



КАРАТОШ

В НОМЕРЕ:

Информационно – аналитическая общественно – политическая газета Хакасии



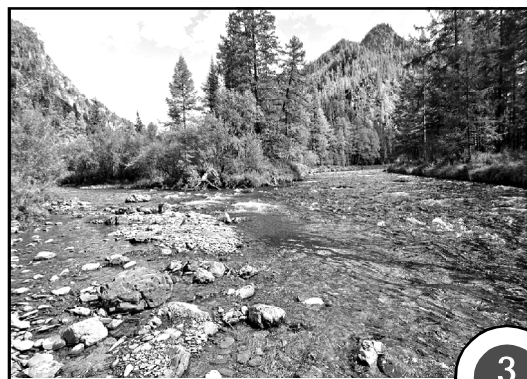
Индийское жилище

2 стр.



Без чиновников прожить можно

2 стр.



Каратош

3 стр.

№ 4 (53)

31 июля 2017г.

Издается с ноября 2011 г.

16+

Издатель Г.Н.Назаренко

Пророки и пороки

В конце мая 2015 года в КАРАТОШЕ была опубликована статья Григория Назаренко «Пентагон» уходит в ТСЖ, или пять вопросов отплывающим на «Титанике». Она была посвящена самому большому дому Саяногорска (Заводской, 41), собственники которого на общем собрании выбрали способ управления своим недвижимым имуществом в виде ТСЖ.

Автор приводил доводы как в пользу ТСЖ, так и против, однако доводы против перевесили. После выхода статьи жители «Пентагона» обрушились с критикой в адрес автора и пообещали делом доказать, что их товарищество собственников недвижимости (ТСН) «Кедр» не такое, как все. Даже грозились предать анафеме каратошского пророка.

Прошло два года, можно подвести итоги и выяснить, укоренился ли «Кедр», или у него снесло крону. Оказалось, что за два года история из газетно-литературной превратилась в детективно-уголовную. Как стало известно, в отношении руководителя ТСН «Кедр» возбуждено уголовное дело по ст.165 УК РФ «Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием». Речь идет о сумме в два с половиной миллиона рублей, которые были собраны с жителей и предназначались «Байкалэнерго» за коммунальные услуги, но куда-то подевались.

О том, что у «Кедра» проблемы жители узнали не вчера. Еще в апреле этого года «Саяногорский расчетно-кассовый центр», представляющий интересы поставщиков коммунальных услуг

«Байкалэнерго» и «ХКС», расклеил в доме уведомления. Из них следовало, что ТСН имеет задолженность более 3-х месяцев, и поэтому договоры по ГВС, отоплению, ХВС и канализации будут расторгнуты с 1 мая 2017г. На 1.05.2017г. речь шла о сумме долга почти в восемь с половиной миллионов рублей. Также сообщалось, что председатель ТСН «Кедр» Тропин А.Н. не передает сведения по начисленной квартплате и собранным денежным средствам за коммунальные услуги по МКД №41 Заводского мкр., своими неправомерными действиями увеличивает долги жителей, неплатежи по коммунальным услугам и ведет ТСН к банкротству. Поэтому «СРКЦ» переходит с жителями на прямые расчеты за коммунальные услуги.

Естественно, прощать накопленные долги «Кедру» ресурсники были не намерены и обратились в соответствующие органы. Соответствующие органы произвели выемку документов в ТСН «Кедр» и после их изучения возбудили уголовное дело. То есть руководителя ТСН, возможно, ждет серьезное наказание — это уже как поработает следствие и решит суд. Но как быть с долгами ТСН?

С одной стороны, законодательство говорит, что участники ТСЖ не несут ответственности по обязательствам ТСЖ. Однако не все так просто. ТСЖ — это некоммерческая организация, ее цель — не извлечение прибыли в отличие от управляющей компании, которая работает в форме общества с ограниченной ответственностью. Задача ТСЖ — собрать деньги с жителей и распределить их соответственно между исполнителями услуг. Львиная доля этих денег предназначена как раз ресурсникам.

Сейчас долги организации можно взыскивать как с нее самой, так и с её руководителя (ст. 53.1 ГК РФ). Это правило работает и для организаций, управляющих МКД, в том числе для ТСЖ, ЖК и ЖСК. Но в практике судебных разбирательств есть как прецеденты взыскания долгов с жильцов, то есть фактически повторная оплата жильцами своих коммунальных счетов, так и назначение арбитражного управляющего на период наблюдения, в чьи обязанности входит и работа с должниками, конкретно виновными в образовании и накоплении задолженностей.

Жители «Пентагона», наученные горьким опытом и пережившие кошмар «двойных» расчетов, за деятельностью руководства своего ТСН следили зорко. Вернее, пытались следить — отчета о своей деятельности председатель ТСН не предоставлял, несмотря на неоднократные требования собственников. Кому и сколько заплачено и по каким договорам так и осталось «кедровой» тайной. Довольствоваться приходилось слухами, по которым, например, одна скамейка у подъезда обошлась собственникам в двадцать тысяч рублей, что больше адекватной стоимости раз в пять.

Вызвало много вопросов и отчетно-выборное собрание. Согласно Жилищному кодексу председатель ТСЖ избирается на срок не более двух лет. Два года прошло. Нового председателя не выбрали, старый о своей деятельности не отчитался. Это прекрасно видно даже из повестки собрания. Налицо на-



рушение закона. В общем, председателю грозит пожизненный срок. Имеется в виду срок председательства, а не уголовного наказания.

При такой перспективе многие собственники уже пожалели о своем выборе двухлетней давности и готовы вернуться под крыло какой-нибудь порядочной управляющей компании. Подавляющее большинство многоквартирных домов Саяногорска выбрали именно этот способ управления МКД и живут припеваючи, не опасаясь двойной оплаты.

Очевидно, к такому же выводу пришел и сам руководитель ТСН «Кедр» Андрей Тропин. Предполагая, что при такой финансово-хозяйственной деятельности наступление негативных последствий не заставит себя долго ждать, еще в начале октября 2016г. он создал управляющую компанию ООО «Кедр», и, не мудрствуя лукаво, зарегистрировал ее по тому же адресу, что и ТСН «Кедр».

В общем, уже в октябре 2016 года было ясно, что в «кедровом» лесу появились шишки, которые набили себе руководители товарищества.

Однако перейти из ТСЖ в УК не так-то просто. Невероятно, но факт: так как в доме существует ТСЖ, то любое собрание (в том числе по смене способа управления) должен вести председатель товарищества, а не инициатор мероприятия. Таково требование п.5 статьи 146 Жилищного кодекса, правда, соблюдение его довольно сложно, но в противном случае решение собрания будет незаконным. Впрочем, в случае отсутствия председателя, а соб-

ственники опасаются его ареста, собрание может вести его заместитель, а если и его нет — любой член правления. Далее возникает необходимость создать ликвидационную комиссию и еще много других обязательств, которые нужно исполнить.

Более простой способ законно уйти в УК — это массовый выход собственников из ТСЖ. Если их останется в ТСЖ менее половины, то члены ТСЖ обязаны принять решение о ликвидации, причем, это возможно сделать и через суд. А тем временем собственники могут провести общее собрание и выбрать понаравившуюся УК.

Впрочем, в любом случае решать будут именно собственники «Пентагона». Вполне возможно, что некоторые из них не захотят наступать на одни и те же грабли. Остальных жителей Саяногорска край «Кедра» волнует куда меньше. Хотя не стоит забывать, что сети водоснабжения в Саяногорске изношены, и требуют вложения огромных средств для исключения коммунальных аварий. Не получая деньги за свои услуги, «Байкалэнерго» просто не в состоянии проводить ремонты и оплачивать счета своим контрагентам, например, за электроэнергию. Недаром руководитель этой организации М.Алферов говорит о сложившейся критической ситуации и о том, что его предприятие за время работы в Саяногорске недополучило примерно 1 млрд. рублей. В этом миллиарде есть и деньги ТСН «Кедр». Умыкнувшие то ли путем обмана, то ли путем злоупотребления доверием.

Эрик Чернышев

