

Аргументы против распространения требований обязательного саморегулирования на ТСЖ и ЖСК

Законопроект № 623780-5:

- создает барьеры для реализации права собственников помещений в многоквартирных домах объединиться для совместного управления своим имуществом;
- направлен против действующих ТСЖ и ЖК, устанавливая финансовые требования для допуска объединений собственников к управлению своими многоквартирными домами;
- ведет к увеличению финансового бремени на собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах без изменения качества и объема услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту домов.

Евгения ЮНИСОВА -
исполнительный директор Ассоциации некоммерческих
организаций по содействию развития ТСЖ и ЖСК



Сторонники распространения требований об обязательном членстве в СРО на ТСЖ и ЖСК выдвигают ряд аргументов в подтверждение обоснованности своей позиции. В частности, что невключение ТСЖ и ЖСК в саморегулируемые организации в сфере управления жилой недвижимостью создает угрозу безопасности или, скажем, порождает бесконтрольность и безответственность в их деятельности...

Рассмотрим подробнее аргументы **против** обязательности.

1. Право собственников помещений в многоквартирном доме объединяться в ТСЖ (ЖК, ЖСК) для совместного управления своим имуществом, установленное Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и гарантированное Конституцией РФ, после принятия законопроекта может быть реализовано только при условии членства жилищного объединения в саморегулируемой организации (СРО). Таким образом, устанавливается существенное ограничение в реализации гражданами своих прав и в выборе способа управления многоквартирным домом.

2. Законопроект приравнивает некоммерческие объединения собственников жилья, самостоятельно управляющие своими многоквартирными домами, к лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность (управляющим - индивидуальным предпринимателям и управляющим организациям), хотя цели их деятельности совершенно различны. Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ № 57 от 05.10.2007 г., ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов своих членов - собственников помещений в доме, - в отличие от хозяйствующих субъектов, созданных с целью бизнеса. Несмотря на схожие функции ТСЖ (ЖК) и управляющих организаций - управление многоквартирными домами, - ТСЖ и ЖК не являются участниками рынка, поскольку не предлагают услуги неограниченному числу лиц и на рыночных условиях, в отличие от коммерческих управляющих организаций. На ТСЖ и ЖК не могут распространяться требования об обязательном

саморегулировании участников рынка и профессиональной деятельности.

3. Ответственность ТСЖ и ЖК за свою деятельность - это ответственность собственников перед самими собой. Ответственность управляющих организаций - это ответственность бизнеса перед потребителями. Требования по обеспечению ответственности ТСЖ (ЖК) и управляющих организаций не могут быть одинаковыми. ТСЖ и ЖК имеют возможность формировать резервные фонды, и большинство их действительно уже сформировали. Для ликвидации аварий, оплаты неотложных ремонтов и решения других проблем в доме у жилищных объединений нет необходимости прибегать к компенсационному фонду СРО, следовательно, нет необходимости участвовать в его формировании. Кроме того, по решению собственников помещений, ТСЖ и ЖК могут застраховать общее имущество многоквартирного дома. При условии передачи средств в компенсационный фонд СРО, собственники помещений в многоквартирном доме будут нести бремя обеспечения

финансовой ответственности за неадекватное содержание чужого имущества (других многоквартирных домов), что противоречит Гражданскому кодексу (ст. 210, 249).

4. ТСЖ и ЖК сегодня, как правило, лучше управляют своими многоквартирными домами, чем управляющие организации, о чем свидетельствует лучшее состояние многоквартирных домов. Деятельность ТСЖ и ЖК контролируется их членами и государственными контрольно-надзорными органами и не нуждается в дополнительном контроле со стороны СРО.

5. Представление разработчиков законопроекта о том, что СРО помогут удалить с рынка недобросовестные управляющие компании, в случае ТСЖ (ЖК) не имеет смысла. Однако может привести к ликвидации существующих ТСЖ и ЖК и принудительному выбору общим собранием собственников жилья способа управления управляющей организацией, хотя деятельность управляющих организаций сегодня вызывает массовое недовольство, и зачастую ТСЖ создаются собственниками именно ради «ухода» от плохо работающей управляющей организации.

6. В соответствии с действующим Законодательством, многоквартирный дом и деятельность по управлению им не являются источником повышенной опасности. Затраты на членство ТСЖ (ЖК) в СРО (вступительный и членские взносы, взносы в компенсационный фонд, страхование ответственности) - это бремя, которое прямо ляжет на собственников квартир, приведет к увеличению их взносов (платежей) без какого-либо улучшения качества услуг или увеличения объемов работ по содержанию многоквартирного дома (на расходы собственников квартир по участию ТСЖ и ЖК в СРО не будут предоставляться субсидии и льготы). Норма законопроекта (ч. 2 ст. 178) о недопущении включения расходов на оплату взноса в компенсационный фонд в структуру платы за жилое помещение не реализуема, так как управляющие организации, ТСЖ и ЖК не имеют иных источников дохода, кроме платежей собственников и нанимателей помещений.

7. Большинство ТСЖ и ЖК уже входят в состав различных объединений (ассоциаций, союзов) городского, регионального и даже национального уровня.

Председатели и члены правлений ТСЖ и ЖК регулярно проходят обучение, получают консультационную и методическую помощь через свои объединения и от органов местного самоуправления. Для повышения квалификации им нет необходимости быть членами СРО. А те работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, к исполнителям которых установлены специальные квалификационные требования, ТСЖ и ЖК заказывают подрядчикам, имеющим необходимые лицензии и допуски.

8. Многодомовые ТСЖ - это частный случай, а не общая практика. Жилищный кодекс дает возможность собственникам помещений в многоквартирных домах таких многодомовых ТСЖ реорганизовать их. Кроме того, может быть установлен срок для обязательной реорганизации многодомовых ТСЖ для приведения их в соответствие требованиям ст. 136 Жилищного кодекса.

Таким образом, нет оснований заявлять о необходимости обязательного включения ТСЖ и ЖК в саморегулируемые организации.

Заключение

Президиума Общероссийского объединения «Российская Жилищная Федерация» по вопросу введения членства жилищных объединений (ТСЖ, ЖСК) в саморегулируемых организациях

утверждено Президиумом 18.11.2012 г.

Законопроект об обязательном саморегулировании деятельности по управлению многоквартирными домами ранее прошел первое чтение в Государственной Думе, но при доработке раздел, посвященный саморегулированию, был исключен по предложению Правительства. Но тогда вопрос о членстве ТСЖ и ЖСК

в СРО не поднимался, как абсурдный.

Однако в то же время (2011-2012 гг.) чиновники Минрегиона добились принятия целого ряда нормативных актов, откровенно направленных против ТСЖ и ЖСК - создание новых товариществ стало практически нереальным, а ликвидация существующих, наоборот, силь-

но упростилась; деятельность некоммерческих жилищных объединений теперь непомерно усложнена и необоснованно поставлена под сверхжесткий государственный контроль. Поэтому противоестественное включение ТСЖ и ЖСК в новый законопроект о введении обязательного саморегулирования при управлении эксплуатацией

объектов недвижимости в жилищной сфере стало естественным продолжением проводимой политики дальнейшего ущемления их прав.

На обращение в Правительство по данному вопросу Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ получен ответ Госстроя (№ 1146-ИБ\05\ГС от 29.10.2012), в котором сделана попытка оправдать задуманную акцию, вызвавшую многочисленные протесты граждан.

Изучив ответ Госстроя, специалисты **Общероссийского объединения «Российская Жилищная Федерация»** считают его полностью несостоятельным по следующим основаниям:

1) Письмо составлено не в форме обстоятельного доклада высшему законодательному органу государства, который должен основываться на необходимой доказательной базе и содержать правовой анализ предложенных (явно сомнительных) нововведений. По стилю изложения письмо напоминает отписку несведущему жителю, который в силу недостаточной компетентности может принять случайный набор малоубедительных объяснений в качестве доказательств.

Поэтому эксперты исходят из того, что для анализа предложен некачественный материал, **не соответствующий уровню документов**, сопровождающих государственные законопроекты.

2) Утверждая, что задачи, решаемые ТСЖ при самостоятельном управлении домом, аналогичны задачам управляющей организации, Госстрой за внешней похужестью пытается **скрыть главное различие между структурами бизнеса и некоммерческими организациями**. Волонтеры практически всегда выполняют те же функции, что и наемные работники, но это не дает оснований считать аналогичным их правовой статус и предъявлять одинаковые требования. К собственникам жилья, которые объединились для содержания своего частного имущества, **неправомерно предъявлять требования, которые закон (№ 315-ФЗ**

от 01.12.2007 г.) установил для бизнеса, принявшего в управление чужое имущество ради извлечения прибыли из этой деятельности.

Вопросы развития саморегулирования в Российской Федерации относятся к **компетенции Минэкономразвития**, которое в ответ на запрос о возможности НКО приобрести статус саморегулируемой организации ответило (письмо № Д05-537 от 25.02.2011 г.), что **вступление в члены СРО для некоммерческой организации «не представляется возможным»**. Поэтому попытка Госстроя сделать исключение в сфере управления недвижимостью недопустима.

3) Еще более несуразным является утверждение о появлении «двойного стандарта» работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту жилья при введении саморегулирования исключительно для коммерческих организаций (иными словами, Госстрой **открыто выступает против Федерального закона «О саморегулируемых организациях»**, который как раз и ввел саморегулирование **только для коммерческих организаций**). Именно от бизнеса требуется предоставление финансовых гарантий своей деятельности, приносящей прибыль посредством эксплуатации не принадлежащего ему частного имущества, и в силу именно этого обстоятельства бизнесу необходимо обеспечивать соблюдение квалификационных требований и выполнение стандартов и правил СРО.

Объединения, созданные собственниками, **соблюдают все эти требования и без вступления в СРО** - не по причине стремления к прибыли, а в силу специфики некоммерческой деятельности - устав некоммерческой организации изначально предусматривает создание резервного фонда для каждого отдельно взятого многоквартирного дома, а без надлежаще подтвержденной квалификации работникам товарищества нельзя получить допуск к эксплуатации инженерных систем и другим работам, требующим спе-

циальных знаний. Хорошо известно, что большинство ТСЖ и ЖСК содержит свои дома в значительно лучшем состоянии, чем дома в эксплуатации у бизнеса. Специалисты Госстроя также должны знать, что в последний период уже разработаны Минрегионом и утверждены федеральными нормативными актами правила и стандарты, регламентирующие порядок управления и содержания многоквартирных домов, и саморегулируемые организации не вправе устанавливать для своих членов какие либо отступления от них.

Таким образом, **не соответствуют действительности приведенные в письме ничем не обоснованные бездоказательные утверждения** о том, что:

- ТСЖ, не состоящие в СРО, якобы будут осуществлять только минимальный перечень работ (хотя общепризнано, что работы, выполняемые НКО для себя, на своих собственных домах, обычно бывают больше по объему и выше по качеству, чем на домах у коммерсантов),

- ТСЖ якобы никак не обеспечивают свою имущественную ответственность (наоборот, в ТСЖ и потребительском кооперативе предусмотрено создание резервного фонда в размере, достаточном для покрытия убытков (ч. 2 ст. 116 ГК РФ), **но этот фонд не предназначен для покрытия убытков, созданных по вине коммерсантов, занимающихся бизнесом на чужих домах**),

- ТСЖ якобы не подтверждают свою профессиональную компетентность (наоборот, работники товариществ и кооперативов регулярно проходят обучение в специализированных организациях и сдают экзамены для получения допусков к работе с оборудованием, а их руководители и бухгалтеры регулярно повышают квалификацию в соответствующих лицензированных структурах).

4) Лицемерное утверждение о том, что ТСЖ вступает в СРО исключительно по решению собственников, Госстрой сопровождает угрозой - если собственники такое решение не

приняли, то ТСЖ обязано заключить договор управления домом с управляющей организацией - членом СРО. При этом не сказано, как ТСЖ сможет заключить этот договор, если **собственники приняли решение, запрещающее заключать такой договор**, как невыгодный для них экономически, так и ущемляющий их права и интересы.

5) Госстрой заявляет, что «требования к ТСЖ и иным кооперативам относительно обязательного членства в профессиональном объединении не противоречат ст. 30 Конституции». С этим нельзя согласиться, так как саморегулируемая организация является профессиональным объединением предпринимателей, к числу которых собственники жилья не относятся. Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал, что «ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ», **предложив судам отличать их от хозяйствующих субъектов, созданных с целью бизнеса**. Поэтому ТСЖ не могут быть принуждаемы к вступлению в СРО (Конституция Российской Федерации, ч. 2 ст. 30).

Нарушение прав собственников жилья - граждан России, установленных ст. 30 Конституции РФ, Госстрой пытается замаскировать ссылкой на положения ст. 55, согласно которой права граждан могут быть ограничены «только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства». Ссылаясь на эту статью, Госстрой заявляет, что «государство вправе устанавливать **для всех граж-**

дан, желающих осуществлять публичную деятельность, создающую повышенную опасность для окружающих, обязательные условия». В данном утверждении допущено **ошибочное толкование** нескольких понятий:

- «публичная деятельность» не имеет отношения к ТСЖ и ЖСК, их деятельность ведется в отношении только ограниченного круга лиц внутри дома (собственников помещений одного конкретного дома), их внешняя деятельность с заключением договоров, другой из сторон которых является тот же ограниченный круг лиц, **утрачивает свойства публичности**;

- «защита прав и законных интересов других лиц» сопутствует любому виду деятельности, однако в контексте ст. 55 защита прав относится к экстремальным условиям (защиты основ конституционного строя, обеспечения обороны страны, безопасности государства), к которым деятельность некоммерческих жилищных объединений граждан отнесена быть не может. ТСЖ и ЖСК не могут служить объектом «повышенной опасности для окружающих» (тем более что они в основном занимаются управлением домов, поручив выполнение технически сложных видов работ при содержании многоквартирного дома по договорам специализированным подрядчикам).

Жилой дом не является источником повышенной опасности (ст. 1079 ГК РФ), ранее опасным производственным объектом считался дом с лифтом, который теперь таковым не является. Совершенно очевидно, что собственники жилья, учредившие ТСЖ или ЖСК, не могут быть отнесены к числу граждан, «желающих осуществлять публичную деятельность, создающую повышенную опасность для окружающих», и по-

этому государство не вправе устанавливать для них «обязательные условия», включая вступление в СРО вопреки их волеизъявлению.

6) Принуждение жилищных товариществ и кооперативов к вступлению в саморегулируемые организации создает крайне неблагоприятные условия для осуществления гражданами - собственниками жилья и членами их семей принадлежащих им прав. Принятие норм, лишающих эти объединения государственной поддержки, нельзя расценить иначе, чем немотивированный отказ законодателя от общепринятой цели - создания благоприятных условия для осуществления гражданами таких прав, как право на жилище, отдых, охрану здоровья и на объединение.

Конституционный Суд Российской Федерации выразил сомнение в отношении **государственных актов, «которые, исходя из ст. 55 (ч. 3) оправдывали бы принятое законодательное решение»**, ставящее «под угрозу правовую определенность и связанную с ней предсказуемость законодательной политики в сфере поддержки кооперативов (товариществ)» (постановление № 19-П от 23.12.2004 г.). Оценка, данная высшим судебным органом государства, полностью применима к поправкам Правительства, предложенным к данному законопроекту.

Таким образом, вышеназванное письмо не может являться надлежащим правовым документом, поскольку приведенные в нем обоснования декларируемой Госстроем точки зрения не соответствуют смыслу и содержанию цитируемых им положений действующего законодательства, являются попыткой ввести в заблуждение депутатов и широкую общественность.

Члены Президиума Общероссийского объединения «Российская Жилищная Федерация»:

Т.А. Безрукова, Московская обл.;
Т.И. Буркова, Самарская обл.;
Г.А. Ломтев, г. Москва;
Б.Л. Меренков, Ростовская обл.;
И.А. Неклюдов, Республика Татарстан;
Н.В. Якимов, Саратовская обл.