То, что большинство товариществ собственников жилья в итоге себя не оправдывает, стало окончательно ясно спустя десять лет после того, как на Камчатке, как и по всей стране, стартовала жилищная реформа. Оказалось, что ТСЖ выгодны кому угодно: мошенникам, посредникам, застройщикам, – но только не самим владельцам квадратных метров в многоквартирных домах.

Когда российские власти взялись за спасение жилищно-коммунального комплекса страны, немалая ответственность была возложена на жильцов. Им надлежало взять управление в свои руки. Но никто не объяснил желающим объединиться товарищам жильцам, что собственность это не только право, но и бремя, за которое надо нести ответственность. Среди председателей ТСЖ до сих пор лишь единицы являются грамотными, подготовленными и образованными специалистами по управлению жилой недвижимостью. Профессию, которой сегодня учат в высших учебных заведениях, многим пришлось осваивать на собственных ошибках, и далеко не всем это удалось.

Вдобавок возникла еще одна очень серьезная организационно-правовая проблема. Дело в том, что общего совместного имущества в ТСЖ фактически не было. У жильцов не было возможности распоряжаться земельным участком, подвальными и чердачными помещениями, а также другой недвижимостью, которую можно было эффективно использовать. Речь идет, прежде всего, не о новостройках, а о домах, где квартиры приватизировались. И получалось так, что эффективно использовать это имущество (например, придомовую территорию для парковок) было невозможно. А когда на практике нельзя реализовать имеющиеся права, то и обязанности становятся обременительными.

Сегодня предпринимаются разные способы реанимировать умирающую на глазах идею жилищного самоуправления посредством ТСЖ. И самая популярная идея заключается в том, чтобы жильцы, оставаясь собственниками и участниками товарищества, делегировали функции по управлению многоквартирным домом некоему профессиональному посреднику в лице управляющей компании. Но одно дело, когда таким образом пытаются спасти и удержать на плаву опрометчиво созданные когда-то ТСЖ, не справившиеся самостоятельно со своими функциями. Совсем по-другому обстоит дело, если жильцов сегодня агитируют за создание новых товариществ собственников, которые заведомо ничем управлять и распоряжаться не будут.

В редакцию «Вестей» обратились жильцы двух петропавловских многоквартирных домов, один из которых расположен на проспекте Таранца, а другой на улице Войцешека. К ним домой в последнее время все чаще стали наведываться некие люди, представлявшиеся сотрудниками местной управляющей компании с загадочным псевдолатинским названием «Управдомус». Говорят, что один из незваных гостей даже называл себя депутатом городской думы и руководителем муниципального предприятия «Благоустройство». Целью визитов было уговорить хозяев квартир собраться и проголосовать за создание в их домах ТСЖ, которое впоследствии должно будет делегировать свои полномочия «Управдомусу».

Компания с таким названием действительно функционирует в краевом центре. Правда, ее юридический адрес – это квартира в одном из домов по улице Виталия Кручины. Почтовый адрес зарегистрирован на улице Вольского, а фактически компания располагается, как указано в официальном перечне УК, размещенном на сайте муниципалитета, на улице Ларина. Такое разнообразие «мест прописки» выглядит странновато, но так делать, в конце концов, предпринимателям не запрещено. Учредили

общество с ограниченной ответственностью с уставным капиталом в 10 тысяч рублей четыре года назад в равных долях физические лица Юлия Деникеева и Денис Усков. По информации из администрации Петропавловска, компания управляет шестью многоквартирными домами, а еще 24 здания обслуживает по договорам подряда.
Согласно Жилищному кодексу РФ, при управлении домом ТСЖ договор подряда – это контракт о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Статус подрядчика подразумевает гораздо более лояльный контроль со стороны государства и не столь жесткие требования как те, что предъявляются при заключении стандартного договора управления жилым фондом.
Напомним нашим читателям, что ТСЖ – это юридическое лицо, аккумулирующее средства жильцов, и отвечающее, в том числе, за собираемость платежей. Полученные от жильцов деньги товарищество может передоверить управляющей компании. Поэтому и стремятся разного рода управдомусы форсировать создание ТСЖ, чтобы затем заключать с ними договоры на управление жилым фондом. Это очень выгодно, когда не надо заботиться о своевременной оплате счетов и вести претензионную работу с должниками. Зато распоряжаться деньгами можно в рамках закона, но по своему усмотрению.
Подобные комбинации удобнее всего осуществлять в старом жилом фонде, где много неприватизированных квартир и живут граждане разных социальных групп. В таких домах доля муниципальных жилищ составляет от 30 до 50 процентов. В ТСЖ их представляет мэрия. Учитывая, что на собраниях собственников голосуют квадратными метрами (у кого больше квартира, у того и больше голосов), структуре, аффилированной с будущей управляющей компанией, достаточно получить доверенность на голосование. Все, что еще надо, – это договориться с кем-нибудь из жильцов, кто согласится стать зиц-председателем. И дело в шляпе.
«Карманное» правление ТСЖ, поставленное самой управляющей компанией, заключит с УК такой договор, какой выгоден посредникам. В него могут быть включены любые дополнительные услуги по любой цене, на что жильцы в другом случае ни за что не согласились бы. Такое якобы товарищество может также принять решение по использованию подсобных помещений в доме не в пользу жильцов, а в пользу управляющей компании.
Например, передать УК право сдавать эти помещения в аренду и получать от этой аренды доход. Ведь в договоре между ТСЖ и управляющей компанией может быть записано все что угодно. Наконец, есть еще и опасность недобросовестного выполнения обязанностей. Никто не гарантирует, что соглашение не будет заключено с недобросовестной (не будем употреблять слово «мошеннической») управляющей компанией, которая соберет деньги с жильцов, и оставит их себе, не перечислив ресурсоснабжающим организациям.
На наших глазах на рынке жилищно-коммунальных услуг рождается новый метод недобросовестной конкуренции. Убедить собственников квартир в преимуществе своей управляющей компании перед другими не словом, а делом – сложно и хлопотно. Да и после этого тоже не будет легко. Придется отвечать как за сбор денег с жильцов, так и за их использование. Куда проще договориться с одним председателем ТСЖ. Особенно если предварительно его верно простимулировать.
Негативного опыта от ТСЖ по стране намного больше, чем позитивного. Случайные люди, в свое время не понимавшие всей степени ответственности за взятые на себя

обязательства, сегодня отходят от дел, оставив после себя если не руины, то изрядно запущенное хозяйство. А разгребать завалы, в конце концов, все равно придется за счет бюджета. Более того, как теперь выясняется, собрания по выбору способа управления в многоквартирных домах почти везде проводились с нарушениями и подделкой протоколов.
Недавно один из руководителей Федеральной антимонопольной службы Владимир Ефимов (не путайте с местным вахлаком из ТВК) заявил, что в России фальсифицировано около 95 процентов общих собраний жильцов по выбору способа управления многоквартирными домами. Может быть, он и преувеличил. Но тенденция налицо, и существование огромной проблемы никто из представителей власти в сфере ЖКХ не отрицал и не пытался опровергнуть. И главное, не похоже, что кто-то пытается ее (тенденцию) изменить в лучшую сторону.

Соб. инф.