

ПОЧЕМУ НЕ ТСЖ?

На протяжении последних лет нам настойчиво навязывают ТСЖ как «оптимальную» форму управления многоквартирным домом. Почему чиновники и СМИ так стараются, конечно уже давно не секрет. Всё это неразрывно связано с активностью по вовлечению населения в приватизацию жилья. Сроки окончания многократно переносились. Казалось бы, удивительно видеть такой «альтруизм» со стороны государства: оно безвозмездно передаёт жильё в собственность граждан, а они ещё не спешат брать. Но все, конечно, объясняется проще. Недоремонт жилого фонда и износ коммунальной инфраструктуры — огромная головная боль. А избавиться от неё власти могут только одним способом — провести двухходовую комбинацию: 1) убедить граждан приватизировать жильё, т.е. вступить в право собственности; 2) объединить собственников в ТСЖ, для того чтобы они взяли на себя ответственность и за общедолевое имущество — т. е. и за инженерные сети дома (за их обслуживание, ремонт и содержание), и за сохранность его конструкций. И тогда с чистой совестью можно будет умыть руки, если дома вдруг начнут приходить в аварийное состояние (пока народ смекнёт, что к чему, с момента передачи дома на баланс ТСЖ уже пройдёт срок исковой давности — 3 года — и заявлять через суд претензии о том, что дом был передан в ненадлежащем состоянии и собственникам не были компенсированы средства за не произведённые ремонты будет уже поздно).

А ведь под нашими многоквартирными домами находится земля. Вот она-то как раз и является предметом основного интереса власть придержащих и сросшихся с ними коммерческих структур. Эти совместные интересы и лоббируют чиновники подобными нехитрыми действиями. Самый надёжный способ заполучить земельный участок дома — признать дом аварийным и подлежащим сносу, а жителей выселить в маневренный фонд (на 6 кв.м. на человека с удобствами на этаже, где-то на окраине или даже за чертой города). Этот маховик постепенно раскручивается и набирает обороты. Причём, совсем не обязательно, что признанный аварийным дом будут сносить. Часто бывает выгоднее с этим подождать (сделать это никогда не поздно), а тем временем заселить дом какими-нибудь приезжими гражданами с юга, которые будут проживать там на птичьих правах, оплачивать в конвертах деньги за это благодеяние конкретным чиновникам, «курирующим» этот дом (или их подручным коммерческим структурам). При этом такое уже совершенно безправное население можно будет выселить в любой момент, хоть по суду, хоть без суда (обычно это делается так: в соответствующих органах власти меняется чиновник, который придя на должность «вдруг» замечает всё это безобразие и срочно бросается принимать меры, ведь обязательствами, которыми был связан предыдущий «благодетель», он не связан).

Впрочем, всё это многим нашим согражданам давно известно. Неясно другое — как нам защититься от этого? Как организовать управление и хозяйствование в доме так, чтобы уйти из зоны уязвимости? Как отстаивать свою землю, свои чердаки и подвалы, распоряжаться своей территорией в своих интересах, не позволяя извлекать выгоду из нашего имущества каким-то третьим лицам? Оказывается выход есть, и он только один (других выходов нам действующее законодательство не оставляет) — создать местное самоуправление в своём доме. Если полистать российские законы, кодексы, то в большинстве их них чуть ли не на каждой странице вы найдёте местное самоуправление. Оно имеет такие-то права, полномочия, сферу компетенции. Взять, например, Жилищный кодекс: для начала в ст. 6 Федерального закона № 189 «О вводе в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» мы читаем о **муниципальном** жилищном фонде, и о договорах социального найма (заключаемыми с гражданами соответствующими муниципальными органами), в ст. 7 — о **муниципальных** учреждениях, которым принадлежат жилые дома и общежития, переданные в ведение **органов местного самоуправления**, в ст. 16 читаем, что «формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или **органами местного самоуправления**» (слово «или» относится к тому, к чьей подведомственности относится указанный земельный участок; в подавляющем большинстве случаев это органы МСУ). Далее, в самом Жилищном кодексе РФ

уже сразу с первых строк статьи 1 мы читаем: «Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и **органами местного самоуправления** условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища...», далее эти положения конкретизируются в ст.ст. 2 и 3. Затем, в ст. 4 говорится о помещениях муниципального жилищного фонда, а в ч. 2 этой статьи указано: «Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, **муниципальные образования**». Затем в ст. 5 говорится, что «жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса,..., нормативных правовых актов **органов местного самоуправления**», и далее там же: «**Органы местного самоуправления** могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами,...». И так дальше, почти на каждой странице есть что-то в отношении органов местного самоуправления. То же самое и в Гражданском кодексе, Бюджетном кодексе и многих других законах других — во всех них учтены и регламентированы полномочия органов МСУ.

И это неспроста. Такое положение прямо продиктовано фактом присоединения Российской Федерации к странам, подписавшим **Европейскую хартию местного самоуправления**, которую Россия ратифицировала в 1998 году (в полном объёме, без всяких изъятий). Законодатель щедро прописал полномочия органов МСУ во всех сферах, но делалось это, конечно, имея ввиду, что они так и останутся в пределах существующих Муниципальных образований (в Санкт-Петербурге, например, одно такое образование охватывает население численностью около 40 тыс. человек), не ожидая, видимо, что народ захочет создать местное самоуправление в своих домах. А это не только не противоречит смыслу и духу законодательства о местном самоуправлении, но и прямо вытекает из принципа субсидиарности, закреплённого в Европейской хартии местного самоуправления, гласящего, что **любое ВЛАСТНОЕ решение должно приниматься на уровне, наиболее приближенном к гражданам**. Вопрос хозяйствования в многоквартирном доме и все вопросы владения и использования территории дома (земельного участка многоквартирного дома с придомовой территорией) относятся в вопросам местного значения именно многоквартирного дома и должны решаться органами местного самоуправления многоквартирного дома, и только в крайнем случае (например, если такие органы в доме не созданы и заниматься этим там никто не может и не хочет) этими вопросами приходится заниматься более крупным территориальным структурам МСУ (конечно, в ущерб эффективности и экономии, что прямо нарушает принцип, заложенный в ч. 3 ст. 4 Европейской хартии местного самоуправления: «Осуществление публичных полномочий, как правило, должно преимущественно возлагаться на органы власти, наиболее близкие к гражданам. Передача какой-либо функции какому-либо другому органу власти должна производиться с учётом объёма и характера конкретной задачи, а также **требований эффективности и экономии**»).

Итак, какие действия нужно предпринять, чтобы официально на полном законном основании приступить к активному осуществлению местного самоуправления в своём доме, и на какие законы опираться? Это весьма не сложно. Физически достаточно заполнить и подписать Протокол №1 о создании органов местного самоуправления населением дома (протокол должны подписать более 50% от граждан, постоянно зарегистрированных в данном доме). Что это за протокол, какие обязательные положения он должен содержать, и как наиболее просто организовать ознакомление с ним и его подписание населением,— об этом можно узнать, обратившись в Координационный совет местного самоуправления. Многие дома в нашем городе этот путь уже прошли, готовы делиться своим опытом и достижениями.

В заключение, ниже приведём сравнение двух форм хозяйствования в многоквартирном доме: ТСЖ и МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ (МСУ), дабы развеять последние сомнения в том, что форма ТСЖ так уж хороша, как её расписывают нам с экранов телевизоров, и, якобы, отвечает всем современным требованиям к форме самоорганизации жителей дома.

Кружков О.А.

и.о. председателя Общественного движения

«За Социальный заказ и Социальный договор»,

обращаться в Координационный совет Местного самоуправления:

8 (921) 394-39-06 - Кирпита Александр Петрович,

8 (911) 810-06-98 Андрущенко Николай Степанович,

645-07-30 - Литвинов Владимир Константинович,

649-22-05 - Кружков Олег Александрович

Сравнительная таблица двух способов хозяйствования в многоквартирном доме: ТСЖ и МСУ.

№	ТСЖ	Местное самоуправление многоквартирного жилого дома (МСУ МЖД)
1	<p>Опасность признания дома аварийным согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 г. Москва «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», согласно которому в комиссию по признанию дома аварийным и подлежащим сносу входят представители органа местного самоуправления, представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора; председателем комиссии назначается должностное лицо органа местного самоуправления, а собственники помещений привлекаются к работе комиссии с правом совещательного голоса.</p>	<p>Защищённость от необоснованного признания дома аварийным и подлежащим сносу, т. к. в случае создания собственного органа местного самоуправления в многоквартирном доме, его должностное лицо и будет председателем указанной комиссии, а в качестве членов будет ещё несколько представителей созданного органа местного самоуправления. Очевидно, что никакие решения во вред себе (жителям дома) принимать такая комиссия не будет. Подобных комиссий, с теми же принципами формирования, предусмотрено немало по разным вопросам местного значения.</p>
2	<p>Уязвимость к проведению всевозможных проверок в многоквартирном доме (всего существует более 100 органов, имеющих право проводить проверки и начислять штрафы). ТСЖ является некоммерческой организацией, которая поднадзорна и подконтрольна всем этим проверяющим органам.</p>	<p>Местное самоуправление является ВЛАСТЬЮ на соответствующей территории; в пределах своей компетенции (т.е. по вопросам местного значения, к которым относится и вопрос хозяйствования в доме) оно самостоятельно (не подконтрольно и не подотчетно государственным органам).</p>
3	<p>Незащищённость собственников в вопросах использования придомовых территорий и внутридомовых площадей (в т.ч. опасность уплотнительных застроек, организации автостоянок на территории дома, использования подвалов и чердаков без согласия собственников и т. п.).</p>	<p>Все подобные действия, проводимые по инициативе государственных и иных органов должны согласовываться с органами МСУ, которыми в данном случае будут органы МСУ многоквартирного дома, действующие в интересах населения МЖД и способные не допустить подобного.</p>
4	<p>Уязвимость по отношению к налоговой инспекции (статус некоммерческой организации очень уязвимый); организационно правовая форма ТСЖ неудобна для хозяйствования, избежать нецелевого использования средств (являющегося уголовным преступлением) крайне трудно, что выявит любая проверка.</p>	<p>Органы МСУ имеют право на получение соответствующей доли местных налогов, а также финансирования по федеральным программам содействия МСУ (таковых существует несколько десятков, по ним выделяются миллиарды рублей).</p>
5	<p>В ТСЖ право голоса имеют только собственники, вес каждого голоса зависит от площади, находящейся в собственности, в т.ч. большинство голосов может оказаться у юридических лиц, собственников больших нежилых площадей, или у муниципальной власти, сдающей жильцам неприватизированное жильё по договору соцнайма (либо у обоих категорий совместно), что превращает процедуру голосования на общем собрании собственников (общем собрании членов ТСЖ) в формальность (когда мнение собственников жилых помещений, населения дома ничего не решает).</p>	<p>В местном самоуправлении право голоса имеют только жители дома (граждане РФ, постоянно зарегистрированные в доме), причём один человек имеет только один голос (т.е. собственники больших площадей не могут навязывать свою волю остальным, а юридические лица и вовсе отстранены от принятия властных решений в доме). Одинаковые права имеют все прописанные в квартире (даже если квартира записана на кого-то одного).</p>
6	<p>В ТСЖ возможно по действующему законодательству вселение либо регистрация неограниченного количества людей в квартиру (без ведома соседей), и другие подобные действия.</p>	<p>МСУ устанавливает в доме нормы проживания, которые не позволят допустить подобного. МСУ вправе запросить у собственника и в налоговой инспекции документы об уплате налогов за сдачу помещения внаём.</p>

7 Опасность создания «подставных» ТСЖ , организующих различные мошеннические схемы.	МСУ дома может издавать местные законы обязательные для исполнения всеми органами (организациями) на территории дома. Таким образом, можно на законодательном уровне предупредить подобные действия. Например, можно вообще запретить создание (деятельность) ТСЖ в своём доме.
8 По Жилищному кодексу РФ Председателю правления ТСЖ отведены чрезмерно большие полномочия , возможность действия без доверенности, заключения любых (в т.ч. хозяйственных) договоров, что открывает широкие возможности для мошенников. Переизбрать Правление ТСЖ довольно сложно.	Полномочия руководителя МСУ дому можно строго ограничить , что решается на собрании жителей дома (закрепляется соответствующим протоколом, либо в уставе МСУ). Переизбрать Главу МСУ дома и Муниципальный совет дома гораздо легче, чем Правление и Председателя ТСЖ.
9 ТСЖ таких полномочий не имеет.	МСУ дома позволяет создавать на своей территории и защищать от поборов государственных органов и органов существующих Муниципальных образований потребительские общества и другие кооперативы, что позволит гражданам потреблять товары и услуги по сниженным ценам , а для хозяйственных субъектов, работающих в социальной сфере, существенно уменьшить налоговое бремя, а также изъять банковский процент из состава себестоимости товаров и услуг.
10 ТСЖ таких полномочий не имеет.	Органы МСУ дома могут ставить жителей дома на очередь (собственную) на получение жилища и получать для обеспечения этого соответствующее финансирование, а также оказывать аналогичную помощь и по другим потребностям граждан (фактически МСУ домов и должны стать ключевым звеном в решении жилищной проблемы населения).
11 Поскольку ТСЖ является посредником между собственниками и ресурсоснабжающими/эксплуатирующими организациями, оно обязано выплачивать последним за весь объём оказанных услуг. Если кто-то из собственников квартплату не платит (не хочет, либо не может), то это бремя ТСЖ вынуждено распределить на остальных платёжеспособных собственников. Таким образом, из-за действий одних страдают все другие. Такая «круговая порука» обостряет конфликты между собственниками, а также собственников с руководством ТСЖ , что не может не сказываться негативно на хозяйствовании в доме.	МСУ способно установить такие отношения потребителей коммунальных услуг с поставщиками, когда от действий каждого не будут страдать остальные . МСУ, пользуясь своими властными полномочиями, способно добиться от ресурсоснабжающих организаций подписания справедливых договоров с потребителями и несения ими полной ответственности за качество предоставляемых услуг: ежемесячно до оплаты составляются акты о фактически оказанных услугах, где фиксируются все недочёты, в соответствии с которыми производится перерасчёт. Т.к. по факту качество услуг сейчас почти повсеместно неудовлетворительное, жители будут платить меньше .
12 В каждом доме неизбежно появляются неплательщики, поэтому ТСЖ со временем практически неизбежно становится банкротом (либо вынуждено возлагать всё большее бремя на остальных собственников), поскольку по истечении трёх лет (срока исковой давности) задолженность собственника перед ТСЖ списывается, в то время как ТСЖ вынуждено оплачивать поставщикам коммунальных услуг сразу всю сумму (во избежание санкций по отношению к ТСЖ, т.е. ко всем исправно платящим собственникам). Таким образом, «дыра» в бюджете ТСЖ (доля невозвратных задолженностей) всё время увеличивается (с ростом тарифом и падением платёжеспособности населения проблема ещё усугубляется).	МСУ может организовать прямые взаимодействия потребителей коммунальных услуг с поставщиками (подписываются прямые договора) , в этом случае от уплаты или неуплаты одних жителей другие никак не страдают. Задолженности жителей перед поставщиками будут, таким образом, регулироваться Гражданским кодексом РФ и ФЗ «О защите прав потребителей», т.е. с приоритетом интересов потребителя (жителя). Контроль за управляющими организациями (Жилкомсервисами и т. п.) также будет реально действенным только со стороны МСУ как власти: нарушение прав граждан (членов ТСЖ) — это одно, а преступление против власти (МСУ) — это совсем другое (в соответствии с Уголовным кодексом РФ).