

Операция «Кооперация»

АЛЕКСЕЙ ФЕДОСЕЕВ

ИННА РОЖДЕСТВЕНСКАЯ

Конфликты между жильцами многоквартирных домов и председателями товариществ собственников жилья (ТСЖ) или жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) — явление в нашей стране, к сожалению, нередкое. Причин для этого много.

Чаще всего люди недовольны тем, что по счетам они платят регулярно, а услуг, адекватных сумме оплаты, не получают: например, в доме сломан лифт, нет нормального освещения на лестничных площадках, бывают перебои с подачей воды и т. д.

При этом переизбрать домового «начальника» бывает не так-то просто. Это, кстати сказать, удивительно: в сфере ЖКХ «крутятся» очень приличные деньги, поэтому за должность председателя ТСЖ или ЖСК лица, однажды занявшие эти места, зачастую держатся руками и ногами.

Ситуация осложняется наличием пробелов в действующем законодательстве. Даже специалисты не могут внятно объяснить, какими правами по управлению домом обладают собственники жилья, не являющиеся членами ЖСК, и как они могут повлиять на размеры оплаты и перечень указываемых

в квитанциях жилищно-коммунальных услуг.

Получается, как в анекдоте ещё советских времён о гражданине, пришедшем на приём к юристу:

- Скажите, а имею ли я право...?
- Конечно, имеете!
- Тогда скажите, а могу ли я...?
- Извините, не можете!

Более того, бывают случаи, когда в состав ЖСК входят «мёртвые души». Те, кто когда-то, в период СССР, строили дом на паях, переезжают в другое жильё или уходят в силу естественных причин, а новые жильцы в кооператив не вступают, думая, что их права, как собственников, и так будут защищены.

В спорах между хозяйствующими субъектами сложно принять чью-то сторону, так как правда обычно бывает у каждого своя. Такие споры идут постоянно, вмешиваться в них — дело неблагодарное, для разбора полётов в этой сфере существуют специальные инстанции.

Однако бывают случаи, которые даже в первом приближении представляются из ряда вон выходящими. Один из них — ситуация с «приватизацией» территории возле дома №3 по улице Кооперативной.

По мнению ряда жильцов этого многоквартирного дома, председатель ЖСК



Вот такая автостоянка, по мнению Е.Н. Елизаровой, стоит 1 тысячу рублей в месяц.

объявила дом и землю вокруг него обособленной территорией. После этого в платёжных документах появилась строка «оплата машино-места» (при этом никакой оборудованной стоянки у дома нет).

Когда некоторые собственники отказались платить за несуществующую парковку, у них начали расти долги за ЖКУ. Дальше — больше. Зимой «бунтовщикам» отключили отопление, а теперь им, как злостным неплательщикам, и вовсе грозит выселение из квартир.

Мы связались с руководителем королёвского отделения региональной Ассоциации председателей советов многоквартирных домов Татьяной Зайцевой и попросили её прокомментировать сложившуюся ситуацию.

— Председатель ЖСК «Подлипки» Е.Н. Елизарова решила «приватизировать» придомовую территорию, закрепив это решение протоколом собрания правления кооператива. После этого она стала включать в жилищно-коммунальные квитанции дополнительный пункт «оплата машино-места» в размере 1 тысячи, а для тех, кто просрочил платёж, — 1,5 тысячи рублей за каждую машину.

Если у проживающей в квартире семьи в собственности две машины, в платёжке указывается сумма 3 тысячи рублей (и так далее). Однако никто не проверяет, действительно ли эти люди паркуют свои машины возле дома и как часто они это делают.

При этом ЖСК не имеет никаких прав на данную территорию, так как в настоящее время проект её межевания не утверждён, а земельный участок под домом №3 по улице Кооперативной не поставлен на кадастровый учёт. Договор аренды данного участка также отсутствует, земельный налог на него не начисляется.

По разъяснению, полученному из городской Администрации, эта территория не является частью общедомового имущества в силу указанных выше причин. Муниципалитет осуществляет на ней уборку, обрезку сухих деревьев, укладку асфальта и иные работы по содержанию и благоустройству своими силами.

Ряд жителей данного дома, являющихся собственниками квартир, но не являющихся членами ЖСК, не согласился с тем, что нужно оплачивать мифическое парковочное пространство, причём тому, кому оно не принадлежит. Кстати, куда идут эти немаленькие деньги (в доме 80 квартир, а в некоторых семьях по 2–3 машины), тоже непонятно.

Оказалось, что собственники фактически бесправны перед председателем кооператива и должны соглашаться с решением, принятым на правлении ЖСК. Жители обратились в городской суд, который, к их удивлению, признал право за г-жой Елизаровой сдавать придомовую территорию в аренду. Разумеется, это решение будет ими обжаловано.

Вначале территорию по распоряжению г-жи председателя огородили столбиками, и проехать на неё могли только те, кто оплатил «парковку». Потребовалось вмешательство надзорных органов, для того чтобы эти столбики демонтировать.

Собственники так и не смогли найти общий язык с председателем ЖСК, хотя изначально пытались решить вопрос путём переговоров. Они предлагали провести процедуру постановки придомовой территории на кадастровый учёт, «легализовать» её и оборудовать там нормальное парковочное пространство, однако получили отказ.

Более того, в платёжку почему-то был включён и налог на земельный участок. Ну а после того, как в январе собственники провели своё, «независимое», собрание, им выставили штраф в размере 500 рублей. По их мнению, это было наказание за то, что они пошли против правления ЖСК.

Правление ЖСК решило, что из оплаченной за услуги ЖКХ суммы сначала должна списываться оплата за парковочное место, а уже потом за всё остальное, но собственников с этим решением никто не ознакомил. У «отказников» начались скапливаться долги, а в январе, во время сильных морозов, у них было отключено отопление.

Сейчас неплательщики «парковочного сбора» превратились в злостных должников, их посещают судебные приставы, людям грозит выселение из квартир. Председатель ЖСК чинит им препятствия в прописке, не выдаёт нужных справок. Переизбрать председателя может лишь собрание ЖСК, но никто из собственников не может узнать, кто именно сейчас является членом кооператива, так как «начальница» скрывает эту информацию.

Выйти из положения, на мой взгляд, можно сменой способа управления многоквартирным домом. Предварительные расчёты показывают, что переход «под крыло» управляющей компании приведёт к снижению тарифов не менее чем на 40%.



Владимир ШАБАЛДАС,
заместитель
руководителя
городской Администрации
по вопросам ЖКХ:

— Мы провели ряд мероприятий и убедились, что данный земельный участок находится на балансе городского округа. В результате было направлено обращение в Государственную жилищную инспекцию Московской области с просьбой: отменить данное решение ЖСК «Подлипки» о взимании платы с жителей.

— **Есть официальные документы, подтверждающие право на землю?**

— Конечно. Я ходила в Администрацию. В 1964 году это был райисполком, и он был у нас соучредителем кооператива.

Несогласных с решением собрания ЖСК всего 4 человека. Основная масса хочет озеленить двор, сделать спортивную и детскую площадки. Мы просили Администрацию города обустроить у нас детскую площадку. Нам ответили, что это неподведомственная Администрации города территория.

— **А правда ли то, что вы отключили неплательщикам отопление?**

— Ничего подобного. Это полный бред. Не было ни одной жалобы, ни одного обращения... Говорить можно всё, что угодно...

— **На что тратятся собранные за парковку деньги?**

— По решению собрания деньги поступают в накопительный фонд и оттуда, также решением собрания, мы тратим их на нужды нашего дома.

— **Как давно вы практикуете взнос за парковку и что успели сделать на собранные деньги?**

— Собираем уже два года. На эти деньги мы отремонтировали все подъезды, крышу, водостоки, полностью заменили водопроводные трубы. У нас вообще все коммуникации в доме, кроме отопления, заменены.

У нас кооперативный дом, нам от государства денег никогда никто не выделял. Мы сами полностью содержим и ремонтируем свой дом.

— **Все ли жители дома являются членами ЖСК?**

— Нет. Только те, кто приняты общим собранием. Это дело добровольное, человек должен написать заявление с просьбой принять его в ЖСК и уплатить вступительный взнос.

— **Сколько жителей дома являются членами ЖСК?**

— Примерно две трети или чуть меньше, но точно больше половины.

— **Как вы определяете, где чья машина?**

— А у нас все всё видят и всё заснято.



Елена Николаевна Елизарова, председатель ЖСК «Подлипки» (ул. Кооперативная, д. 3):

— Мы просто вынуждены были так поставить вопрос. Раз ставят машины, то пусть хотя бы платят. Эта земля в общем пользовании. Она не может быть выделена кому-то под парковку автомобиля.

У нас есть протокол общего собрания ЖСК, в котором записано, что мы временно разрешаем ставить машины в зелёной части придомовой территории ЖСК «Подлипки» с оплатой 1000 рублей в месяц. И составлен список тех, кому дано это разрешение. В списке указаны квартиры и фамилии автовладельцев, проживающих в доме.

Большинство наших жителей такое решение устраивает, они довольны, что могут на платной основе ставить свой автомобиль на придомовой территории. Несколько человек оказались не согласны с решением ЖСК, обратились в суд и проиграли. Городской суд вынес решение, что наши (ЖСК) действия абсолютно законны. ЖСК имеет право использовать свою территорию и даже получать доход от её использования.

— **А земля у вас официально оформлена?**

— Наш ЖСК — старой постройки. В 1964 году не было законов о собственности на землю. Она нам была выделена (есть акт) безвозмездно в бессрочное пользование.