

Автор: Леонид Волков, депутат Екатеринбургской Городской Думы

Источник: www.leonidvolkov.ru

Так, два года я наблюдаю, как управляющие компании беззастенчиво обворовывают жителей, пользуясь их доверчивостью, некомпетентностью и нежеланием управлять собственным имуществом. К сожалению, у многих до сих пор присутствует стереотип: хозяин в доме – ЖЭК, а если он плохо работает, то, максимум, что можно сделать — пойти жаловаться в райисполком.

Друзья, ни ЖЭКов, ни Райисполкомов давно больше нет! Сейчас существует рынок, на котором работают коммерческие управляющие компании. Они неподотчетны ни районной, ни городской администрации, ни премьеру Путину, ни президенту Медведеву. Они подотчетны только вам. Именно вы заключили с ними договор, платите им деньги и вправе требовать оговоренные в договоре услуги.

Бороться с управляющими компаниями в одиночку – сложно. Но можно объединиться и вместе отстаивать свои права. И, как показывает практика, проще всего делать это с помощью ТСЖ.

Этот отчет мы решили сделать не совсем обычным. По сути, это методическое пособие по созданию ТСЖ. Мы рассказываем об этом честно и объективно. Также мы даем формы типовых документов и описываем все «подводные» камни. Я прошу вас внимательно ознакомиться с этим текстом и, наконец, выступить на защиту собственных прав.

Кто виноват в проблемах ЖКХ?

В 2006 году в России был принят новый Гражданский кодекс. Этот документ кардинально поменял систему управления жилыми домами. До этого все они управлялись муниципальными структурами – разнообразными ЖЭК и РЭУ. С 2006 года ситуация поменялась: собственники жилья получили возможность (и даже обязанность) самостоятельно решать, как им управлять своим совместным имуществом.

Собственникам квартир в многоквартирных домах законодатель предоставил два варианта управления: либо они объединяются все вместе и создают Товарищество собственников жилья (ТСЖ), либо заключают договор с управляющей компанией, и уже она за них управляет домом. Выбор этот все собственники жилья так или иначе давно совершили, хотя и не все догадываются об этом. И сегодня все дома в Екатеринбурге управляются одним из этих двух способов.

В Екатеринбурге порядка 88 % жилых домов обслуживаются управляющими компаниями и только 12 % – ТСЖ. При этом число ТСЖ постоянно растет. Еще два года назад их число едва достигало 10 % – это ровно столько, сколько нужно было городу, чтобы войти в федеральную программу реформирования ЖКХ. Не было бы этой программы, так, может, и 99 % всех домов находилось бы под контролем управляющих компаний.

Кстати сказать, во многих других городах России ситуация прямо противоположная – больше половины домов могут управляться товариществами собственников жилья. Но в

Екатеринбурге исторически бал правят именно управляющие компании. И все они с большой неохотой передают свои полномочия ТСЖ. Любая попытка создать товарищество натывается на всяческие препоны со стороны УК.

Почему так происходит? Потому что сфера ЖКХ – это огромный и плохо контролируемый бизнес. Ежегодно через руки управляющих компаний проходит 12-15 миллиардов рублей. Это огромные деньги. А управляющие компании являются коммерческими структурами, которые этот рынок «осваивают». Неудивительно, что они всеми силами продвигают схему «прямых договоров», при которой собственники жилья оказываются совершенно бесправными.

Причем делают управляющие компании это совершенно бесконтрольно, ведь простому жителю многоквартирного дома очень и очень сложно отследить, как и на что тратятся заплаченные им деньги, насколько качественно предоставляются оплаченные им услуги. Даже банальную жалобу подать очень и очень непросто: всегда есть шанс, что на твое «у меня нет воды» услышишь в ответ «а у всех остальных – есть, только вы недовольны». Бесплезно жаловаться на них в администрацию города или района: все УК сегодня – это частные фирмы, которые не подчиняются ни администрации района, ни мэрии, ни даже президенту. Что уж там говорить про простого жильца.

Не приходится удивляться, что, оставшись без контроля, управляющие компании начинают банально обманывать своих нанимателей, то есть нас с вами. Говоря простым языком – воровать. В самом деле, сложно удержаться от искушения, когда никто тебя не контролирует, никто не ударит по рукам, никто даже не сможет проверить твою работу.

Схем и способов обворовывания населения изобретено великое множество. За два года работы депутатом вместе с неравнодушными жителями я нашел не менее полусотни вариантов хитрых махинаций с приборами учета, расчетом “общедомового” потребления ресурсов, врезанием коммерческих потребителей в подъездный кабель. А еще есть “ложные” ремонты, когда по смете списываются миллионы на работу, которая стоит едва ли десятки тысяч рублей, или незаметный отказ от выполнения оплаченных услуг. Да что там говорить, десятки тысяч можно заработать, незаметно заменив обязательную влажную уборку подъезда подметанием или перестав вывозить мусор с мусороуборочной площадки по воскресеньям. Если же вовсе перестать убирать подъезд и двор, то каждый дом за год принесет УК до миллиона рублей.

Впрочем, воровство – не единственная претензия к управляющим компаниям. В самом деле, может быть, и можно было бы простить им мелкое жульничество, если бы работу свою они делали на твердую пятерку. Но, к сожалению, управляющие компании нас не только обворовывают, но еще и обманывают, недообслуживают. Посмотрите на свой подъезд – на сколько баллов вы оцените работу своей управляющей компании? Как качественно сделан ремонт? Насколько хорошо моются полы? Как быстро к вам приходят сантехники и электрики? Часто ли они бывают трезвы и насколько профессиональны? К сожалению, по нашему округу оценки колеблются от тройки с минусом до тройки с плюсом.

Причины этого известны. Управляющие компании – это все те же советские ЖЭКи и ДЭУ. Да, они прошли процедуру приватизации. Сейчас они принадлежат не городу и не государству, а частным лицам. Но, к сожалению, смена хозяина не привела к смене методов работы. Они продолжают выполнять свои обязанности так же плохо, как и раньше. Да и зачем им меняться? Зачем набирать новые профессиональные кадры? Зачем учиться делать свою работу хорошо? Ведь и без этого деньги поступают к ним на счета,

десятки, а то и сотни домов исправно платят коммунальщикам привычную «дань». Жильцы и собственники квартир выступают в роли крепостных крестьян, которым просто некуда деться от гнета управляющих компаний.

Конечно, можно атаковать управляющие компании с кипами заявлений, раз за разом натравливать на них проверки прокуратуры, милиции, других контролирующих органов. Можно требовать исполнения взятых на себя обязательств. Значительная часть моей работы как раз и состоит в том, чтобы ставить зарвавшихся коммунальщиков на место.

Но более продуктивной мне представляется другая тактика. Не нужно забывать, что реформа ЖКХ и новый Гражданский кодекс были призваны победить эту “крепостную” систему и предоставить людям свободу выбора. По мысли законодателей, сразу после принятия нового закона между управляющими компаниями должна была начаться непримиримая конкурентная борьба, которая привела бы к улучшению качества услуг. Люди, получив право выбирать из нескольких управляющих компаний, выбирали бы только лучшие, а те, что работают по старинке, спустя рукава, – просто разорились бы.

С момента принятия закона прошло уже 5 лет. А конкуренция между управляющими компаниями только начинает появляться. В огромном Екатеринбурге фиксируются буквально единичные случаи перехода домов от одной компании к другой. И откровенно халатные УК продолжают обслуживать, а фактически – держать в рабстве сотни тысяч горожан.

И главная причина такой ситуации – инертность самих собственников квартир. Закон предоставил в их распоряжение мощный инструмент влияния на управляющие компании, дал им возможность самим принимать решение о форме управления домом и даже взять это управление в собственные руки. Но большинство из нас не пользуется этой возможностью и продолжает жить так, как будто никакого нового Жилищного кодекса просто нет.

Между тем переломить ситуацию с коммунальным хозяйством можно. Сотни домов по всему Екатеринбургу доказали это на своем опыте. Там собственники жилья побороли лень и равнодушие и поняли, что кроме них самих им больше никто не поможет. Они организовались и взяли управление домом в собственные руки. И этот шаг немедленно принес результат.

Таким шагом стало создание товариществ собственников жилья – некоммерческих объединений жильцов дома, единственная цель которых – улучшить совместную жизнь, привести в порядок дом и общее имущество.

Часто одной угрозы создать ТСЖ оказывается достаточно, для того чтобы управляющая компания испугалась потерять стабильный источник дохода и, что называется, взялась за ум, стала выполнять свои обязательства. Создание же этой организации открывает перед собственниками совершенно новые перспективы реального управления собственным домом.

Что такое ТСЖ?

ТСЖ – это объединение собственников жилых помещений, которые совместно хотят управлять своим домом. ТСЖ позволяет самим жильцам контролировать, каким образом и куда именно тратятся их деньги. Управляющие органы ТСЖ – а это председатель, Правление и ревизионная комиссия – не назначаются свыше, они избираются самими

собственниками жилья. И только сами собственники на общем собрании могут решить, сколько они будут платить за содержание жилья и как эти деньги будут тратиться. Только сами жильцы, объединившись, могут контролировать расходование своих средств и не допускать воровства. Сейчас ТСЖ – единственный способ поставить ЖКХ под реальный контроль горожан.

Например, сами собственники (а не управляющая компания) будут устанавливать, с какой периодичностью мыть полы в подъездах, вывозить мусор, чистить двор. Стоит ли собрать деньги на строительство детской площадки или ремонт скамеек у подъезда. Нужно ли разбить клумбу или сделать на её месте автомобильную парковку.

Товарищество является некоммерческой организацией, будет иметь свой банковский счет (а то и не один). На эти счета жильцы будут перечислять деньги, с них ТСЖ будет оплачивать коммунальные услуги. Основные поставщики света, тепла, горячей и холодной воды будут обязаны заключить договор с новым ТСЖ. Что касается всех других служб – уборки двора и подъездов, вывоза мусора, сантехнических, электротехнических, ремонтных и прочих работ, то тут ТСЖ совершенно свободно в выборе подрядчиков. Правление ТСЖ с одобрения общего собрания товарищества сможет самостоятельно решить, кому они доверят те или иные работы и сколько будут за это платить. Вполне возможно, что молодые пенсионеры из числа соседей окажутся куда лучшими дворниками, техниками и слесарями, чем нанимаемые управляющей компанией алкоголики и гастарбайтеры. Или же, напротив, товарищество решит заключить договор с одной из специализированных компаний по оказанию клининговых или ремонтных услуг, которых в городе немало. Конечно, это будет чуть дороже, зато качество их работы, вежливость и сервис будут гарантированы. Если же какой-либо из этих параметров вдруг перестанет удовлетворять жильцов, договор всегда можно расторгнуть и пригласить новых подрядчиков. Для этого будет достаточно провести собрание. С управляющей же компанией такие фокусы, как правило, не проходят. Сменить нерадивого дворника или сантехника там очень и очень сложно.

Наконец, в распоряжение ТСЖ переходят все места общего пользования. А это не только лестничные клетки, но и чердаки, подвалы, придомовая территория. Во многих домах они находятся в хорошем состоянии и сами по себе являются ценной собственностью. ТСЖ может принять решение использовать их в своих целях (например, устроить там клуб, спортзал или хранилище вещей жильцов), а может сдать их в аренду. Полученные таким образом деньги можно тратить на благоустройство дома или компенсировать за их счет часть коммунальных платежей.

Мне часто приходится слышать, что ТСЖ – это сложно и очень дорого. На самом деле это не так. Конечно, жителям дома придется один раз постараться и проделать определенную работу по созданию товарищества. Но после этого жить им станет куда лучше и комфортнее.

Разумеется, определенных расходов не избежать. Но, скорее всего, эти траты будут существенно ниже, чем нынешние расходы на содержание управляющей компании. И платить вы будете только за те услуги, которые реально получаете, а не за те, которые вам навязывает УК.

Так, ТСЖ придется оплачивать ведение банковского счета и программу, которая позволит управлять деньгами дистанционно, из офиса ТСЖ. Стоимость такого банковского обслуживания в большинстве банков составляет от 300 до 1 500 рублей в месяц.

Товариществу обязательно понадобится грамотный бухгалтер для проведения платежей и составления отчетов в налоговую и другие контролирующие органы. Но не стоит пугаться: даже если среди ваших соседей такого бухгалтера нет, найти подходящего специалиста не составит труда. Сегодня в Екатеринбурге действуют десятки компаний, занимающихся «внешней» бухгалтерской помощью на условиях аутсорсинга. Стоимость таких услуг начинается от 5 000 рублей в месяц.

Определенную сумму надо будет заплатить председателю товарищества и управляющему домом – тому, кто возьмет на себя реальное управление домом и решение возникающих проблем. По сложившейся практике на эту должность принимается «молодой пенсионер», получающий от своих соседей 10 000–15 000 рублей за свои труды. И работать он будет на совесть. Тем более что должность эта хотя и ответственная, но полной ежедневной занятости не подразумевает. Все остальные должностные лица в товариществе – и члены Правления, и участники ревизионной комиссии – работают на общественных началах и денег за свою работу не получают.

Отдельная статья расходов – паспортистка. Обычно она приходит раз в неделю и стоит дому порядка 2 тысяч рублей в месяц.

Все остальные специалисты нанимаются по рыночной цене. И вряд ли расходы на них будут выше, чем в управляющей компании. Скорее, наоборот, ведь теперь жильцам не придется оплачивать джипы и коттеджи директоров УК.

Главная проблема любой коммунальной организации – контроль. В ТСЖ с этим проще всего. Вся работа товарищества – на виду. Если председатель работает плохо – его всегда можно переизбрать. К тому же в ТСЖ по закону ежегодно должен проходить внешний аудит. Это значит, что специальная комиссия изучает всю бухгалтерию организации. С результатами проверки обязательно знакомятся все жители дома.

«Ленивое» ТСЖ

Впрочем, не везде и не всегда имеет смысл создавать полноценное ТСЖ, которое будет заниматься всеми коммунальными делами, полностью заменяя управляющую компанию. Часто сделать это очень сложно или практически невозможно. Например, небольшому дому в 20-30 квартир просто сложно будет собрать деньги для организации собственных служб. Да и содержать своего сантехника или электрика такому дому очень накладно. К тому же может оказаться, что среди соседей нет ни одного специалиста по коммунальному хозяйству и даже желающего начинать профессионально вникать во все эти вопросы.

Но и в этом случае есть выход. Ведь главная задача ТСЖ – поставить коммунальную сферу под свой контроль. А это может сделать и так называемое ленивое ТСЖ.

В чем его отличие от обыкновенного?

Дело в том, что при «облегченной» форме ТСЖ управляет домом не самостоятельно, а нанимает для этого управляющую компанию. Между товариществом и УК заключается договор, и дальше они действуют совместно.

Казалось бы, какая разница, будет управляющая компания работать с жильцами напрямую, как сейчас, или через «ленивое» ТСЖ? И зачем нужна эта «лишняя» прослойка? Но на деле разница есть, и она огромна. Недаром многие современные

коммунальные компании соглашаются «заходить» на дом только тогда, когда там уже создано такое товарищество.

С одной стороны, вы не остаётесь без профессионального управления. Жителям не надо самим создавать с нуля ремонтную базу, искать сантехников и дворников. Вас, как и раньше, обслуживает управляющая компания.

С другой стороны, вы становитесь гораздо более гибкими. Даже самое «ленивое» ТСЖ – это единый квалифицированный заказчик. Оно выступает от имени всего дома и потому имеет намного больше авторитета, власти и полномочий, нежели каждый отдельный жилец. В самом деле, как Вы думаете, к кому будет прислушиваться любой поставщик услуг – к одному жалобщику или к организации, представляющей несколько десятков или даже сотен человек? Жителям намного легче потребовать любой отчет о проделанной работе, сверить показания счетчиков, проверить правильность начисления квартплаты. В случае необходимости ТСЖ всегда может заказать независимый аудит и поймать воров за руку.

Во-вторых, в руках ТСЖ оказывается важнейший инструмент влияния на УК – угроза ухода к другой организации. Сделать это ТСЖ намного легче, чем десяткам разобщенных собственников. По сути, достаточно провести одно общее собрание – и договор расторгнут. Кстати, часто эту угрозу имеет смысл претворить в жизнь. Ведь рынок коммунальных услуг в Екатеринбурге уже складывается. И помимо сохранившихся с доисторических времен “монстров” типа “Радомира” или “Урал-СТ” на нем работает несколько десятков независимых управляющих компаний. Они не появились в результате “приватизации” ЖЭКов и ДЭУ. Эти ребята начали работу “с нуля”, сами создали свои компании и потому дорожат каждым клиентом. Нет ничего удивительного в том, что качество их услуг оказывается выше, чем у динозавров, не привыкших ничего менять в своей работе.

Кроме того, у ТСЖ всегда есть пространство для маневра: оно может выбрать, какие услуги какая компания будет поставлять. Скажем, сантехники и дворники в прежней УК вполне устраивали жильцов – оставим их. А вот электрика и уборщиц в подъезде заменим. Скажем, на роль техничек пригласим соседок-пенсионерок, а электрическую сеть передадим в ведение специализированной компании. ТСЖ может осуществить и такой выбор.

Кроме того, остается в силе все, что было сказано про использование совместного имущества: им распоряжается ТСЖ и может тратить полученные от его аренды средства на облагораживание территории или уменьшение квартплаты.

Минусы ТСЖ

Не будем обманывать себя: ТСЖ – далеко не идеальная форма управления многоквартирным домом. Ведь в любом доме живет множество людей с самыми различными интересами. И привести эти интересы к общему знаменателю всегда непросто. Возьмем благоустройство двора: пенсионерам хочется, чтобы там были лавочки и беседки, молодым родителям нужна детская площадка, подросткам – спортивная зона, а автолюбители предпочли бы создать на месте всего этого автопарковку. Казалось бы – неразрешимый конфликт интересов, и никакая демократия в виде ТСЖ его не победит.

Но ТСЖ в сложившейся ситуации, пожалуй, наиболее оптимальный метод управления совместным имуществом. И именно демократические принципы и умение находить

компромиссы между интересами всех жильцов делают его таковым. Иначе все останется как есть, и в нашем дворе не будет ни парковки, ни площадок, ни скамеек – то есть хуже будет всем.

Конечно, помимо плюсов у ТСЖ есть и минусы. Именно о них так любят рассказывать представители управляющих компаний, когда отговаривают собственников жилья от создания своих объединений. Поговорим о них и мы.

1. В ТСЖ будут воровать точно так же, как и в УК, а то еще и хуже.

С одной стороны, примеры непорядочности со стороны правления отдельных ТСЖ имеют место быть. Действительно, случается, что власть в доме захватывает кучка мошенников, которые используют средства своих соседей для личного обогащения.

Но, во-первых, управляющие компании воруют куда чаще.

Во-вторых, Правление не берется из пустоты и не назначается к нам высшими силами. Правление избирается самими жильцами. И в силах жильцов избрать туда честных и проверенных людей.

В-третьих, проверить работу ТСЖ куда проще, чем управляющей компании. Для этого существует ревизионная комиссия. Да и каждый член ТСЖ имеет право проверить документацию товарищества.

И, наконец, в-четвертых, избавиться от жуликов в Правлении ТСЖ достаточно просто: нужно только организовать собрание собственников и переизбрать Правление и председателя. Это куда проще, чем разобраться с жуликами из управляющих компаний.

2. ТСЖ – непрофессионалы. Они не смогут управлять домом так же качественно, как профессиональные коммунальщики из УК.

Это действительно так. Далеко не в каждом доме живет профессиональный коммунальщик, который готов посвятить значительную часть своего времени ТСЖ. А непрофессионалы действительно часто совершают ошибки.

Но, как показывает практика, даже самые непрофессиональные собственники относятся к своим обязанностям куда более внимательно и ответственно, чем работники управляющей компании.

Да, Правление ТСЖ и даже общее собрание жильцов может совершать ошибки. Но на этих ошибках они учатся. И учатся достаточно быстро, ведь они работают для себя. Реальность такова, что дома, управляемые ТСЖ, в среднем находятся в куда лучшем состоянии, чем те, где хозяйничают управляющие компании.

В крайнем случае, ТСЖ всегда может стать “ленивым” и заключить контракты на обслуживание с одной или несколькими подрядными организациями.

3. При создании ТСЖ на его баланс перейдут все долги дома, накопившиеся за долгие годы, и оно просто разорится.

А вот это – просто неправда. ТСЖ – новая организация, и она начинает свою работу с чистого листа. Никаких долгов на нее не “переводится” – все они остаются в той

управляющей компании, которая не смогла их собрать. Её проблемы новое ТСЖ волновать не должны.

Напротив, на счета ТСЖ должны быть немедленно перечислены средства, собранные домом на капитальный ремонт. Так что начинать свою работу товарищество будет с положительным балансом.

4. ТСЖ будет сложно “выбивать” долги из злостных неплательщиков.

Должники и неплательщики – вечная проблема любого дома. Но практика показывает, что именно ТСЖ справляются с этой проблемой лучше всего. Во-первых, в ход идет моральное давление. Согласитесь, одно дело – не платить какой-то абстрактной управляющей компании, которая давно воспринимается как некий «враг». И совсем другое – грабить своих соседей. Да и непросто жить неплательщику, когда он ежедневно встречает на лестничной клетке людей, которые знают, что он живет за их счет.

Кроме того, отмечено, что ТСЖ куда быстрее и охотнее идет на крайние меры – передачу дела в суд, отключение неплательщику воды и света и даже насильственное выселение. Это и понятно – ведь люди здесь расплачиваются за нерадивого соседа своими деньгами.

А вот управляющие компании часто специально наращивают объемы долгов, потому что такая задолженность им выгодна. На первый взгляд это утверждение кажется абсурдным, но это – факт! Долги позволяют коммунальщикам решать две очень важные задачи.

Во-первых, требовать помощи от городских властей и государства. Управляющие компании фактически выкручивают им руки, заявляя о том, что без чужой помощи просто сорвут отопительный сезон. Власти не могут допустить, чтобы город остался без тепла, и вынуждены помогать коммунальщикам, которым просто лень самим собирать задолженность со своих клиентов.

Во-вторых, долги за квартплату – это отличный повод “отфутболивать” любые требования жильцов. Вы требуете починить детскую площадку, разбить клумбу, провести капитальный ремонт? Вам откажут, потому что за вашим домом числится долг. А раз есть задолженность (пусть и копеечная), значит, ремонта не будет.

5. ТСЖ имеет смысл создавать только в больших новых домах. Небольшой дом с числом квартир менее 50 просто не сможет содержать председателя, бухгалтера и весь необходимый набор персонала – слесарей, сантехников, дворников и техничек.

Действительно, небольшому дому не под силу самостоятельно содержать весь штат работников, необходимых ТСЖ. Но из этой ситуации существует сразу несколько выходов.

Во-первых, в одно ТСЖ могут объединиться сразу несколько домов. Законом это не запрещено и иногда оправдано со всех точек зрения. Известны случаи, когда в товарищество объединялись жители целого компактного квартала, застроенного однотипными домами, подобного нашему “Городку чекистов”. В самом деле: у однотипных домов – одинаковые проблемы и идентичные методы их решения. Почему бы не решать их вместе? Да и времени и сил на создание ТСЖ там уйдет столько же, сколько в большом многоподъездном доме.

Во-вторых, несколько небольших ТСЖ могут совместно содержать «общих» бухгалтера, сантехника и прочих работников. Только договариваться об этом им придется заранее, еще не стадии создания.

В-третьих, можно организовать “ленивое” ТСЖ. Да, товарищество не сможет само нанимать всех специалистов, да и зарплату председателю вряд ли надо будет платить. Но польза от этого шага все равно будет налицо: жильцы смогут лучше контролировать управляющую компанию и самостоятельно выбирать поставщика услуг.

ТСЖ: быть или не быть?

Казалось бы, выгоды ТСЖ очевидны. На протяжении двух лет своей работы в качестве депутата я постоянно агитирую жителей за создание этих организаций, которые реально помогут им взять сферу ЖКХ под свой контроль, уменьшить воровство со стороны управляющих компаний и в конечном счете улучшить свою жизнь.

Но, к сожалению, до последнего момента мои воззвания получили не самый активный отклик. За два года на территории округа было создано всего 2 ТСЖ. В обоих случаях мы предоставили всю необходимую помощь, для того чтобы сделать этот процесс максимально быстрым и легким. Но мне кажется, что этого очень и очень мало – с учетом того, что всего в округе у нас 300 домов! Ведь если люди в полной мере не станут собственниками своего дома, то недобросовестные управляющие компании продолжат их беззастенчиво грабить.

Одной из причин, по которым число ТСЖ у нас невелико, чаще всего называют сложность создания товарищества. Да, процесс этот непростой и требует достаточно большого времени и определенных знаний. Но он по силу каждому, я в этом уверен. Именно поэтому вторая часть этой методички будет полностью посвящена практическим советам по созданию товарищества собственников жилья.

Как создать ТСЖ?

На первый взгляд, процесс создания товарищества собственников жилья может показаться крайне сложной, неподъемной задачей. Действительно, процесс этот непростой и занимает от 2-3 месяцев до полугода. Но ничего принципиально невозможного в нем нет. Десятки тысяч ТСЖ уже зарегистрированы по всей России. И сделали это самые обычные люди, такие же, как вы и я.

Кроме того, инициативная группа жильцов, решившая зарегистрировать ТСЖ, всегда может обратиться ко мне в приемную. Я сам и мои помощники, в числе которых – первоклассный юрист, сделаем все возможное, для того чтобы помочь вам в этом деле. Но именно помочь – подсказать какие-то моменты, правильно оформить документы, проконсультировать по сложным вопросам. Сделать за вас всю работу мы просто не в состоянии.

Итак, с чего следует начать?

Создание ТСЖ: инициативная группа

Первое и самое главное – это создание инициативной группы жильцов, которая и возьмет на себя всю работу по убеждению соседей, созданию и регистрации товарищества. Без нее все дальнейшие действия просто не получатся. В группу должно входить не меньше 5

человек. Во-первых, это позволит разделить между собой обязанности на всех стадиях работы, во-вторых – сформировать будущие органы управления ТСЖ.

Основное требование к членам инициативной группы – настойчивость и порядочность. Они должны пользоваться авторитетом и доверием среди своих соседей. Хорошо, если среди них будут профессиональные управленцы и юристы. Но если таковых и не окажется, то ничего страшного в этом нет. Главное, чтобы соседи прислушивались к их мнению и доверили им судьбу дома.

Создание ТСЖ: стратегия

На первых же собраниях инициативной группы необходимо подумать о долгосрочной концепции развития дома. Понятно, что чаще всего ТСЖ создаются из-за вполне конкретных и видимых причин: нарушений в работе управляющей компании, общем «бардаке» в коммунальном хозяйстве, из-за желания навести порядок здесь и сейчас. Но тем не менее уже на самых ранних стадиях работы члены инициативной группы должны ответить себе на несколько главных вопросов. Вот они:

Зачем мы создаем ТСЖ?

Каким мы хотим видеть наш дом через 5, 10, 20 лет?

Как нам добиться реализации этих долгосрочных планов?

После того как ответы на эти вопросы будут найдены, вам будет гораздо проще не только самим работать над проектом ТСЖ, но и объяснять свои цели и задачи соседям.

Создание ТСЖ: оценка ресурсов

На следующем этапе будущему ТСЖ необходимо оценить имеющиеся в его распоряжении активы и те риски, с которыми придется столкнуться в будущем.

К числу активов можно отнести все то, что в дальнейшем поможет дому вести самостоятельное хозяйство. Это и придомовая территория (но учтите, что сейчас она, скорее всего, не размежевана), места “общего пользования” – подвалы, чердаки, каморки и прочие подсобные помещения. При этом имеет смысл уже сейчас выяснить, не находятся ли они в чьей-нибудь частной собственности. В этом случае в число активов они не попадают. Также необходимо выяснить, какими общедомовыми системами учета оборудовано ваше здание. Любой счетчик тепла, воды или электричества – это ваш ресурс, который в дальнейшем позволит вам значительно экономить на оплате коммунальных услуг. Не лишним будет узнать и сумму, которую дом накопил на капитальный ремонт. Эта сумма формируется из ежемесячных взносов жильцов и хранится на специальном счету управляющей компании. Потрачена она может быть только на ремонт и только по решению общего собрания жильцов. Если ремонта в вашем доме в последние несколько лет не проводилось, значит, несколько десятков, а то и сотен тысяч рублей в этом фонде должно было накопиться.

Важнейший ресурс, который необходимо оценить, – это сами собственники жилья, ваши соседи. Сколько их? Каков их средний достаток? Готовы ли они тратить собственные средства на благоустройство дома и двора? Каковы их основные потребности? Грубо говоря, хотят ли ваши соседи платить меньше за те услуги, которые им предоставляются, или же наоборот, готовы ежемесячно отдавать чуть больше денег, лишь бы качество услуг

и их жизни существенно выросло. Это знание определит вашу дальнейшую позицию при создании ТСЖ. Причем получить эту информацию лучше заранее, чтобы не столкнуться с неприятными сюрпризами на более поздних этапах. Ведь если ваше представление о будущем дома не совпадает с мнением большинства его жителей, нормальной работы у товарищества не выйдет.

Однако кроме активов к ТСЖ перейдут и системные риски дома. В первую очередь это состояние дома, его стен, перекрытий, труб и подвалов. Чем старше дом, чем дольше в нем не было ремонта – тем выше риски, тем больше средств понадобится на их устранение и предотвращение.

Но главный риск – это опять-таки люди, особенно злостные неплательщики. Пока дом обсуждается управляющей компанией, взыскание долгов – её проблема. Но как только за управление возьмется ТСЖ, неплательщики станут его головной болью. В конечном счете, платить за них придется всем соседям. Поэтому необходимо заранее выяснить, сколько в вашем доме таких недобросовестных жильцов, и на берегу подумать о том, какие меры воздействия вы планируете к ним принимать. Возможно, уже на этой ранней стадии следует встретиться с неплательщиками и обсудить ситуацию.

Создание ТСЖ: наша цель – собрание

Оценив все плюсы и минусы, составив долгосрочную стратегию управления домом, вы должны будете принять окончательное решение – хватит ли у вас ресурсов на управление собственным домом, стоит ли создавать ТСЖ, в какой форме оно будет работать. После того как решение принято, вам останется уже только техническая работа по регистрации товарищества.

Для того чтобы ТСЖ было признано существующим, необходимо провести общее собрание собственников жилья, на котором владельцы более чем половины жилых помещений дома проголосуют за новую форму управления домом. На этом же собрании должен быть утвержден и важнейший документ ТСЖ – Устав. Там же избираются органы управления. По сути, дальше мы с вами будем говорить о том, как правильно организовать такое собрание и какие документы необходимо к нему подготовить.

Создание ТСЖ: подготовка к собранию

Подготовительные мероприятия по большому счету можно разделить на три большие части. Первая – это предварительное общение с жителями дома. Тут действительно придется в буквальном смысле дойти до каждого. Членам инициативной группы в течение нескольких недель необходимо заниматься агитаторской и разъяснительной работой. Ходить по квартирам. Общаться. Рассказывать о своем проекте, отвечать на вопросы. Вполне возможно, что имеет смысл провести несколько предварительных собраний, главная цель которых – обсудить предстоящее создание ТСЖ и проект будущего Устава, возможно – и правил совместного проживания в доме. Необходимо учесть мнение большинства жильцов, узнать их позицию по наиболее существенным вопросам. Иначе в ходе общего собрания организаторов ТСЖ могут ждать неприятные сюрпризы.

Вторая часть – организационная. В первую очередь необходимо выяснить, какие решения уже были приняты предыдущими общими собраниями жильцов. Вы можете о них не знать, но они, по всей вероятности, были проведены управляющей компанией в заочной форме еще в 2006 или 2007 годах. Скорее всего, именно на них ваш дом «выбрал» эту управляющую компанию. Вполне возможно, что там же были приняты и иные важные

решения. Сведения эти должны храниться в управляющей компании, и у нее нет никаких поводов отказать инициативной группе в их предоставлении. Если же компания все-таки пойдет на нарушение закона и не даст вам протоколов предыдущих собраний, смело обращайтесь ко мне, и мы вместе решим эту проблему.

Пожалуй, самым значимым из таких решений является принятие формы оповещения о новых общих собраниях. Дело в том, что закон обязывает инициаторов общего собрания оповестить о нем всех жителей дома. Форму такого оповещения выбирают сами жители. Как правило, это либо расклейка объявлений в людных местах – на специальных информационных досках, на первом этаже или в лифте, либо разноска писем с уведомлением по почтовым ящикам или по квартирам. В этом случае членам инициативной группы следует извещение изготовить и распространить. Но если такого решения принято не было, вам придется руководствоваться общими нормами законодательства.

А нормы эти достаточно строгие: либо личное уведомление под роспись, либо заказное письмо. Что ж, значит, членам инициативной группы придется пойти по квартирам и под роспись оповестить всех жителей о предстоящем собрании. Как показывает практика, за вечер группа из 2-х человек может обойти 10-15 квартир.

В случае если собственник жилья не живет в своей квартире и не появляется там долгое время, уведомить его очень и очень сложно. А отсутствие такого уведомления является поводом признать общее собрание нелегитимным и отменить все его решения. Более того, про некоторые квартиры мы даже можем и не знать, кто является их собственником.

Конечно, можно обратиться в управляющую компанию. Но не факт, что она пойдет нам навстречу и сообщит эти данные. Можно обратиться в Федеральную регистрационную службу. Дело это непростое и затратное. Можно пойти на небольшую хитрость: написать заказное письмо на существующий адрес и совершить несколько попыток встретиться с собственником жилья. Для этого несколько раз в разное время надо прийти к квартире и попытаться застать владельца. Каждая неудачная попытка должна быть запротоколирована: составлен соответствующий акт, в котором распишутся и свидетели-соседи. Такая бумага будет полезна, если дело все же дойдет до суда. В суде мы предоставим доказательства того, что сделали все возможное, чтобы оповестить собственника.

Третьим важным моментом является подготовка документов, прежде всего – повестки, Устава, листов голосования. Поговорим о них подробнее.

Создание ТСЖ: устав

Формально, Устав ТСЖ – это основополагающий документ, определяющий жизнь дома и обязательный для исполнения всеми жильцами вне зависимости от того, голосовали они за него или нет. В американских ТСЖ – кондоминиумах – устав может быть весьма пухлым документом, насчитывающим две-три сотни страниц. Так как американские кондоминиумы создаются до строительства дома, то будущие соседи заранее оговаривают все стороны будущей совместной жизни. Как правило, в таких уставах прописаны все мелочи будущего совместного быта: можно ли держать в доме животных и в каком количестве, какой громкости музыку и до какого времени можно слушать и так далее.

Так сложилось, что мы все стали собственниками жилья совсем недавно и получили его готовым, вместе с соседями. Именно поэтому в отечественной практике уставы ТСЖ –

относительно компактные программные документы, цель которых – удовлетворить всех жителей дома. Большинство уставов помещается на 10 страницах и по своей структуре достаточно стандартны: в них входят, в основном, пункты, предусмотренные законодательством.

По сути, Устав – это программа, в которой должна быть изложена позиция инициативной группы. В нескольких абзацах следует написать, к чему они призывают собственников, определить уровень и качество услуг, которого следует добиваться. Кроме того, в Уставе в обязательном порядке должны быть прописаны такие формальные пункты, как управляющие органы будущего ТСЖ – количество членов Правления, способ избрания председателя (членами Правления или общим собранием), состав и порядок избрания ревизионной комиссии.

Из-за значительного размера мы не можем привести в данном издании примерный проект Устава, но все желающие могут ознакомиться с ним в моей приемной. Так же я готов выслать его на электронную почту.

Создание ТСЖ: какие вопросы следует вынести на общее собрание?

Другой важный момент – повестка общего собрания. В нее необходимо включить все основные вопросы, на которые должны ответить жители дома. Конечно же, самый важный из них – это решение о создании товарищества собственников жилья и передаче в управление ему жилого дома.

Второй важнейший вопрос – утверждение Устава товарищества. О том, как должен выглядеть Устав, мы поговорим чуть позже.

Третий момент, без которого невозможно обойтись, – это избрание Правления товарищества. Если голосование идет заочно, то можно использовать две формы избрания правления. Первая – «пакетное» голосование. При нем собственникам жилья предлагается проголосовать за или против готового списка из нескольких человек, как правило, членов инициативной группы. Если же на должности в ТСЖ претендует много кандидатов, то имеет смысл сделать поименное голосование по каждому из них. Например, сформировать список из десяти человек, против фамилии каждого сделать место, в котором можно поставить галочку. При этом каждый голосующий может выбирать 3 или 5 человек из предложенного списка. Саму процедуру лучше прописать в том же листе для голосования, чтобы не допустить ошибки.

Точно таким же образом нужно избрать ревизора или ревизионную комиссию.

Что касается Председателя Правления, то тут ситуация двояка. Некоторые ТСЖ предпочитают выбирать его на общем собрании. Другие считают, что избрание Председателя – это дело Правления, и оно с этой задачей справится самостоятельно. Оба решения одинаково законны, что выбрать в каждом конкретном случае – решать вам. Следует отметить, что этот пункт обязательно должен быть отмечен в Уставе.

Важно!

Кроме фамилии, имени и отчества кандидатов имеет смысл указать номер их квартиры и телефон. Это позволит соседям связаться с кандидатами и задать им необходимые вопросы. Необходимо, чтобы сами кандидаты дали свое согласие на распространение их персональных данных, причем лучше – в письменном виде.

Кроме этих обязательных пунктов на общее собрание могут быть вынесены и другие вопросы. Например, об управлении общей собственностью. В этом случае вопрос может быть сформулирован так: «Согласны ли вы передать в управление Товариществу собственников жилья общедомовое имущество, а именно: ...».

В некоторых домах на общем собрании принимается и такой важнейший документ, как «Правила совместного проживания». В нем можно закрепить все те договоренности, которых жители дома хотели бы придерживаться в дальнейшем. Именно здесь имеет смысл ввести пункты по поводу поддержания общественных мест в чистоте, содержанию домашних животных и ограничению громкости музыки в вечерне время.

Также на общее собрание можно вынести частные вопросы, такие как проведение капитального ремонта, приглашение консьержки и многие другие.

Важно!

В перечень вопросов общего собрания можно внести и пункт о том, как в будущем жильцы будут оповещаться о новых подобных мероприятиях. Например, можно прописать норму о том, что оповещение осуществляется путем вывешивания объявлений на первом этаже и в лифте или разнесом их по почтовым ящикам.

В то же время опытные люди говорят, что слишком перегружать первое общее собрание вопросами не стоит. Достаточно решить самые насущные проблемы. С остальными можно разобраться и позже.

Создание ТСЖ: очное или заочное голосование?

Казалось бы, очное собрание, на котором все собственники имеют право высказаться, — наиболее демократичный способ решения общих проблем дома. Но практика показывает, что оно имеет смысл только в очень небольших домах, где все жильцы знают друг друга. В любом ином случае оно неизбежно превращается в базар.

Кроме того, далеко не все участники очного голосования могут выдержать многочасовые словесные баталии. Многим просто надоедает перепалка, и они уходят по домам. А это значит, что теряется кворум, без которого собрание утрачивает свою легитимность. В этом случае оно просто признается несостоявшимся.

И, наконец, на очном собрании очень сложно отслеживать статус участников. В самом деле, практически невозможно «на вид» определить, является человек собственником жилья или только квартирантом, какой долей в квартире он обладает. А ведь формально участие в голосовании принимают не люди, а принадлежащие им квадратные метры.

Все это делает очное голосование очень сложным процессом, который практически невозможно держать под контролем. В результате большинство домов сегодня пользуется иным методом — заочным голосованием.

В этом случае инициативная группа готовит листы голосования, которые содержат все пункты будущей повестки. Эти листы разносятся по квартирам, передаются собственникам жилья. С момента раздачи листов начинается заочное голосование.

Важно!

Напоминаем, что о проведении заочного голосования и дате его окончания необходимо оповестить всех жильцов. Поэтому начинать этот процесс лучше заранее. Закон отводит на это 10 дней. Но времени этого явно недостаточно. Скажем, оптимальным сроком распространения уведомлений о приближающемся собрании является месяц. Столько же времени необходимо и на само голосование.

Создание ТСЖ: листы для голосования

Какую информацию включают в себя листы для голосования?

Во-первых, это данные о самом голосующем – его фамилия, имя, паспортные данные и номер документа, удостоверяющего его право собственности на квартиру. Там же собственник должен указать и площадь принадлежащего ему жилища. Необходимо сверить эти данные с документами во избежание недоразумений.

Важно!

К сожалению, многие наши сограждане до сих пор не знают, являются они собственниками жилья или нет, путаются в этих вопросах. Так, часто люди, не приватизировавшие свое жилье, считают себя его собственниками. В качестве документа, подтверждающего право собственности, они демонстрируют ордер на заселение. К сожалению, это в корне неверно. Если жилье не было приватизировано, то оно считается собственностью муниципалитета. И именно представитель городской администрации, а не проживающий там человек будет голосовать на общем собрании собственников жилья. Обратите внимание, что именно администрацию города надо уведомлять в этом случае.

В-вторых, это пункты повестки, снабженные специальными отметками для голосования. Можно под каждым пунктом поставить три квадратика – «за», «против» и «воздержался». Можно придумать иное расположение этих пунктов. Но они обязательно должны быть на листе.

Также в этом документе должна быть указана дата окончания голосования и оставлено место для подписи человека.

Пример листа для голосования приведен в разделе приложений под номером 2.

Создание ТСЖ: собрание

Очное собрание проходит вполне понятным образом: жильцы собираются вместе и высказывают свое мнение непосредственно. Листы для голосования раздаются им прямо на месте. Кроме того, для идентификации жильцов понадобятся хотя бы рабочие столы, калькуляторы или компьютеры, бланки для регистрации собственников.

В случае заочного голосования листы разносятся членами инициативной группы по квартирам. Если в квартире живет несколько собственников, то каждый из них должен получить по листу. Собрание считается начавшимся с момента выдачи первого листа. Дата окончания указывается на всех документах. При выдаче члены инициативной группы обычно раздают соседям свои контакты, для того чтобы в любой момент ответить на возникающие вопросы.

Как правило, голосование продолжается около месяца. В это время никто не запрещает членам инициативной группы продолжать устраивать информационные собрания,

общаться со своими соседями и агитировать их за создание ТСЖ. Более того, известно, что наши сограждане с подобными вопросами любят тянуть до последнего, так что часто решение принимается тогда, когда члены инициативной группы уже приходят забрать заполненные бюллетени. Учитывая, что жильцы часто теряют непонятные им бумажки, в момент сбора не плохо бы иметь при себе запасной вариант листов «на замену».

Подведение итогов собрания ТСЖ

Подведение итогов собрания далеко не такой простой процесс, как кажется.

Конечно, если все собственники всех квартир в едином порыве проголосовали единодушно, то проблем с подсчетом голосов не возникнет. Но такая уникальная ситуация – огромная редкость. Куда чаще в голосовании принимают участие не все собственники, да и голосовать они могут по-разному: кто-то за создание ТСЖ, а кто-то – против.

Напомним, что решение общего собрания жильцов считается принятым, если за него проголосовали собственники более чем половины жилых помещений в доме. Важно обратить внимание на эту формулировку – не более половины собственников и тем более не более половины принявших участие в голосовании, а именно собственники более чем половины площадей. Например, в доме 3000 квадратных метров, за должны проголосовать собственники, обладающие 1500 квадратными метрами.

Жилищный кодекс специально оговаривает этот вопрос: собственники голосуют своими квадратными метрами. Владелец трехкомнатной квартиры имеет больше голосов, чем владелец однокомнатной. Человек, купивший все квартиры на одном этаже, имеет такое же право голоса, как и 10 его соседей, владеющих квартирами на другом этаже. Именно поэтому так важно знать, каким количеством квадратных метров владеет каждый из собственников.

Более того, если у одной квартиры есть несколько собственников, то и голосовать каждый из них имеет право только своей долей.

В результате может оказаться, что за один из вопросов может проголосовать несколько десятков человек, владеющих небольшими долями в маленьких квартирах, и он не пройдет, так как против выскажутся всего несколько владельцев больших помещений.

Если некий “микроолигарх” скупил более половины всех жилых площадей в доме, то фактически все решения он может принимать единолично, проводя общее собрание лишь для формы. Впрочем, на практике подобные ситуации очень редки.

Эти сложности при голосовании делают процесс подсчета голосов очень скрупулезным делом. Прежде всего, комиссии по подсчету необходимо выяснить общую площадь всех жилых помещений дома. Потом исходя из этих данных установить, какая процентная доля приходится на каждый квадратный метр. Например, если общая жилая площадь дома 2 000 квадратных метров, то каждый «метр» даст его владельцу 0,05% голосов. Далее эту цифру необходимо умножить на количество квадратных метров, которыми владеет каждый собственник. Например, владелец трехкомнатной квартиры в 75 метров получит 3,75% голосов, собственник однокомнатной в 33 метра – 1,65%. Если же некий гражданин владеет одной третью долей в двухкомнатной квартире площадью 60 метров, то на его долю придется 1% от общего числа голосов.

После таких подсчетов необходимо выяснить, сколько процентов приняли участие в голосовании и как разделились их голоса. Такую операцию необходимо провести по каждому голосованию отдельно.

Для того чтобы не запутаться, лучше автоматизировать процесс. Лучший способ сделать это – составить таблицу в программе Excel или другой похожей, которая бы сама автоматически вела подсчет голосов. Впрочем, и её впоследствии лучше несколько раз проверить вручную: ошибки при подсчете могут обойтись слишком дорого.

Важно!

Чтобы избежать проблем при последующей регистрации в налоговой инспекции, лучше, чтобы в число 50% проголосовавших за создание ТСЖ вошли только голоса взрослых собственников жилья. Согласно существующему законодательству, несовершеннолетние дети также могут быть собственниками недвижимости. Но их голоса могут быть оспорены при регистрации, так как они не могут быть участниками общественных организаций, к числу которых относится ТСЖ.

Протокол собрания ТСЖ

Итак, собрание проведено, его итоги подсчитаны.

После этого инициативная группа готовит важнейший документ – протокол общего собрания. Именно он является юридическим основанием для создания и регистрации товарищества собственников жилья в качестве юридического лица. Именно поэтому эксперты советуют привлечь для его составления квалифицированного юриста. Его профессиональный взгляд позволит избавить документ от нелепых и обидных мелких ошибок и ляпов, которые могут затянуть процесс регистрации.

Впрочем, ответственные собственники жилья могут сделать его и самостоятельно, ничего особенно сложного в этом процессе нет. Главное, чтобы в нем в обязательном порядке была отражена вся та информация, которая требуется нормами Жилищного кодекса РФ.

В первую очередь, в протоколе следует упомянуть, кто явился инициатором проведения общего собрания, какие вопросы были на него вынесены, как технически осуществлялся сбор голосов, в какие сроки он проходил. В случае заочного голосования необходимо указать, сколько было подготовлено листов голосования, в какие квартиры они были доставлены, сколько листов и из каких квартир было собрано. Обязательно необходимо указать, сколько листов было признано действительными, а сколько – недействительными, а также причины их выбраковки.

Но самое важное – это данные о том, сколько собственников жилья, владеющих каким объемом от общей жилой площади дома, приняли участие в голосовании.

Далее нужно отметить, как проходило голосование по всем пунктам, вынесенным на повестку дня, расписывая голоса по трем обязательным пунктам – «за», «против», «воздержались».

Пример подобного протокола можно найти в разделе приложений под номером 3.

После собрания ТСЖ

Когда протокол составлен, избранному Правлению следует осуществить еще целый ряд обязательных действий.

Во-первых, закон требует, чтобы не позже 10 дней после окончания голосования итоги были оглашены его участникам. Сделать это можно двумя способами: вывесить протокол в местах, где его смогут прочитать жильцы (например, на информационных стендах, в лифтах), или же разнести итоговый информационный бюллетень с результатами по квартирам или почтовым ящикам. Практика показывает, что лучше совместить эти два способа.

Далее необходимо зарегистрировать ТСЖ в уполномоченном органе, которым является налоговая инспекция. Для этого Правление уплачивает соответствующую пошлину, нотариально заверяет заявление о регистрации, которое пишется на специальном бланке (его можно получить в налоговой), и вместе с Уставом подает на регистрацию в ближайшую инспекцию ФНС.

Этот процесс также можно поручить юристам. Как правило, они проводят регистрацию быстро, так как знают все необходимые тонкости этой процедуры. В случае необходимости они же помогут правильно подготовить необходимые для этого документы.

Когда документы вернутся из налоговой со всеми необходимыми отметками, ТСЖ можно считать зарегистрированным. Правлению останется завести счет в банке и начать управлять собственными имуществом.

Автор: Леонид Волков, депутат Екатеринбургской Городской Думы

Источник: www.leonidvolkov.ru