

Раскрытие информации за пределами товарищества Жилищным кодексом не предусмотрено

Для управляющих организаций обязанность раскрывать информацию была установлена полтора года назад. Фактически никакой пользы собственникам это не принесло. Среди основных причин обычно называют две: непрофессиональный подход к установлению состава информации и отсутствие экспертной оценки раскрытых данных, без которой рядовые собственники просто не могут разобраться в них с пользой для себя.

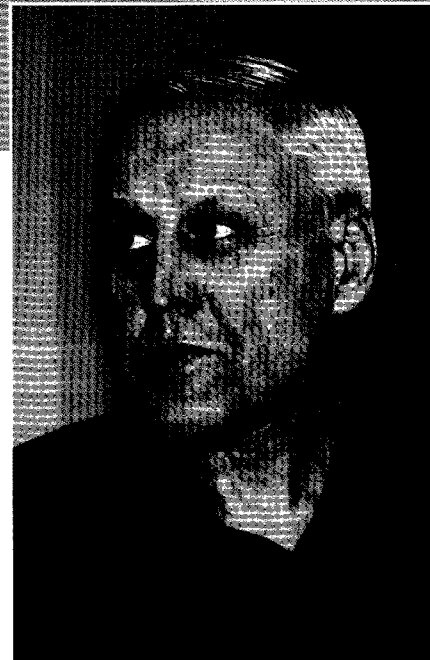
В отличие от бизнес-структур информация о деятельности ТСЖ и ЖСК всегда была и остается открытой для своих членов - учредителей товариществ и кооперативов, создавших эти организации для удовлетворения своих интересов, а не для того, чтобы они извлекали прибыль из их семейных бюджетов. Уставами этих НКО - некоммерческих организаций предусмотрено, что не реже, чем раз в год, данные об их деятельности проверяет ревизионная комиссия, которая представляет свое заключение всем членам, собравшимся на общее собрание. Отклонения от этой нормы происходят не чаще, чем это происходит в отношении других нормативных актов. Поэтому вносить изменения в сложившуюся правовую базу НКО не было никакой необходимости, тем более,

если это изменения, ущемляющие права граждан - членов таких организаций.

Но чиновники Минрегиона сумели убедить других чиновников и вышестоящие органы в том, что обязанность раскрывать информацию надо распространить на ТСЖ и ЖСК. Они сделали это в два этапа, положения которых оказались неодинаковыми.

Законодатель установил норму, определяющую раскрытие информации некоммерческими организациями жилищной сферы (часть 10 статьи 161 ЖК РФ): «Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами и предоставления для ознакомления документов, **предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирными домами (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации».**

Следовательно, стандарт может устанавливать особенности раскрытия информации **только в том объеме и тем лицам, которые предусмот-**



**Герман ЛОМТЕВ -
генеральный директор
Общероссийского
Объединения «Российская
Жилищная Федерация»**

рены в Жилищном кодексе.

В отношении товариществ собственников жилья **Кодекс установил (статья 143.1):**

«3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения;

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением данным домом, документы;

9) иные, предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества».

Таким образом, **знакомиться** с перечисленными документами **имеют право только собственники** помещений дома товарищества, **раскрытия информации за пределами товарищества Кодексом не предусмотрено. Состав информации, установленный стандартом в отношении ТСЖ, отличается от перечня документов, перечисленных в ЖК.**

В отношении жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов кодекс вообще не предусматривает раскрытия какой либо информации.

Исходя из вышеизложенного, следует, что **ряд изменений, включенных в стандарт раскрытия информации, противоречат закону и являются недействительными**, в частности:

- **включение в стандарт слова «кооператив», «жилищный кооператив»;**

- **наличие в стандарте положений об обязательном размещении товариществами собственников жилья (тем более - жилищными кооперативами) информации на сайтах.**

Если исходить из приведенного выше положения Кодекса о том, что право знакомиться с документами товарищества имеют собственники, возникает вопрос о правомерности размещения таких данных не только на общедоступных сайтах, но и на досках объявлений. Решение чиновников ряда администраций по принуждению ТСЖ и ЖК выдавать свою информацию нередко имеет неприемлемые формы. Например, из Санкт-Петербурга сообщают, что там это поручено работникам Жилкомсервисов, имеющих статус ООО (фактически - конкурирующих организаций). Они уполномочены являться в товарищества и кооперативы, требовать для просмотра всю бухгалтерскую документацию, получать копии отобранных ими материалов и передавать их на соответствующие сайты. Подобное поведение в отношении самостоятельных независимых некоммерческих организаций совершенно недопустимо и стало возможным только из-за того, что провозглашенные в отношении них неадекватные меры до сих пор не вызвали протеста с их стороны.

Состав информации, установленный стандартом раскрытия информации в отношении товариществ собственников жилья, отличается от перечня документов, перечисленных в Жилищном кодексе.

Например, в части общей информации стандарт требует указывать контактные телефоны председателя правления, членов ревизионной комиссии, а также сведения о членстве товарищества в объединениях с указанием их названий и адресов.

Перечень документов, связанных с управлением домом, чрезвычайно перегружен.

Вид информации «Порядок и условия оказания услуг» требует:

- сведения о заключении договоров об оказании и предоставлении услуг с указанием **количества, сторон всех договоров, сроков и стоимости по каждому договору отдельно;**

- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества и перерывов;

- сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и перерывов, **выполнении работ и услуг с нарушением правил, установленных Правительством.**

Вид информации «Сведения о средствах и ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы»:

- размер обязательных платежей и взносов, установленных общим собранием;

- сведения об образовании резервного фонда, **иных фондов с указанием их размера;**

- перечень коммунальных ресурсов и **цен, по которым их покупают у РСО;**

- тарифы (цены) для потребителей, **установленные для РСО, их реквизиты, обновление;**

- тарифы (цены) на коммунальные услуги, применяемые для расчетов с потребителями.

Перечисленные документы не содержат закрытой информации, некоторые из них регулярно или разово используются во внутреннем обороте товариществ (для работы правления и ревизионной ко-

миссии, для обеспечения всех собственников они не нужны).

Включение этих документов и сведений в стандарт не только сомнительно по форме (их нет в Жилищном кодексе, который является основанием для изменения стандарта), но и **нецелесообразно по существу - обязательность** представления их в полном объеме во всех случаях **не вызвана необходимостью**. Соблюдение стандарта не допускает избирательности, поэтому **неоправданный рост затрат на эти цели или уплаты штрафов** за их нарушение в несоразмерно высоких размерах (они установлены для бизнеса) **неизбежны**.

Кодекс об административных правонарушениях включает две статьи, устанавливающие штрафы за отказ в предоставлении и нарушение требований о раскрытии информации. Статья 5.39 предусматривает штраф на должностных лиц (председатель ТСЖ таковым не является), а

статья 7.23.1 относится к организациям, «осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами **на основании договоров управления**» (в ТСЖ таких договоров обычно нет, хотя часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса это допускает). По нашему мнению, это положение Кодекса неправомерно, так как заключение товариществом договора управления с управляющей организацией фактически является **скрытым приемом изменения способа управления** многоквартирным домом - избран способ управления товариществом, а фактически домом управляет бизнес - управляющая организация.

Неуважение к нормам закона при подготовке Министерством регионального развития актов, утверждаемых Правительством, в последнее время допускалось неоднократно и привело к созданию напряженности в сфере жилищных отношений. Попытки извне

вмешиваться в деятельность добровольного сообщества граждан, созданного с целью самим создать условия для более комфортного проживания, путем директивного введения единых обязательных норм и правил, не способствуют повышению качества содержания домов, существенно отличающихся по технико-экономическим показателям и по степени организованности жителей.

Президиум Общероссийского объединения направил соответствующее заявление в аппарат Федерального правительства с просьбой рассмотреть нарушения, указанные выше, и принять меры, препятствующие исполнению акта, противоречащего законодательству.

Правлениям ТСЖ и ЖСК, разделяющим правовую оценку экспертов «Российской Жилищной Федерации» по изменениям стандарта, следует продумать план действий с целью отмены неправомерных обязательств.

Обжегшись на молоке, на воду дуем

Ни для кого не секрет, что репрессивные меры в отношении ТСЖ (ЖСК) за любые «огрехи» предпринимаются органами власти гораздо быстрее, чем в отношении управляющих компаний, особенно аффилированных с самими органами местного самоуправления. Поэтому жилищные объединения «обжегшись на молоке, на воду дуют».

Так, председатель ТСЖ «Тверская застава» (г. Москва) Кирилл Покаместов в целях выполнения Постановления Правительства № 94 от 6 февраля 2012 г. в части п. 5(1) попытался разыскать сайты, определенные «уполномоченным федеральным органом исполнительной власти» для публикации своего отчета. Такие сайты им не были найдены. Вернее, сайтов много. Но какой из них официальный?

Столкнувшись с невозможностью выполнения Постановления Правительства, председатель ТСЖ направил письмо-запрос министру регионального развития, в котором требует:

- предоставить информацию о сайте (сайтах), на котором ТСЖ должно поместить информацию о своей деятельности (помимо собс-

твенного сайта), с указанием **нормативных актов позволяющих квалифицировать тот или иной сайт в качестве официального;**

- дать подробные публичные разъяснения по размещению информации на данных сайтах;

- подтвердить или опровергнуть невозможность выполнения в настоящее время ПП № 94 от 6 февраля 2012 г.

По мнению Покаместова аналогичное письмо, отправленное в адрес органов исполнительной власти (Минрегион, орган местного самоуправления, жилищную инспекцию) позволит избежать очередных «наездов» на ТСЖ.

Данный факт свидетельствует о высокой степени законопослушности реальных ТСЖ (ЖСК). Сомневаюсь, что за период со дня принятия Постановления Правительства № 731 от 23 сентября 2010 г. о раскрытии информации управляющими компаниями, какая либо из УК озаботилась данной проблемой и направила запрос с требованием аналогичных разъяснений в Минрегион.

Светлана СЕВРИКОВА