

3 июля 2012

Когда в ТСЖ согласия нет

Категория: Статьи



Отсутствие знаний и согласия не может дать хорошего результата в общем деле. Собрание жильцов ТСЖ «Восход» напоминало действия героев из басни Крылова «Лебедь, Рак и Щука». Каждый тянул в свою сторону, а воз оставался на месте.

В апрельском номере нашей газеты поднимались проблемы дома №40 по улице Ворошилова. Жильцов называли «ворошиловскими бунтарями», а их действия по защите личных прав — «коммунальными войнами». В 2009 году в этом доме было организовано ТСЖ, председателем которого стала Людмила Воскобойникова. Часть жильцов утверждает, что они не участвовали в выборе ТСЖ и его председателя. Кому выгодно было создание ТСЖ, каким образом оно организовывалось, можно только догадываться.

Собственники вольны вступить или не вступить в ТСЖ. Однако число его членов должно превышать 50% собственников. Голосование на собрании осуществляется по пропорциональному принципу: чем больше площадь квартиры, тем больше голосов у данного собственника.

Худо или бедно ТСЖ под чутким руководством управляющей компании провело капитальный ремонт, которым жильцы остались недовольны. Но после драки размахивать кулаками оказалось поздно. Смету и акты выполненных работ подписывали не разбирающиеся в этом собственники и председатель ТСЖ. Лопались под напором воды новые трубы, а предприимчивые сантехники еще и вымогали плату за ремонт у беспомощных бабушек. Но, как говорится, «не пойман — не вор», а жалоб на этот счет не поступало.

Несмотря на непогоду, встреча жильцов с представителями УК все же состоялась. Со стороны ООО «Жилкомсервис» на собрании присутствовали: исполнительный директор А. Балухто, исполняющий обязанности заместителя начальника Ю. Бондаренко, начальник производственного отдела Л. Афанасенко и юрист О. Бондаренко. Инициатором собрания выступал пенсионер Владимир Иванович Гаврилов, и большинство собравшихся жильцов поддерживали его. Предварительно в УК было отправлено письмо с требованием явиться для разрешения ряда вопросов.

Отказываясь представляться и запрещая фотографировать, юрист компании напомнила, что жильцы являются товариществом собственников и обязаны проводить собрание сами, а УК ответит на подготовленные вопросы. Собрание взялся проводить Владимир Иванович, а председатель Людмила Воскобойникова лишь изредка вставляла несколько слов в свою защиту, ожидая участи переизбрания.

На собрании присутствовало 35 человек, и вопрос о переизбрании председателя поднимать было нецелесообразно, так как решение может быть принято 70% голосов собственников (из расчета: один квадратный метр занимаемой площади условно равен одному голосу). Направить собрание в нужное русло практически не представлялось возможным, так как у каждого была своя правда.

Мамочек больше интересовала безопасность и удобство детской площадки. Как разместить качели и песочницу, с жильцами никто не советовался, а на справедливые замечания мастер УК реагировала болезненно. Вот и установили качели-балансир перед песочницей, не думая о том, как же теперь туда песок подвозить. Горка вообще с дырами получилась...

На возмущения о безобразно отремонтированном цоколе жильцам ответили, что они еще хуже не видели. Из лопнувших водосточных труб течет вода и подмачивает стены, а из-за отсутствия водостоков естественным путем направляется в подвал. Выяснилось, что у собственников даже нет ключей от подвала, где имеются установленные во время капремонта общедомовые приборы учета. Жильцы утверждают, что обращались с просьбой о перерасчете потребленной воды с учетом общедомового прибора учета, но им было отказано, так как данный счетчик в неисправном состоянии. С момента проведения капремонта прошло 3 года, и сколько времени неисправен счетчик, да и работал ли он вообще — неизвестно.

Расчет суммы оплаты за воду вскоре будет производиться по показаниям счетчика: умножением объема потребленной воды на актуальный тариф. Этот порядок отражен в Постановлении Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., которое (1 сентября 2012 года) отменит нынешний порядок расчета. Сегодня еще действует формула расчета оплаты за водопотребление, установленная Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006 г.

Несправедливость такого порядка расчетов очевидна: за перерасход норматива и за утечки в трубах платят только владельцы квартирных счетчиков воды. Есть еще одна причина варьирования суммы, которую выставляет к оплате ЖКХ: перерасчет из-за временного отсутствия проживающих в квартире. Если человек уезжал из квартиры, не оборудованной индивидуальным счетчиком, более чем на 5 календарных дней подряд и предъявил соответствующие подтверждающие документы, ему осуществляется перерасчет платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и газоснабжение за все время его отсутствия. Тем временем при наличии общедомового счетчика тот объем воды, который отнимается от начисления жителю, перераспределяется пропорционально на всех остальных жителей дома. Для того, кто отсутствовал, плата за воду и коммунальные услуги будет меньше, а для остальных жителей дома — больше. Если вдруг многие жители дома будут отсутствовать одновременно, то увеличение суммы оплаты коммунальных услуг для тех, кто никуда не уезжал, достигнет значительной величины, без малейшей видимой для плательщиков причины.

Пока действует указанное постановление, остается уповать лишь на честность ЖКХ и бдительность проверяющих инстанций. Не исключено, что в большинстве случаев коммунальные платежи начисляются с нарушениями. Впрочем, иногда, возможно, это происходит без злого умысла — поскольку на 100% исполнять данные постановления Правительства по различным причинам зачастую невозможно.

Юрист Ольга Бондаренко подтверждает, что «закон шагает впереди нас. Его можно исполнять, а можно и обойти». Был дан совет по борьбе с многочисленными квартирантами: «Заявлять о незаконно проживающих в налоговые органы».

Юрист рассказала о трудностях управляющей компании по заключению договоров, в частности, со Смоленской организацией, занимающейся поставкой тепла: «Нам пришлось 8 раз туда ездить». Большие трудности по взысканию долгов с неплательщиков: «Они в суды со мной не ходят». Начальник производственного отдела записывала жалобы, и даже устанавливались сроки по их устранению.

Собравшиеся приняли решение производить оплату по фактически проживающим (для тех, у кого нет индивидуальных приборов учета). Но удастся ли собрать нужное количество голосов, вызывает сомнение.

Если бы состоялось переизбрание председателя ТСЖ, то ревизионная комиссия могла бы выявить нарушения со стороны своих предшественников и при необходимости расторгнуть невыгодные договоры и заключить новые. Если расторжение договоров по взаимному согласию не получается, жильцы вправе обратиться в арбитражный суд для принудительного расторжения. Если деятельность предыдущего председателя правления нанесла ущерб ТСЖ и его членам, новое руководство товарищества вправе поставить вопрос о привлечении его к имущественной и иной ответственности. На стадии смены руководства ТСЖ собственникам не обойтись без хорошего юриста. Возможно, расходы на его услуги несопоставимо малы по сравнению с расходами по кабальным договорам с недобросовестными управляющими и коммунальными службами.

Но в данном случае «король-то — голый». Людмила Воскобойникова выполняет функцию председателя на добровольных началах, да и нарушений в ее деятельности фактически не было выявлено. Управляющая компания с готовностью идет на контакт и неважно, что все топчутся на одном месте. Кому сейчас легко? Инициативную группу для проверки показаний счетчиков, что исключительно в интересах собственников, и то не удалось выбрать. Кто-то занят, у кого-то — дети и работа. Неуступчивый пенсионер Гаврилов в почтенном возрасте, а последователей у него немного. Большинство предпочитают ждать, куда кривая выведет. А один, как известно, в поле не воин. Объединиться Воскобойниковой с группой Гаврилова не позволяют разногласия во мнениях, ну а остальные выбирают нейтральную позицию.

Воз, который собрались везти Лебедь, Рак и Щука, не сдвинулся с места из-за того, что каждый тянул в свою сторону. Для успешного решения любого дела мало общего желания собравшихся, необходимы при этом мастерство и единомыслие.

Надежда Нечетная