

(Оригинал статьи в журнале "Председатель ТСЖ" №12 за 2015 год)

Взяться за перо меня подвигла небольшая статья в журнале «Председатель ТСЖ» № 10 за 2015 год «Могут ли ЖСК управлять многоквартирным домом?». С вопросительным знаком. В преамбуле говорится, что «Верховный Суд РФ определением за № 305-КГ-1770 от 10.09.2015 поставил жирную точку в этом теоретическом споре». Если прочитать текст определения, который размещен на сайте Верховного Суда РФ, то станет ясно, что это не точка, а просто запятая. Но, все-таки знак препинания.

Какая последовательность рассмотрения экономических споров в Российской Федерации в 21 веке? Два хозяйствующих субъекта в городе Москве могут вынести свой спор в Арбитражный суд города Москвы. Его решение может быть оспорено в 9 Апелляционном Арбитражном суде, затем в Московском Окружном Арбитражном суде, в Верховном Суде РФ, в Президиуме Верховного Суда РФ. Но и это не конец, ведь есть Конституционный Суд РФ, есть ЕСПЧ (Европейский суд по правам человека). Определение коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ остановило продвижение жалобы конкретного жителя дома ЖСК «Каунас», расположенного в городе Москве по улице Липецкая, 13 по этой цепочке.

Я не знаю причины этой жалобы, направленной в московскую жилищную инспекцию конкретным жителем дома ЖСК и гражданином Российской Федерации Тяном Виктором Михайловичем, присутствовавшим на заседании коллегии Верховного Суда РФ в качестве третьего лица 8 сентября 2015 года. Можно предположить, что именно этот житель не понимает какие именно функции исполняет правление ЖСК и за что этому жителю начисляется дополнительно 5 рублей за каждый квадратный метр площади его квартиры. Возможно в правлении заседают очень хорошие и заслуженные люди, но житель, как видно профессиональный юрист, не видит результатов их работы. МЖИ (московская жилищная инспекция), в рамках своих полномочий подала иск к юридическому лицу – ЖСК «Каунас». Это произошло не по злему умыслу МЖИ, она вынуждена реагировать на письменные обращения граждан. Более того, юридически грамотный гражданин, в случае своей победы над юридическим лицом – жилищно-строительным кооперативом, будет обязан нести бремя расходов по выполнению судебного решения.

Есть объективные признаки отсутствия исполнения функций управления жилым домом со стороны ЖСК «Каунас». Любой желающий может найти в Интернете портал «Дома

Москвы» в любой поисковой системе, найти многоквартирный дом по адресу: улица Липецкая, 13 и убедиться, что абсолютно никакой информации о доме и управляющей этим домом организации на портале нет. Именно этим и объясняется столь длительное продвижение жалобы жителя по судебной цепочке. В определении коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации за № 305-КГ-1770 от 10.09.2015 дословно говорится: «Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 25.04.2014 по делу N А40-27092/14, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.12.2014 по указанному делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы».

Вопрос не закрыт, иск МЖИ будет вновь рассмотрен в заседании Арбитражного суда города Москвы и окончательное решение еще не известно. Здесь вспоминается пример из моей судебной практики: пенсионеры-инвалиды без уплаты судебной пошлины подали в мировой суд иск о взыскании с председателя правления ЖСК лично одного миллиона рублей за причиненный им ущерб. Суд отклонил иск ко мне лично по формальным признакам, ведь я исполнял должностные обязанности председателя правления. Этот судебный иск был закрыт. Потом было еще три суда с теми же людьми. Результат – судебные исполнители, по решению суда сняли 21 тысячу рублей со счетов истцов-пенсионеров в Сбербанке России и перевели эти деньги на счет ЖСК для частичной оплаты расходов ЖСК на адвокатов. Возврат арбитражного дела в первую инстанцию еще не означает победу над московской жилищной инспекцией в вопросе о изначальном, «врожденном» праве ЖСК управлять жилым домом. Лучше вообще не допускать ситуации, при которой жители не понимают роль правления ЖСК в управлении и эксплуатации многоквартирного дома и жалуются в различные инстанции.

Основываясь на своем 27 годовом опыте председательствования в почти 500-квартирном московском ЖСК, могу сказать, что правления ЖСК бывают очень разные, и работу свою они выполняют по-разному. Давайте обсудим этот вопрос.

ЖСК на самообслуживании. В этом случае ЖСК является управляющим органом и

исполнителем всех работ по содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг его жителям. В штате ЖСК находятся уборщики, дворники, охранники, сантехники, электрики, бухгалтеры, техники-смотрители, вплоть до ландшафтных дизайнеров. Конечно ЖСК является юридическим лицом, имеет печать и счет в банке. Критичным является размер дома. Не может пятиэтажный дом с 60 квартирами содержать такое количество людей. Мне известны 500-квартирные дома, штат обслуживания которых состоит из 10-15 человек.

ЖСК на самоуправлении. Здесь ЖСК выполняет только функции управления, заключение договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, начисление и учет оплаты, организует эксплуатацию и содержание жилого дома. В этом случае ЖСК тоже является юридическим лицом, имеет печать и счет в банке. Так работает наш ЖСК с 2006 года. Деньги за работу получают только два человека и получают их из раздела сметы на содержание жилого дома по договорам «Управление». Графы «Расходы ЖСК» в наших квитанциях нет, есть графа «Целевой ремонтный резервный фонд» и сбор по ней составляет 3,6 рубля с метра квадратного и деньги идут на ремонт общего имущества и ни копейки на зарплату председателю правления и бухгалтеру-управдому.

ЖСК под управлением муниципальной или коммерческой управляющей компании. Так работают многие «старые» ЖСК. Есть председатель с печатью и зарплатой, но что он делает жителям не понятно. Квитанции на оплату формируются в ЕИРЦ (Едином расчетно-информационном центре), документы о проживании жителям дома выдаются в МФЦ (Многофункциональный центр), работы по обслуживанию выполняют подрядные организации, которые нанимаются, например, ГУП "ДЕЗ района Бирюлево Восточное". Бухгалтер может только выписывать зарплату себе и другим оплачиваемым членам правления. Возможно, председатель и бухгалтер выдают справки о выплаченном пае членам ЖСК, для оформления прав собственности на их квартиры. Возможно, правление ЖСК организует детские утренники, выпускает стенную газету, ведет хоровой кружок для пенсионеров. Вспомните Швондера в фильме «Собачье сердце». Члены «жилтоварищества» только пели, канализацию чинить они не умели, снимать калоши в парадном не были приучены.

Наш ЖСК «Марьино-9» был образован 6 августа 1989 года на организационном Общем Собрании в актовом зале общежития № 10 Московского высшего технического училища имени Николая Эрнестовича Баумана. Был принят Устав ЖСК, избрано правление ЖСК, и я был избран председателем правления ЖСК Общим Собранием на альтернативной основе. Это и есть день рождения нашего кооператива. Наш ЖСК был сформирован из числа очередников на государственную жилую площадь и жителей коммунальных квартир Бауманского и Краснопресненского районов г. Москвы, а также лиц,

нуждающихся в улучшении жилищного положения, по спискам предприятий этих районов. Мы открыли счет в Промстройбанке СССР, собрали паевые взносы, взяли кредит в Стройбанке СССР, перевели полную стоимость 474 квартирного жилого дома по проекту П44/17 на счет ТУКС (территориального управления капитального строительства) № 7. По окончанию строительства и приемке дома Государственной комиссией, ЖСК получил бумажку под названием «авизо». Понятия собственности на жильё в СССР не существовало. Мы прошли этап регистрации юридического лица, оформления прав собственности на квартиры нашими жителями. Документа о собственности ЖСК на многоквартирный жилой дом нет и быть не может. Нынешние чиновники московской жилищной инспекции в те времена не существовали даже в проекте.

На протяжении многих лет существования наш ЖСК постоянно подвергался дискриминации в различных областях. Были времена, когда песочница, стоящая ближе к соседнему муниципальному дому, весной наполнялась свежим песком работниками ДЕЗ, а наша оставалась пустой. Ремонт и покраску скамеек перед домом, предлагалось выполнять за счет средств ЖСК, заместитель главы муниципалитета (управы появились позже) ходил по дворам и требовал ключи от щитовых и подвалов. 25 мая 2006 года прошло Общее Собрание ЖСК, на котором было принято решение начать управление домом самостоятельно. Были заключены договоры с Мосводоканалом, МОЭК, Мосэнергосбытом, одной из подрядных организаций, куплены собственные контейнеры для мусора и нанята своя мусоровывозящая компания. Сразу же у нас появились в руках деньги и сразу же мы начали ремонт и приведение в порядок общего имущества. Ежегодно с мая по сентябрь мы что-нибудь чиним, красим, меняем. В Интернете можно легко найти сайт ЖСК «Марьино-9», на нем сотни фотографий состояния общего имущества, протоколы ежегодных общих собраний, копии судебных решений, вступивших в законную силу. Через сайт можно сдать показания квартирных счетчиков воды, обратиться с заявлением в правление ЖСК. На портале «Дома Москвы» имеется исчерпывающая информация о многоквартирном доме по адресу: улица Люблинская, дом 124 и об управляющей домом организации – ЖСК «Марьино-9» на самоуправлении.

Что же такое самоуправление ЖСК и как его осуществить?

Всё начинается с самого что ни на есть уставного кооперативного действия: проведения Общего Собрания членов жилищного, жилищно-строительного или иного потребительского кооператива, который существует в отдельно-стоящем многоквартирном доме. Заметьте, «отдельно-стоящем», т.е. имеющим уникальный адрес. Ситуация, при которой в одном доме существуют два ЖСК противоречит букве закона, ведь тогда по одному и тому же адресу нужно выплачивать бюджетные субсидии на содержание дома двум разным юридическим лицам, осуществляющим функции

управления МКД. Понятно, что рассуждения основываются на московском опыте.

Собрание должно быть легитимным, иначе один «юридически грамотный пенсионер» замучает десяток юристов. Далее начинается непосредственная работа по управлению жилым многоквартирным домом. Деньги жителей, в том числе и бюджетные, платятся за выполненную работу, а не за наличие печати ЖСК у группы лиц. Самый простой выход из конкретной ситуации в ЖСК «Каунас», по «моему оценочному мнению», разграничить функции управляющей компании и правления ЖСК.

Вспоминается разговор с работником прокуратуры после письма жителя дома по совсем другому поводу много лет назад. На моё пояснение: «Все так делают...», был ответ: «Все делают, да не на всех пишут в прокуратуру».

Действительно правление может заниматься культурно-массовой работой, проведением детских утренников, обсуждением в социальных сетях роли «заслуженных правлений ЖСК» в эксплуатации многоквартирных домов. Для того, чтобы у чиновников жилищных инспекций не было бы вопросов по расходованию бюджетных средств, лучше будет их не получать вообще. Жители дома за свои собственные деньги могут обязать правление ЖСК «осыпать лепестками роз» каждого входящего в подъезд многоквартирного дома. Обязанность «осыпания» не прописана в законодательстве Российской Федерации, поэтому контроль за ней не входит в компетенцию московской жилищной инспекции.

Председатель Правления ЖСК «Марьино-9»

к.т.н., доцент МГТУ им. Н.Э. Баумана

Гончаренко Константин Владимирович

gonkon@marino9.ru