

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 притихи.

Все попытки выяснить, в чем дело, только еще более запутывали ситуацию. Председатель правления утверждал, что отключили работники треста «Теплофикация». В «Теплофикации» доказывали начальнику МУ «Жилкоммунсервис» 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» отписал: ТСЖ имеет-де 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 «Жилкоммунсервис» 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 «теплофикаторы», 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-

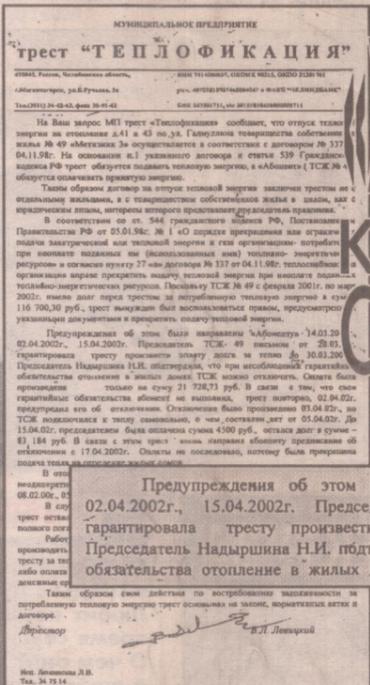
«ХОЗЯЕВА ЖИЗНИ» УГОДНО, КТО КРОМЕ СОБСТВЕННИКОВ САМИХ

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 документов — 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 кварталы 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.



«налка» никогда не будет. И еще. Несмотря на отсутствие отопления, бухгалтерией ТСЖ были выставлены жильцам счета «по полной программе».

Хотя «совестливый» трест выставил счет за апрельскую «услугу» вполноту меньшей суммой.

Козырь — ваш мандат!

Единственно в чем можно согласиться с директором треста В. Левицким, так это с его выводом о том, «что либо оплата за коммунальные услуги жильцами не производится, либо собранные денежные средства используются правлением ТСЖ не по назначению». Пережившие «ледниковый период», собственники жилья сейчас пытаются разобраться, куда же девались их деньги? В мае они выбрали ревизионную комиссию. Ревизорам поручили провести проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества. Но товарищи из правления проигнорировали сотоварищей из ревкомиссии. Управленцы предпочли заволакивать процесс, всяческими отговорками отказываясь предоставлять необходимые для проверки документы. В свою очередь, ревизоркамцы оказались не лыком шиты, умудрившись все же провести хотя и выборочную, но проверку. После нее многие жильцы схватились за голову.

Оказалось, что ныне деятельность правления юридически незаконна из-за истечения срока выборных полномочий. Устав, зарегистрированный в декабре 1999 года в администрации Орджоникидзевского района, противоречит федеральному Закону «О ТСЖ», вышедшему, напомним, в 1996.

Из документа неясно, а кто собственно организует данное товарищество. Отсутствует фраза о том, что ТСЖ создано по инициативе собственников жилых помещений в жилых домах, расположенных по адресу: улица Галиуллина, 41 и 43. Не указаны банковские реквизиты. Вместо точного почтового адреса указан весь жилой дом по улице Галиуллина, 41. Вместо точного юридического адреса — весь жилой дом по улице Галиуллина, 43. Здесь же обнаружена подписка: по всей видимости, убрал номер квартиры.

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 ежемесечно, 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 «Жилкоммунсервис» (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.



Выпуск подготовил Виктор МЕДВЕДЕВ. Коллаж Ирины ЖУРАВЛЕВОЙ.