АНАЛИЗ И ПРАКТИКА

РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА,

ПРИВОДЯЩЕГО К НЕВОЗМОЖНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ и ЖСК

24 апреля 2017 г. публичные слушания: «Неэффективность нормативного правового регулирования в ЖКХ».

По данным ФНС на 21.12.2016г. зарегистрировано

87647 ТСЖ/ТСН и ЖСК = **184060** МКД

Из них самостоятельно управляют МКД:

30134 ТСЖ/ЖСК = **55088** МКД

57513 ТСЖ/ЖСК заключили договор управления с УК (ч.2 ст.162 ЖК РФ)

На 31 декабря 2016 года (аналитика сайта «Реформа ЖКХ»)

ТСЖ - ДИСКРИМИНАЦИОННЫЕ НОРМЫ ЖК РФ

Выбор способа управления МКД (ЖК РФ п.4 ч.2 ст.44; ч.3 ст.161):

- решение принимается **простым большинством от** числа голосов **участников собрания** (ч.1.ст. 46 ЖК РФ)

Выбор способа управления МКД посредством ТСЖ(ТСН):

- решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в МКД, обладающие **более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников** помещений (ч.1 ст. 136)

ТСЖ - ДИСКРИМИНАЦИОННЫЕ НОРМЫ ЖК РФ

- **устав ТСЖ** принимается **большинством голосов** от общего числа **голосов собственников в МКД** (ч.2 ст. 136 ЖК РФ)

- Число членов ТСЖ, **создавших товарищество**, должно превышать **50% голосов** от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ч.3 ст. 136 ЖК РФ)

- **Протокол ОСС** в МКД, на котором приняты **решения о создании ТСЖ** и об **утверждении** его **устава**, **подписывается всеми собственниками** помещений, **проголосовавшими за** принятие таких решений (ч.1.1. ст. 136 ЖК РФ)

ТСЖ - ДИСКРИМИНАЦИОННЫЕ НОРМЫ ЖК РФ

При создании ТСЖ в 2-х и более домах:

Решения:

- о создании товарищества,
- об утверждении устава ТСЖ,
- об избрании правления ТСЖ,
- об избрании председателя правления ТСЖ,
- о наделении гражданина полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие гос. регистрацию юр.лиц

принимаются на ОСС в каждом МКД большинством не менее **2/3 голосов** от общего числа голосов собственников

Давление со стороны органов ГЖИ - путь к банкротству ТСЖ/ЖСК

- «усиление» роли ГЖИ путем принятия изменений в ЖК РФ,

- распространение жилищного надзора на внутри уставную деятельность ТСЖ/ЖСК
- подмена гражданско-правовых отношений участников гражданско-правовых объединений в полностью регулируемую сферу под надзором ГЖИ
- требования ГЖИ внесения изменений в Устав, нарушающих природу деятельности и экономику ТСЖ/ЖСК
- неправомерное утверждение о недействительности общих собраний
- требования об изменении размеров платы вопреки решениям принятым на ОСЧ
- исключение строки «целевые взносы» из ЕПД для части квартир в МКД
- исключение всех целевых взносов из ЕПД
- несоразмерные штрафы в отношение ТСЖ/ЖСК, в т.ч. за неисполнение абсурдных предписаний:
- ч.6. ст. 135 ЖК РФ: собственники не несут ответственности по обязательствам ТСЖ, а значит любые санкции – это путь к банкротству ТСЖ и ЖСК.

Давление со стороны органов ГЖИ - путь к банкротству ТСЖ/ЖСК

в 2016-2017 г.г. на рассмотрении в районных и городском суде города Москвы (без учета споров по административным правонарушениям - компетенция мирового суда):

- всего находится **1149 дел** с участием ТСЖ и ЖСК (80% - иски ТСЖ/ЖСК к гражданам о взыскании задолженности, 5% - споры по собраниям),
- из них – **158 дел** – споры ТСЖ и ЖСК с МЖИ (около **15**%):
  - МЖИ оспаривает решение общего собрания,
  - МЖИ требует ликвидации ТСЖ/ЖСК,
  - требования МЖИ о понуждении исполнения предписания

Судебная практика споров между жилищными объединениями и органами ГЖИ показывает **необоснованность притязаний ГЖИ - в 55% случаев**:
- отказ в удовлетворении исковых требований,
- оставление без рассмотрения, возврат иска

Давление со стороны органов ГЖИ - путь к банкротству ТСЖ/ЖСК

Арбитражные суды (данные официальных сайтов):

Споров между **ГЖИ с ТСЖ/ТСН** **всего – 3083**, из них - **2111 по искам ТСЖ/ТСН** к ГЖИ, - **972 по искам ГЖИ** к ТСЖ/ТСН	в **65%** случаев суды **приняли позицию жилищных объединений** об оспаривании действий инспекций.
Споров **ГЖИ с ЖСК/ЖК** **всего: 442** случая - 152 случая - истцом выступает ГЖИ - 290 случаев - истцом выступает ЖСК	– из них всего **20% требований ГЖИ удовлетворены** - из них в **63% требования** о признании **предписаний незаконными** удовлетворены.

Несмотря на значительное число положительных примеров, ТСЖ и ЖСК несут колоссальные судебные и моральные издержки, неоправданные потери времени и сил.

Законодательно закрепленное банкротство ТСЖ/ЖСК через обязательства перед РСО

- Экономическое давление со стороны РСО

- невозможность заключения паритетных договоров с РСО

- **Обязательства ТСЖ и ЖСК не могут быть больше суммы обязательств всех собственников** (позиция ВАС): **Обязательства** по договорам между **ТСЖ/ЖСК** и РСО = **обязательствам собственников** в случае непосредственного способа управления

- законодательно не отрегулирован порядок установления сторонами договора факта поставки некачественных энергоресурсов и снижения размера оплаты в связи с некачественной поставкой, при этом наличие ОДУ позволяет установить факты отклонения по качеству на основе посуточных/почасовых ведомостей.

- РСО настаивают на применении гл.Х Правил 354 при некачественной поставке: актирование, сообщение в диспетчерскую о каждом факте отклонений и т.п., хотя Правила 354 регулируют отношения между исполнителем и потребителем, а не между поставщиком/исполнителем.

Законодательно закрепленное банкротство ТСЖ/ЖСК через обязательства перед РСО

- все факты нарушений становятся зоной ответственности исполнителя перед потребителями, а РСО в большинстве случаев удается избежать ответственности за некачественные поставки.

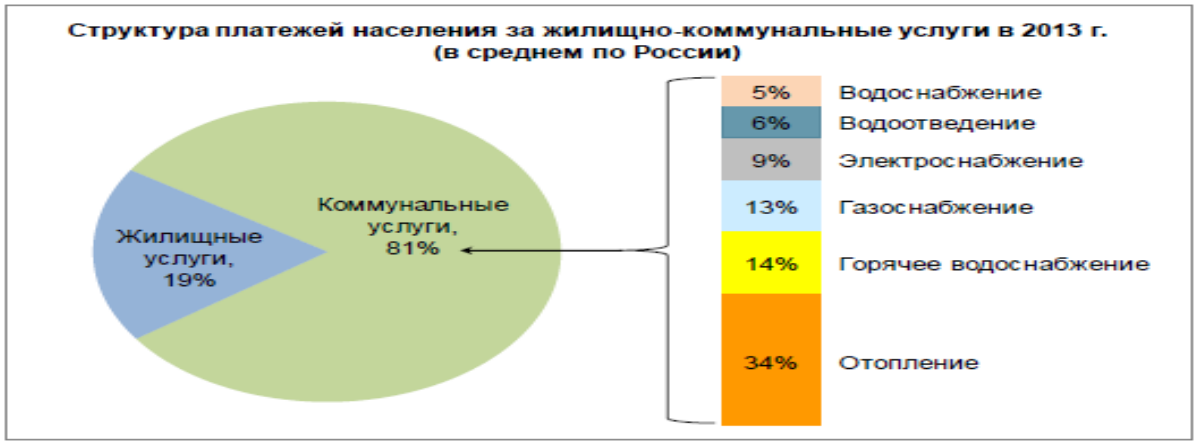
- Переложение ответственности за некачественно поставленные энергоресурсы на ТСЖ/ЖСК влечет к их неизменному банкротству, в частности установление повышающих коэффициентов к нормативу, не применимых к потребителям (пример коэф.12/7 по Москве).

- 100%-ная ответственность ТСЖ/ЖСК за неплатежи, даже тогда, когда по решению общего собрания осуществляются прямые платежи в пользу РСО.

- ТСЖ/ЖСК не получают вознаграждения за осуществляемый 100%-ный сбор платежей, но при этом несут всё бремя неплатежей, даже в тех случаях, когда граждане рассчитываются «напрямую» с РСО.

Экономическое давление со стороны РСО

Основная доля расходов собственников помещений в МКД на жилищно-коммунальные услуги приходится на оплату энергоресурсов.



Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации.

3

Структура платежей потребителей приводит неизменно к банкротству ТСЖ/ЖСК: средние 5-10% неплатежей граждан в целом при требовании РСО 100% оплаты за коммунальные ресурсы

Банкротство ТСЖ/ЖСК при требованиях РСО 100% платы за комм.ресурсы

Пример: как обанкротить ТСЖ/ЖСК за 2-3 месяца

Начисления за ЖКУ	Поступления за ЖКУ
сумма начислений в ТСЖ за 1 месяц	Сбор платежей 90%
= **1 000 000** рублей	Сумма поступлений = **900 000** рублей
из них:	из них:
– 800 000 рублей плата за коммунальные услуги	- 800 000 рублей в пользу РСО.
- 200 000 рублей плата за жилищные услуги	- 100 000 рублей на содержание общего имущества т.е остается 50% от запланированных и необходимых средств

Законодательно закрепленные возможности уничтожения ТСЖ/ЖСК, созданных до введения в действие ЖК РФ

Изменение адресов в процессе технической инвентаризации привело к насильственному уничтожению ЖСК и ТСЖ, ранее созданным в разных строениях (корпусах) одного и того же дома и объединенных в процессе инвентаризации в один адрес.

В Москве это 190 адресов (более 300 объединений),

в Санкт-Петербурге – более 100 адресов, имеющих по нескольку литеров, но рассматриваемых как один адрес.

Такое изменение в инвентаризации привело к невозможности управления каждой секцией (литером) ранее созданными ТСЖ и ЖСК, что влечет их к неизбежной ликвидации, к примеру, ЖСК «Куйбышевец» и др. в МСК

Вывод: Необходимо ввести неприменение п.9 ст. 161 ЖК РФ к таким адресам, изначально состоящим на момент постройки из нескольких строений (корпусов) и выбравшим способ управления ТСЖ/ЖСК до введения в действие ЖК РФ.