



Ассоциация некоммерческих организаций
по содействию развития товариществ собственников жилья
и жилищно-строительных кооперативов

За эффективное управление жильем по всей России!

ТСЖ и СРО. Мифы или реальность?

Вопрос не праздный. Напомним, что на протяжении двух лет группа депутатов Госдумы настойчиво продвигает законодательную инициативу об обязательном саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами. Вопрос в свое время вызвал бурную дискуссию в органах государственной власти и экспертном сообществе по причине возникновения опасений очередного «витка» в повышении квартплаты, вызванного финансовыми условиями вступления управляющих организаций в СРО (вступительные и ежегодные взносы, причем не малые. Обязательный взнос в компенсационный фонд и т.д.). И, поскольку, руководителям высшего звена власти показался непопулярным ввиду больших волнений в народных массах, то был снят с повестки дня Государственной Думы. Теперь, уже в обновленном составе, депутатский корпус вновь внес законопроект о внесении главы девятой в Жилищный кодекс, предусматривающий обязательное саморегулирование для организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Часть 1 предлагаемой статьи 166 в ЖК РФ в законопроекте изложена следующим образом: «Деятельность по управлению многоквартирными домами по договору управления многоквартирным домом вправе осуществлять управляющая организация, являющаяся членом саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами».

Из положения данной статьи следует:

- первое: деятельность по управлению многоквартирными

домами вправе осуществлять исключительная такая управляющая организация, которая является членом СРО в сфере управления многоквартирными домами;

- второе: деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется по договору на управление многоквартирным домом.

Соответственно, ТСЖ и ЖСК могли бы и не беспокоиться, выражая опасения, что им так же в силу предлагаемых законодательных инициатив придется вступить волей-неволей в СРО. Поскольку данным законопроектом четко определено, что имеется в виду деятельность именно по договору управления МКД, а ТСЖ и ЖСК вроде бы осуществляют свою деятельность не по договору управления МКД, а в силу устава. Но как знать, каким данный законопроект окажется в окончательной редакции после всех поправок к итогам последних слушаний? Поскольку в высших эшелонах муссируется настойчивое мнение распространить данный законопроект и на ТСЖ, и на ЖСК, управляющие своими многоквартирными домами. Даже, невзирая на тот непреложный факт, что Закон о саморегулировании не распространяется на некоммерческие организации, каковыми являются и ТСЖ, и ЖСК. Кстати, в силу известных причин ТСЖ и ЖСК вывели из-под действия Закона о некоммерческих организаций, так что без труда кому-то может придти в голову такая крамольная мысль: раз Закон об НКО на товарищества и жилищные кооперативы не распространяется, то они в таком случае НКО не являются. А раз так - то всем путь в СРО!

В общем, опасения ТСЖ и

ЖСК небеспочвенны. Есть повод поволноваться...

Господа законодатели в целях утешения народа в данном законопроекте прописали, что взносы в стабилизационный фонд в размере 100 000 рублей с каждого участника СРО не должны формироваться за счет платы собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества. Соответственно, управляющие организации должны будут изыскивать средства на эти взносы из иных источников. Ну, к примеру, из собственной прибыли (которая, известно, формируется как результат их деятельности в качестве управляющей организации, а стало быть - все равно из платежей граждан). Но даже если коммерческие УК найдут эти средства из взносов учредителей или каких либо пожертвований, то у ТСЖ и ЖСК единственным источником их финансирования являются целевые взносы собственников помещений. Так что граждане в любом случае прямым или косвенным образом получат «подарок» в виде дополнительных расходов на формирование стабфондов СРО в сфере управления многоквартирными домами, без обязательства на вступление в которые ни одна организация, управляющая многоквартирным домом, теперь не сможет обойтись. Причем, размер обязательного взноса не зависит от того, каким объемом управляет организация: миллионами ли квадратных метров или, к примеру, одним 16-квартирным домом...

Евгения ЮНИСОВА,
исполнительный директор
Ассоциации ТСЖ и ЖСК