

# ДОМ законодательство

## Проверка на порогах

### самоуправление

Ущерб, который организации, занимающиеся управлением многоквартирными домами в России, наносят жильцам, составляет, как сообщила недавно вице-спикер Госдумы Любовь Слиска, около 65 млрд рублей в год. Эти деньги организации присваивают самыми разными способами. И чем сложнее устроено управление домом, чем больше услуг предоставляется жильцам, тем больше масштабы «утечек».

### Плюсов больше

Стоит ли вообще создавать ТСЖ и воевать с управляющими компаниями? Есть ли реальная отдача от работы товарищества? Может, плюнуть на все и спать спокойно? Эксперты считают, что при грамотной организации ТСЖ может многого добиться, особенно в домах высокого класса.

Для владельцев собственности в домах бизнес- и элит-класса ТСЖ — практический механизм управления состоянием помещений общего пользования, их содержанием и получением прибыли путем сдачи помещений в аренду. Собственники бизнеса, составляющие большую часть владельцев квартир в домах бизнес- и элит-класса, лучше кого-либо другого знают, как важен контроль за управлением недвижимостью и финансовыми потоками, какой экономии и эффективности можно достичь путем разумного и хозяйственного управления недвижимым имуществом общего пользования, — объясняет Махач Бижанов, управляющий партнер юридической фирмы Legal Consulting Group.

О том, чем хороши ТСЖ, рассказывает адвокат Олег Сухов, ведущий юрист Первого столичного юридического центра.

Во-первых, собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственны-

ми силами или с привлечением специалистов — управляющего, управляющей компании. Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц, несвоевременный вывоз бытовых отходов, невыполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.

Во-вторых, ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ. Не надо никого ни о чем просить. Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль расходов средств товарищества, получаемых как за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации и др.). В ТСЖ действует ревизионная комиссия. Прозрачность бюджета — это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы ТСЖ.

В-третьих, в ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общей долевой собственности (технический



ТСЖ «Удальцова 69, 77» уже два года воюет с бывшей управляющей компанией, которая не хочет отдавать управление домами

ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЧЕНКО

этаж, подвал, колясочная и т. п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др. В-четвертых, в ТСЖ создаются условия для экономного расходования воды, тепла, электрической энергии за счет установления узлов учета и применения энергосберегающих технологий.

В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, так как жильцы знают, что в случае поломки общего имущества им придется платить за ремонт самим. После наведения порядка в доме самими жильцами никто не будет раз-

рисовывать стены, разбивать окна и т. д. Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ.

В-пятых, участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение цены и качества услуг для них оптимально.

Конечно, недостатки у ТСЖ тоже есть. Как объясняет господин Сухов, товарищество только тогда эффективно, когда оно обслуживает несколько многоквартирных домов с большой жилой площадью, чтобы собирать большую сумму. Кроме того, управлением собственностью нужно заниматься, причем

серьезно, иначе никакой экономии и качества не получится.

### Битва за рычаг

Главное достоинство ТСЖ в том, что это некоммерческая организация, которая всю полученную прибыль направляет на создание оптимальных условий в товариществе (обслуживание и ремонт фонда), кроме того, оно пользуется поддержкой государства. Проблема же в том, что получить эту поддержку и реализовать на практике все преимущества не так просто, как кажется. До получения права собственности граждане не могут создавать ТСЖ, а домом управляет управляющая компания. Именно она заключает договоры на обслуживание и эксплуатацию дома и придомовой территории, надзирает за проведением строительных и ремонтных работ, вывозом строи-

тельного мусора и т. д. После регистрации права собственности и получения свидетельства собственники могут создать ТСЖ и поменять управляющую компанию, если сочтут, что она работает неэффективно или попросту ворует. Но удастся это не всем.

«В новостройках бывает так, что контроль над товариществом находится в руках застройщика и у застройщика же, соответственно, все рычаги влияния, — объясняет Сергей Поправка, руководитель юридического департамента компании Penny Lane Realty. — Такое ТСЖ может, например, назначить „карманную“ управляющую компанию, деятельность которой будет, мягко говоря, не совсем соответствовать интересам жильцов».

Подавляющее большинство конфликтных ситуаций возни-

кает при смене управляющей компании товариществом собственников жилья. Как объясняет Махач Бижанов, управление жильем домом является для управляющей компании источником доходов, причем немалых. По своей воле управляющие компании Москвы чрезвычайно редко и без особого желания сдают позиции.

«Возникают проблемы в виде потерянной информации. Возможны ситуации, когда ответственное лицо, назначенное управляющей компанией, увозит правоустанавливающие документы на дом, что влечет за собой необходимость их восстановления, но ни одна из проблем не является принципиально нерешаемой, они все могут быть решены в рамках действующего законодательства», — утверждает юрист.

«В большинстве случаев ТСЖ находят точки соприкосновения интересов и способны к досудебному урегулированию внутренних и внешних конфликтов», — отмечает эксперт.

### Есть контакт

Конфликты возникают и в самих товариществах. Или один товарищ возмущается, что другой товарищ не платит за услуги, или, что происходит чаще всего, товарищи не довольны своим председателем.

«Охранник попытался не пустить меня в подъезд. Я впервые забыл ключ, и меня явно знают в лицо!!! Да, у меня не было удостоверения, ну и что? Ты же знаешь меня в лицо. Назвал фамилию, а меня, как ребенка, начали отчитывать: как же ключ забыла? Ну жуть. Не знаю, за что мы им деньги платим. Мне постоянно в квартиру какие-то люди звонят и предлагают продукцию какую-то или пылесосы. Это нормально? Почему их пускают? Так и грабят людей — узнают, где дома никого, и все. Ко мне одному в квартиру ходит или есть еще такие случаи?» — спрашивает на форуме ТСЖ ВСК «Восток-3» член товарищества.

«Полностью согласен с вышеуказанными заявлениями. Мы неоднократно пытались понять функции нашей охраны. Выятого ответа мы не получили. Сидят здоровые мужики, смотрят телевизор (я считаю, что на рабочем месте просмотр телевизора нужно запретить), и кто мимо проходит, им все равно. Шлагбаум открывают каждому, кто позвонил. И, кстати, с нас хотят еще денег за наблюдение на улице. В подъезд пускают всех подряд. Нашу охрану нужно срочно менять!!! Давайте объединяться и решать наши проблемы», — отвечает сосед.

«При тарифе 500 руб. с квартиры можно заключить договор охраны дома с Вневедомственной охраной нашего р-на. Но почему-то этого не происходит! Выгоднее снимать с жильцов по полной, а потом „откатывать“ себе в карман. Хорошая прибавка получается», — добавляет третий.

И тут же официальный ответ председателя правления ТСЖ. «Я как Председатель правления делаю Вам официальный предложение! Вы устраиваете встречу с Вневедомственной охраной нашего р-на или с ЧОПОМ или с группой людей, которые согласны работать круглосуточно за 50 000 рублей за точку. Вы отвечаете за работу охраны, и все довольны. Получаете себе еще „откаты“, хорошую прибавку!!! А нет, так не болтайте! И давайте, наконец, встретимся».

Хорошо, что у ТСЖ есть сайт и форум, на котором можно поделиться информацией и предложить какой-то выход. Плохо, что активных жильцов раз, два и обчелся. Занятым людям, которые, как правило, живут в домах бизнес-класса, некогда углубляться в подобные проблемы. Проще закрыть на них глаза и доверить управление управляющей компании, которая и охрану найдет, и тендер на ремонт подъездов проведет, и со всеми рассчитается. А если получается дорого, можно попробовать больше зарабатывать или самому пойти в управдомы.

Наталья Капустина

**Чистый воздух и зеленые окрестности**

**Единая территория - 13 гектаров**

**Современное комфортное жилье**  
Технологии энергосбережения

**Возможности для развития детей:**  
детский творческий центр, игровые площадки с учетом возраста, детский сад, школа

**Обустроенные места для пешеходов:**  
прогулок, организации пикников и выгула домашних питомцев

**Полезное окружение:**  
торговый комплекс и центр социально-бытовых услуг

**РАДУЖНЫЙ МИНИПОЛИС®**



**ОТЛИЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО!**

**755-88-55**

город ВИДНОЕ

[www.city-xxi.ru](http://www.city-xxi.ru)