон «О некоммерческих организациях», то обнаружите, что там везде речь идет о голосующих физических лицах. Считают по поднятым рукам. Если на очное собрание собственников помещений многоквартирного дома пришли люди и подняли руки, то их так считать нельзя. От вас требуют сведения об учредителях - юридических лицах и сведения об учредителях - физических лицах, причем должны быть представлены сведения на всех учредителей. Если у вас в доме живут 700 человек, из которых 300 человек обладают более 50 процентов долей

и вправе принять решение об учреждении товарищества, то на эти 300 человек нужно заполнить 300 форм. Но что они дают с точки зрения проверки легитимности собрания? Ничего! Число людей никакой информации не несет, потому что у одного число долей может быть одно, у другого - другое, в зависимости от площади квартиры. Информация о том, собственники они или не собственники - тоже ничего не дает. То есть перечень из 300 листов не несет никакой информации для проверки легитимности создания ТСЖ.

Мое предложение: перечень заполнять так, как ранее мы заполняли документ для Федеральной налоговой службы - только на избранных членов правления. Почему? Легче внести поправки в реестр.

Второе предложение касается участников собрания. По закону «О некоммерческих организациях» учреди-

ТСЖ было четко написано: если используется собственность невозможно, то оно распределяется среди участников. Из Жилищного кодекса это положение выкинули.

Мое предложение: формулировку из старого закона о ТСЖ внести в ЖК. И не забыть про фразу о том, что при ликвидации имущества, если невозможно его использовать, оно распределяется между участниками.

Следующее противоречие: в Жилищном кодексе написано, что жилищный кооператив может быть преобразован в товарищество, а товарищество - в ЖСК. Получается, что одни регистрируются в одном органе, другие в другом. Значит, все процедуры будут в два раза дольше. Безусловно, процедура регистрации для всех жилищных некоммерческих организаций должна быть одинаковой.

И, наконец, смена председателя. Допустим, председатель умер. Есть правление, которое до решения общего собрания в пределах статуса старого правления выбирает нового председателя. Какой документ нужно подать, если исходить из здравой логики? Только решение собрания, где было избрано правление, его решение о выборе нового председателя и свидетельство о смерти старого председателя. Московский опыт говорит, что при такой ситуации решение принимается в течение полугодия. В течение полугодия расчетные счета закрыты - со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Предложение такое: по всем этим процедурам нужны четкие рекомендации на уровне Минюста с полным набором документов, которые должны быть предоставлены, без всяких записей «и другие». Это «и другие» позволяет над нами изгаляться регистраторам...

ГОЛОСУЕМ ПО ИНТЕРНЕТУ

Проведение общего собрания - дело неподъемное: подчас трудно организовать собрание небольшого коллектива в несколько десятков человек, хотя рычаг для этого существует - воля начальника. Но как собрать несколько сот независимых друг от друга людей? Споткнувшись на организационных трудностях, энтузиасты начали изобретать легкие пути. Например, Алла ВОЛКОВА, представляющая некоммерческое партнерство «Содействие самоуправлению», предложила отделить функции ТСЖ как управляющей организации от функций общего собрания собственников, принимающего решения. Тогда количество членов, входящих в ТСЖ, по ее мнению, можно ограничить. Общее собрание принимает решение по управлению домом и передает их «управленческому» ТСЖ.

Евгения ИВАНОВА, представляющая Таганрогскую общественную организацию «Сударыня», считает, что один человек может представлять голоса всех живущих в подъезде. Правда, при этом, коль скоро речь идет об имущественных ценностях, доверенности нужно заверять у нотариуса. «Где деньги, Зин?» - раздался из зала голос скептика, не лишнего чувства юмора. Не назвав себя дама из Санкт-Петербурга предложила узаконить для собрания один голос от квартиры. Тут же раздался голос из зала: «А если квартира