

НЕГАТИВ

Товарищи нынче бесправны

Магнитогорцы возмущаются, выражая недовольство повышением квартплаты, некачественным обслуживанием и самоуправством местных домоуправов. Но это — цветочки в муниципальных домах. «Ягодки» собирают в некоторых товариществах собственников жилья — ТСЖ.

Вот уж где истинная насмешка. Похоже, в ТСЖ «хозяйева жизни» кто угодно, но только не сами собственники. Нет, есть, конечно, кое-какие законы. Но как ими реально воспользоваться? Вот и жалуются здесь на самоуправство председателей, высокие платежи за услуги и беспредел. Обстановка в ТСЖ настолько запутана и противоречива, что пришлось даже постановлением городского Собрания депутатов создавать рабочую группу по подготовке депутатских слушаний на тему «О финансовой поддержке жилищно-строительных кооперативов».

Есть, наверное, из 98 кооперативов несколько прекрасных товариществ. Но к таким не причисляют себя многие члены ТСЖ № 49 «Метизник-З». Собственники жилья, которые исправно платят за все, что нужно и не нужно (платили даже налоги и сборы — в Пенсионный фонд, фонд занятости и так далее — в размере 38,5 процента), умучены бесконечными отключениями воды, света, тепла.

Летом просто меньше снега

Сейчас лето, а потому трудно прочувствовать на собственной шкуре беду жителей домов 41 и 43 по улице Галиуллина, когда в апреле здесь на полмесяца отключили отопление. Хотя говорят, летом на Урале просто снега меньше. Следуя дальнейшей логике этого анекдота, зимой фуфайка застегнута, а летом — нараспашку. Вот и ходили собственники в своих квартирах в фуфайках «закаляясь» по чужой квартире.

Все попытки выяснить, в чем дело, только еще более запутывали ситуацию. Председатель правления утверждал, что отключили работники треста «Теплофикация». В «Теплофикации» доказывали начальнику МУ «Жилкомсервис» Валерию Лаптеву — к нему вначале обратились жильцы с просьбой — о помощи, что отключили исключительно по просьбе председателя правления. Лишь личное вмешательство главы города Виктора Аникушина положило конец «ледниковому» беспределу.

Редакция «ММ» на основании ст. 39 и 58 Закона «О средствах массовой информации» направляла запрос директору треста «Теплофикация» В. Левицкому. Мы просили его ответить на пять вопросов:

- 1) Кто дал распоряжение об отключении двух жилых домов от отопления в период отопительного сезона?
 - 2) На основании каких законодательных актов было произведено отключение отопления в жилых домах по улице Галиуллина, 41 и 43?
 - 3) На каком основании были нарушены жилищные права граждан, являющихся добросовестными плательщиками за коммунальные услуги?
 - 4) Подпадает ли действие — отключение жилых домов от отопления — должностных лиц МУ трест «Теплофикация» под ст. 286 ч.1 УК РФ «Превышение должностных полномочий», если квалифицирующим признаком состава превышения должностных полномочий является совершение должностным лицом действий, которые никто и ни при каких обстоятельствах не вправе совершать? Либо это самоуправство?..
 - 5) Почему к неплательщикам не применяются законные методы по взысканию задолженности за коммунальные услуги?
- Отключение домов от отопления привело к заболеваниям некоторых граждан. У многих жильцов есть малолетние дети, в домах проживают пожилые люди — отключение отопления может отразиться на их здоровье. На это прямо указывают обратившиеся в газету «Магнитогорский металл».
- Просим принять необходимые меры для исправления чрезвычайной ситуации и ответить по существу запроса редакции в установленные законодательством РФ сроки».
- Директор МУ трест «Теплофикация» ответил: ТСЖ имеет де-юре задолженность, а председатель Н. Надыршина подтвердила, что при несоблюдении гарантийных обязательств отопление в жилых домах можно отключить».

Это что за «птичий язык»? И кого все-таки обманывали: начальника МУ «Жилкомсервис» В. Лаптева, когда сначала заявили ему, что отключение произошло по инициативе председателя правления ТСЖ Н. Надыршиной, или теперь редакцию газеты? Любопытно, что председатель правления сходил в бухгалтерию треста, где после взаимовыяснения выяснилось, что ТСЖ имеет гораздо меньшую задолженность, чем указывается в официальном ответе. Предполагается, что с арифметикой в этом учреждении не дружат.

Но дружат ли с нормами права? Если и были долги, неужели в «Теплофикации» не знают законодательства? Отключение жилых домов от воды, электричества, тепла или газа за неуплату является грубым нарушением Гражданского кодекса. Почитайте статьи 546 и 548 ГК РФ. Поинтересуйтесь в прокуратуре: законно ли в тресте отнесли ТСЖ к организациям, которые можно отключать от подачи тепловой энергии? Уверен, там напомнят азбучную истину — жилье дома не отключают от благ цивилизации. Присорбено, но «теплогификаторы», уверенные в безнаказанности, еще и угрожают: «...трест оставляет за собой право не осуществлять подачу тепловой энергии до полного погашения долга». Правда, это также не из области права.

Поразительно. Но директор муниципального предприятия за всю эту, с позволения сказать, «деятельность» даже замечания от главы города не получил. Если в городской администрации будут повторяться подобным нарушениям законодательства и стилю руководства, то ничего хорошего для магнитогорцев в «комму-

Неясности и с составом правления. По закону, финансовые решения правление вправе принимать большинством голосов. Но реально в правлении оказались задействованы лишь два человека, включая саму председателю. Каким же образом и на каком основании выплачивалась зарплата председателю правления, бухгалтеру и обслуживающему персоналу, если ревизорам так и не представили протоколы заседаний правления и договора (трудовые соглашения)?

У кого худо, а у кого добро?

Дальше больше. Установлены нарушения в ведении бухгалтерского учета, который не соответствует «Рекомендациям по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья», утвержденных приказом Госстроя РФ от 14 июля 1997 года № 17-45 и одобренных письмом Минфина России от 14 апреля 1997 года № 16-00-16-74. В журналах учета коммунальных платежей имеются подделки, итоговые и промежуточные записи делаются карандашом.

Член ревкомиссии Людмила Малых при проверке поступления и расходования средств, поступающих на техническое содержание, установила: из собранных 145 тысяч рублей лишь на сумму около 44 тысяч рублей имеются хоть какие-то оправдательные документы. Не установлен расход средств на сумму 101 тысяча рублей. Кроме того, из имеющихся оправдательных доку-

«ХОЗЯЕВА ЖИЗНИ» УГОДНО, КТО КРОМЕ СОБСТВЕННИКОВ САМИХ

ментов невозможно сделать вывод о правильности проведенного платежа. Подотчетные суммы не актируются, не выписываются расходный кассовый ордер. Представлены лишь товарные и кассовые чеки. Вообще нет никаких квитанций на произведенную в апреле вырубку деревьев на придомовой территории. По словам председателя правления Н. Надыршиной, на эти цели израсходовано 6 тысяч рублей. Но никакие оправдательные документы — договора, счета либо квитанции... не было предъявлено ревизорам.

Из-за бесконтрольности и халатного отношения к бухучету невозможно отследить движение по бухучету материалов и малоценных и быстроизнашивающихся предметов. Бухгалтер не ведет положенным образом не только кассу, но и учет по расчетному счету. Оплата бухгалтерией ТСЖ поставщикам за коммунальные платежи зачастую проходит более чем несвоевременно. Выявлены многочисленные платежи за предоставленные услуги в сентябре-декабре 2000 года, которые проходят лишь в текущем, то есть 2002 году. Хотя установлено, что, к примеру, в первом квартале 2002 года сумма, предъявленная к оплате поставщиками услуг, меньше, чем итоговая сумма, начисленная за квартал в ТСЖ № 49. Получается, собственники жилья за коммунальные услуги даже переплачивали, но эти услуги толком не получали.

Надеюсь, что правоохранительные органы не оставят без внимания выступление газеты, помогут людям навести порядок и разобраться с финансами. Для этого требуется привести в соответствие с законодательством уставные документы и провести комплексную ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ № 49 «Метизник-З».

Р.С. По поводу изложенных выше фактов редакция направила официальные обращения в прокуратуру и УВД Магнитогорска, а также в администрацию города.

ПОЗИТИВ

БУДУЩЕЕ - за ТОВАРИЩЕСТВАМИ

В 1996 году был принят Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» (ТСЖ), который определил права и обязанности, организацию и управление общим имуществом дома, и обозначил эту совместную собственность, организацию и управление ею — кондоминиумом.

Согласно закону, если в многоквартирном доме хотя бы одна квартира находится в частной собственности, а все другие в муниципальной — дом является кондоминиумом. Но этот факт никак не хочет признавать наша местная власть.

Когда официальные лица говорят, что в городе из 7,2 млн кв. м жилой площади 6,5 млн кв. м находятся в муниципальной собственности, то они, мягко говоря, лукавят. Дело в том, что из этих 6,5 млн кв. м только 2,2 млн кв. м являются муниципальной собственностью, а 4,3 млн кв. м находится в частной собственности. Выходит, что менее 30 процентов жилой площади в городе находится в муниципальной собственности.

По мере увеличения в домах собственников жилья и уменьшения количества нанIMATEЛЕЙ муниципальных квартир, увеличения тарифов на содержание общего имущества (техническое обслуживание) при неуплучении качества обслуживания обостряются противоречия между жителями в кондоминиумах и муниципальных домах. Возьмем, к примеру, стандартный пятиэтажный 90-квартирный дом с жилой площадью 4200 кв. м. При действующем ныне тарифе 4,12 рубля за квадратный метр, установленный на содержание и ремонт жилья, собирается 17,3 тыс. руб ежемесячно, или 207,6 тыс. руб за год. За такие деньги жильцы вправе требовать от коммунальщиков. А что они имеют сейчас?..

...Не удивительно поведение жителей, протестовавших против повышения оплаты за коммунальные услуги у здания городской администрации. Такими деньгами жильцы, организуясь в ТСЖ и выбрав себе управление, могут распорядиться более рационально и экономично. Тем самым перейдут на самоуправление и выступят реальными заказчиками жилищных и коммунальных услуг. И тем самым же разрушат искусственно созданное в городе монополиста-посредника МУ «Жилкомсервис» (его уже ликвидировали, но свято место пусто не будет. Глава города предложил создать управление по ЖКХ и городскому заказу при городской администрации — прим. ред.). Отпадет необходимость устраивать конкурсы подрядчиков, как это предусмотрено постановлением городского Собрания депутатов № 526 от 29 ноября 2000 года.

Опыт жизнедеятельности ТСЖ в городе есть. И он в основном положительный, несмотря на неравные условия в сравнении с кондоминиумами в так называемых муниципальных домах. Так, ТСЖ до сих пор содержит на своем балансе, а значит и ремонтирует за свои средства (и немалые), внедомовые тепло-, водо-, канализационные и электросети. До сих пор ТСЖ за свои средства производит начисления, сбор и передачу денежных средств за коммунальные услуги «Теплофикации», «Водоканалу», ТЖХ и другим поставщикам услуг. За все время существования жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья не проводилось ни разу обучение председателей правлений и бухгалтеров азам руководства и ведению бухгалтерского учета. Эти и многие другие проблемы осложняют жизнедеятельность ТСЖ.

Но мое личное мнение: ТСЖ себя оправдали и за ними будущее. Необходимо только не мешать им и не создавать излишних проблем. А также не нужно создавать объединения ТСЖ по типу ОЖСК «Магнит», которые повторяют методы управления домами муниципальных коммунальщиков, лишая входящие в его состав ЖСК юридической и финансовой самостоятельности. В этом основная причина всех передряг в данном объединении. Ошибки не следует повторять.

Петр НИКУЛИН,
председатель правления ТСЖ-7.



ПРОДАНО

Выпуск подготовил Виктор МЕДВЕДЕВ. Коллаж Ирины ЖУРАВЛЕВОЙ.