

## 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><b>Опасность признания дома аварийным</b> 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><b>Защищённость от необоснованного признания дома аварийным и подлежащим сносу</b>, 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><b>Уязвимость к проведению всевозможных проверок</b> 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><b>Местное самоуправление является ВЛАСТЬЮ на соответствующей территории</b>; 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><b>Незащищённость собственников в вопросах использования придомовых территорий и внутридомовых площадей</b> (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><b>Уязвимость по отношению к налоговой инспекции</b> (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><b>Органы МСУ имеют право на получение соответствующей доли местных налогов</b>, а также финансирования по федеральным программам содействия МСУ (таковых существует несколько десятков, по ним выделяются миллиарды рублей).</p>
5	<p><b>В ТСЖ право голоса имеют только собственники</b>, 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><b>В местном самоуправлении право голоса имеют только жители дома</b> (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 <b>вселение либо регистрация неограниченного количества людей</b> в квартиру (без ведома соседей), и другие подобные действия.</p>	<p><b>МСУ устанавливает в доме нормы проживания</b>, которые не позволят допустить подобного. МСУ вправе запросить у собственника и в налоговой инспекции документы об уплате налогов за сдачу помещения внаём.</p>

7 <b>Опасность создания «подставных» ТСЖ</b> , организующих различные мошеннические схемы.	<b>МСУ дома может издавать местные законы</b> 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 <b>Председателю правления ТСЖ отведены чрезмерно большие полномочия</b> , возможность действия без доверенности, заключения любых (в т.ч. хозяйственных) договоров, что открывает широкие возможности для мошенников. <b>Переизбрать Правление ТСЖ довольно сложно.</b>	<b>Полномочия руководителя МСУ дому можно строго ограничить</b> , что решается на собрании жителей дома (закрепляется соответствующим протоколом, либо в уставе МСУ). <b>Переизбрать Главу МСУ дома и Муниципальный совет дома гораздо легче, чем Правление и Председателя ТСЖ.</b>
9 ТСЖ таких полномочий не имеет.	МСУ дома позволяет создавать на своей территории и защищать от поборов государственных органов и органов существующих Муниципальных образований <b>потребительские общества и другие кооперативы, что позволит гражданам потреблять товары и услуги по сниженным ценам</b> , 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.	<b>Органы МСУ дома могут ставить жителей дома на очередь (собственную) на получение жилища</b> 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» <b>обостряет конфликты между собственниками, а также собственников с руководством ТСЖ</b> , что не может не сказываться негативно на хозяйствовании в доме.	МСУ способно установить такие отношения потребителей коммунальных услуг с поставщиками, когда <b>от действий каждого не будут страдать остальные.</b> 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, <b>жители будут платить меньше.</b>
12 В каждом доме неизбежно появляются неплательщики, поэтому <b>ТСЖ со временем практически неизбежно становится банкротом</b> (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).	<b>МСУ может организовать прямые взаимодействия потребителей коммунальных услуг с поставщиками (подписываются прямые договора)</b> , 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).