

Хотели, как лучше...



Сергей ЛЕМБИК -
исполнительный директор ОАО «УК «Городская»,
www.uk-gorod.ru

Возвращаясь к теме организации и проведения общего собрания в доме, поднятой в статье Л. Кайсаровой в предыдущем номере журнала, хочется поделиться опытом профессионала-практика, помогающего проводить общие собрания жителям в различных ситуациях и урегулировать их последствия с 2005 года.

Жилищный кодекс РФ (ст. 44-47, 145, 146, 161) возлагает на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме или членов ТСЖ решение всех вопросов управления многоквартирным домом. В то же время жители (собственники помещений, члены ТСЖ/ЖСК), представляя собой весьма разнородную среду, зачастую не способны договориться между собой по главным вопросам управления домом: какой нужен способ управления, какая управляющая компания, кто будет председателем ТСЖ, какой применять

тариф, как распределять доходы от хозяйственной деятельности и т.д.

Имеющие доступ к управлению домом, а следовательно, и влияние на массы, заинтересованные управленцы на таких собраниях обычно притягивают большинство под нужные им решения, а недовольное меньшинство, подогреваемое фальсификациями и иными нарушениями, вступает в жесткий конфликт со своими соседями или недобросовестными управленцами. Развитие подобных конфликтов может привести к тому, что дом в ито-

ге остается безо всякого легитимного управления, а органы местного самоуправления в этом случае разводятся руками - разбирайтесь, дескать, сами: «В суд, все в суд!».

Поправки, внесенные в Жилищный кодекс (123-ФЗ от 4.06.2011 г.), значительно облегчили труд юристов и всех тех, кто так или иначе с ним соприкасается. Однако не все нововведения понимаются пользователями кодекса однозначно.

Так, возникла проблема с трактовкой последнего из вышеуказанных изменений -

по порядку определения формы проведения общего собрания.

Комментарии авторитетных юристов и представителей заинтересованных государственных структур предписывают собственникам помещений и членам ТСЖ при организации любого своего общего собрания обязательно проводить очное голосование, и только в случае отсутствия на нем кворума, проводить заочное голосование с той же повесткой дня.

Можно было бы поспорить с ними по порядку применения права при изложении императивных требований и специальных норм в законе, но проблема находится глубже. Новая статья, изначально направленная против свободы выбора собственниками помещений формы проведения своего собрания, еще породила и потенциальный конфликт между ними и властями, как в вопросе ущемления прав, так и из-за двойного толкования новой поправки (последняя как-то уж слишком по-русски, ну чтобы «как дышло...»). И вот уже новая «головная боль» заставляет жителей, и без того неохотно участвующих в подобном рода мероприятиях, дополнительно волноваться, дважды голосуя за одно и тоже или оспаривая в судах принятые заочным способом решения без предварительной очной процедуры. Ведь ни для кого не секрет, что провести легитимно очное голосование в подавляющем большинстве случаев невозможно именно из-за трудности набора кворума.

Эксперты-практики и близкие к народу управленцы со стажем обоснованно докажут всем, что общие собрания собственников помещений (членов ТСЖ/ЖСК) в интерпретации Жилищного кодекса РФ (ст. 44-47) по сути являются фикцией, а принимаемые на них решения самообманом. Опытный юрист-жилищ-

ник без труда найдет в любом собрании достаточное число изъянов (в том числе и на противоречиях законодательства), с тем, чтобы при желании развалить в суде его решение или, как минимум создать вокруг него конфликт. Словом, внесенные поправки, вместо ограничения возможности управленцев протаскивать свои решения ударили по правам собственников помещений.

Приходится теперь инициативным группам и правлениям ТСЖ/ ЖСК обманывать самих себя еще изощреннее. Дабы не мучиться с очной формой, инициативная группа сразу подписывает протокол о несостоявшемся очном собрании из-за отсутствия кворума и начинает нормальное заочное голосование.

Решение проблемы общих собраний видится, прежде всего, в изменении Жилищного законодательства РФ, при котором должны быть выведены из компетенции таких собраний те функции, которые требуют особого профессионализма и ответственности, недостающей у жителей многоквартирных домов (выбор способа управления, определение управляющей организации, финансовые вопросы и вопросы управления общим имуществом, включая его оформление в общую долевую собственность и все виды ремонтов). Общее собрание должно решать только вопросы выбора своих представителей в органы управления многоквартирным домом, остальное должно регулироваться государством. При этом процедура общего собрания должна быть упрощена, но его проведение должно также контролироваться государством (по типу избиркомов на выборах в государственные органы власти).

Заметьте, собственникам автомобилей государство не предоставило «транспортного кодекса», позволяющего самим водителям-собствен-

никам на общих собраниях решать вопросы организации дорожного движения, текущих и капитальных ремонтов дорог и дорожного оборудования, внесения изменений в ПДД и т.д. И правильно: несложно себе представить, чего бы тогда нарешали на таких общих собраниях опьяневшие от свободы выбора собственники автомобилей.

Так почему же столько свободы собственникам помещений в многоквартирных домах? Даже опытные управленцы порой не в состоянии организовать рентабельную экономику многоквартирного дома без излишних поборов с жителей, организовать эффективную и вместе с тем безрисковую договорную обвязку всей жизнедеятельности дома с учетом сложной правовой казуистики. А что тогда говорить о простых жителях, которые на эмоциях решают такие тонкие вопросы, как бюджетирование ремонтов и передача в пользование (аренду) части общего имущества дома, а также выбор управляющей компании.

Но коль законодательная инициатива в вопросе альтернативы общим собраниям пока ничтожна, надо хотя бы часть функций по контролю за организацией и проведением общих собраний в многоквартирных домах возложить на структуры ОМСУ (например, ГКУ ИС в Москве). Созданный под их эгидой институт аккредитованных специалистов-экспертов и профессионалов помог бы жителям-собственникам помещений не только соблюсти закон при проведении общих собраний, но и наладить в доме безрисковое компетентное управление (по типу RPF-менеджеров в США, Канаде и др. странах), способных внятно и корректно разъяснить всем сторонам конфликта, какой должна быть оптимальная схема управления для их многоквартирного дома в существующих условиях и что для этого нужно.