

СОДЕРЖАНИЕ

Актуально	стр.
Ю. Павленков Не капитальный ремонт, а комплексная энергоэффективная модернизация и реконструкция жилых домов и коммунальной инфраструктуры	4
Ю. Полонский мы выбираем Законы, которые нас выбирают	8
Е. Юнисова Назревшие проблемы	9
Н. Орлова Депутат Госдумы готов к совместной работе	12
Н. Соловьева Невозможно достучаться до власти? Необходимо самим войти во власть	16
В. Масленников Совет дома - стартовая площадка для молодежи	18
ТСЖизнь	
Н. Осипов Дважды рождённый	20
Э. Хохлова Комфортный город начинается с комфортного дома	24
Ю. Полонский «Охота на ведьм»	30
«Коммуналка»	
Г. Гаевой Норма потребления/норма прибыли?	34
М. Добруник Ноу-хау: как обойти запрет на ограничение предельно допустимого роста тарифов?	38
Н. Азимова Уздечка для монополиста	41

Правоприменительная практика

О. Перминова Закон, что дышло? или Две стороны одной медали	42
По сообщениям ФАС	44
Прокуратура в действии	46

Технология обслуживания

Ю. Кузнецов Эффективность теплогенерирующего оборудования	48
А. Слободенюк и др. Энергоэффективность жилых зданий второго периода индустриального домостроения при их капитальном ремонте	50
Р. Исмаилов Фасад как отражение культуры строительства	52
В. Пригожин Добросовестные заблуждения	54

Конкурс «Мой дом - Моя забота»

Писать не только о лифтах, но и о людях, их создавших	56
Повышение энергоэффективности: экономный лифт	57
О проекте «Домовые сети»	60
«Мой дом - Моя забота! - IV Всероссийский конкурс	62

Внимание!
Работы на конкурс
«Мой дом - Моя забота»-2013
принимаются до 1 декабря 2013 г.
по e-mail: prtsj@mail.ru.

стр.





Ольга ПЕРМИНОВА -
управляющий ТСЖ

Закон, что дышло? или Две стороны одной медали

Суд - государственный орган, осуществляющий правосудие путем рассмотрения и разрешения уголовных, административных, гражданских и иных категорий дел, действующий в порядке, установленном законами государства. Государство, осуществляя свои функции в качестве главного учреждения общества, должно руководствоваться уставом, роль которого играет Основной закон, то есть Конституция.

Судьи независимы и подчиняются только Конституции РФ и федеральному закону (ст. 120 Конституции РФ).

В силу положений ч. 7 Федерального конституционного Закона «О судебной системе РФ» суды не отдадут предпочтения каким-либо лицам, и в том числе - участвующим в процессе».

**Правосудие в Российской Федерации
осуществляется только судом.**

ЧТО МЫ ИМЕЕМ НА ДЕЛЕ?

Рассмотрим несколько примеров. Возьмем решение по двум делам:

- судья Дудкин А.Ю., Бутырский районный суд, от 14.10.13 г. Москва (ДЕЛО № 2-3685/2013 ~ М-3652/2013, ДЕЛО № 2-3686/2013 ~ М-3654/2013);

- судья Вахмистрова И.Ю., Хорошевский районный суд г. Москвы от 14 июня 2012 г. (ДЕЛО № 2-643/2012 (2-6869/2011;) ~ М-5862/2011) (Апелляционным определением Московского городского суда №11-23580 от 28.09.2012 г.)

Истцы заявили идентичные требования: о признании несостоявшимся общего собрания собственников жилых помещений, о признании недействительными решений общего собрания собственников жилых помещений. Доказательства приводили по аналогичным основаниям: нарушения Жилищного законодательства (ст. 45-47 ЖК РФ).

Однако судья Вахмистрова И.Ю., оценив представленные доказательства в их совокупности, пришла к выводу, что нарушения, допущенные ответчиками при созыве и проведении собрания, являются существенными и влекут за собой признание собрания несосто-

явшимся, а принятые на нем решения - недействительными. В то же время судья Дудкин А.Ю., не счел нарушения существенным и по обоим искам отказал в их удовлетворении...

Из материалов всех трех дел совершенно очевидно, что при организации и проведении общего собрания собственников не были созданы равные условия для реализации каждым собственником права на голосование. Из реестра уведомлений, представленных ответчиком в материалы дела, следует, что инициаторами собрания был нарушен способ оповещения собственников МКД о проведении общего собрания, а именно: под роспись уведомления были вручены только 233 собственникам, а собственников в доме - 887. Остальные уведомления были разложены по почтовым ящикам, что является прямым нарушением ч. 4 ст. 45 ЖК РФ. В решениях общего собрания собственников, проведенного в форме заочного голосования, представленными ответчиками для обозрения, отсутствует указание на дату окончания приема решений собственников, что делает невозможным подсчет кворума общего собрания. Как показал анализ материалов дела, в решениях отсутствуют сведения о собственни-

ках, решения подавались до и после даты проведения собрания, подписывались неизвестными лицами, предположительно нанимателями и т.д. Такие решения не должны быть приняты к подсчету, что подтверждается также судебной практикой (Апелляционное определение Московского городского суда № 11-23580 от 28.09.2012 г.).

П. 4 ст. 46 ЖК РФ гласит: «Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если..., допущенные нарушения не являются существенными».

Однако судья Дудкин А.Ю. счел возможным не признать «существенными» нарушений ст.ст. 45-47 ЖК РФ, допущенные инициаторами в процессе организации и проведения общего собрания. Дудкин А.Ю. отказал в удовлетворении иска 29.08.2013 г. по делу № 2-3306/2013 ~ М-3367/2013 о признании незаконными действий должностных лиц, признав тем самым, что ИЖН СВАО «путем выборочного телефонного опроса собственников» имеет право установить надлежащее уведомление собственников и дать заключение что «процедуру собрания можно считать легитимной».

Изучив огромное количество аналогичных исков, я впервые сталкива-

юсь с откровенным игнорированием судом требований постулатов Законодательства. Подобными судебными определениями сегодня создается судебный прецедент¹ несущественности требований ЖК РФ. Завтра такие собрания с нарушениями Жилищного кодекса начнут проводить обе стороны, как собственники, так ТСЖ, и ссылаться они будут на Решение судьи Дудкина А.Ю., Бутырский районный суд г. Москвы, и заключения ИЖН СВАО, которые своими определениями позволяют считать требования Закона «не существенными».

К сожалению, таких примеров в Российском судопроизводстве тысячи, если не десятки и сотни тысяч. Сегодня при наличии огромного количества совершенно разных судебных решений, вынесенных по тождественным исковым требованиям, складывается ситуация, в которой люди не могут быть уверены в правомерном исходе их дела. Это запутывает и усложняет картину российского судебного процесса в целом. Количество обращений россиян в Европейский суд по правам человека тому показатель: наша страна занимает первое место в мире по числу поданных туда жалоб.

НЕ ПЕНЯЙ НА ЗЕРКАЛО...

Российская судебная система не совершенна, это сегодня понятно каждому или почти каждому, кто хоть однажды столкнулся с ней. И именно потому следует начать с себя и ответить на вопросы: «Выполняем ли мы нашу работу в соответствии с Законодательством? Исполнены ли нами все наши обязательства по отношению к собственникам и к государству? Сделали ли мы все от нас зависящее, чтобы погасить конфликт и не доводить дело до суда?».

В 2011 г. внесены изменения в Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ). Появившееся в ЖК РФ положение (ч. 3.1 ст. 147) устанавливает, что «член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение

своих обязанностей члена правления товарищества».

И сразу же появилось мнение, что в ч. 3.1 ст. 147 ЖК речь идет о невозможности совмещения должности председателя только с другими должностями в правлении ТСЖ.

Однако председатель правления ТСЖ - это выборное должностное лицо, а не лицо, осуществляющее свою деятельность по согласованному с работодателем трудовому договору. Правомочия такого должностного лица, суть его обязанностей устанавливаются не соглашением сторон трудового договора, а прямыми нормами ЖК и положениями Устава товарищества. Ошибочно утверждать, что ТСЖ выступает в роли работодателя или юридического лица, которое вступает в трудовые отношения с избранными членами правления и председателем правления ТСЖ и оплачивает его труд согласно окладу, в соответствии со штатным расписанием.

Но, несмотря на требования ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ, в большинстве ТСЖ председатель правления остался штатной единицей с сохранением трудовых отношений.

Иные ТСЖ сообщают об этом открыто, у других эта информация скрыта, и штатное расписание не доступно собственникам, что, в общем-то, является прямым нарушением Постановления Правительства РФ №731 от 23 сентября 2010 г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность управления многоквартирными домами»

Этим грешат многие ТСЖ. И из документов, выложенных в открытом доступе таких жилищных объединений, не понятно, а утверждалась ли сумма вознаграждения председателей этих ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ или сумму вознаграждения они себе установили сами, но на основании каких правоустанавливающих документов - не ясно.

ПРИВЕДЕНИЕ УСТАВОВ В СООТВЕТСТВИЕ

Анализ выложенных в открытом доступе уставов многих ТСЖ, так же

свидетельствует о том, что далеко не все ТСЖ привели их в соответствие, и, как следствие, по-прежнему проводят собрания только в форме заочного голосования, не утруждая себя следованию статьям Жилищного кодекса.

Возникает вопрос - почему одни обязаны, а другим не обязательно следовать закону? И что мешает следовать Закону? Привычка считать, что у нас закон «что дышло, куда повернул, туда и вышло»? Отсутствие правовой грамотности и правовой компетентности у председателей правления, и, как следствие, злоупотребление властью и дискредитация ТСЖ, или недостаточное и/или несвоевременное реагирование контрольных органов, или необъективность судебных решений?

Возможно, все это в совокупности приводит к дискредитации института ТСЖ в целом...

Все чаще Прокуратура проводит проверку исполнения организациями, осуществляющими управление МКД, требований жилищного законодательства при раскрытии ими информации о своей деятельности. Все чаще по результатам проверки прокурор направляет в суд иски о признании недействительными заявлений об обязанности данных управляющих организаций разместить на официальном сайте информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации. Рассмотрение исковых заявлений и устранение нарушений ставится прокуратурой на контроль.

Домом должны управлять собственники, и на сегодня ТСЖ - пока единственная форма, позволяющая делать это через юридическое лицо, представляющее интересы всех собственников МКД.

Однако представлять интересы собственников следует в соответствии с нормами текущего законодательства, делая доступной и прозрачной всю деятельность. Тогда не будет бунтов собственников и не появится желание «сменить способ управления»...

Законы - это не дышло, и нарушение их влечет за собой административную и уголовную ответственность.

¹ Прецедент (от лат. praecedens, род. падеж praecedentis - предшествующий) - судебный, вынесенное судом по конкретному делу решение, обоснование которого становится правилом.