

Жилищная кооперация, или как дела в ЖСК?

НЕ ТАК ДАВНО (12.10.06) СОСТОЯЛОСЬ СОВЕЩАНИЕ В УПРАВЛЕНИИ ЖКХ АДМИНИСТРАЦИИ Г.О. БАЛАШИХА С РУКОВОДИТЕЛЯМИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ И УКРУПНЕННЫХ ТСЖ. ПОМИМО ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ВОПРОСОВ ПРЕДПОЛАГАЛОСЬ ОБСУДИТЬ И ВОПРОС РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖСК, ПРИВЕДЕНИЯ ИХ В СООТВЕТСТВИЕ С ТРЕБОВАНИЯМИ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. НО ОБСУЖДЕНИЯ НЕ ПОЛУЧИЛОСЬ – ПОЧЕМУ?

С. Лембик,
заместитель
директора МУП
«КУРС»
по развитию



Я пошел на эту встречу не потому, что хотел чему-то научить профессионалов управления многоквартирными домами в ЖСК, мне необходимо было понять, насколько ситуация в ЖСК Балашихи близка к реформированию, как руководители ЖСК воспринимают новые жилищные отношения и видят себя в них.

Услышанное на встрече из уст председателей правлений кооперативов меня глубоко потрясло. Люди, облеченные жителями кооперативных домов решать вопросы их проживания, открыто высказывались за неприятие нового жилищного законодательства, критиковали разработчиков и правительство, слышать не хотели о правах членов кооперативов, требовали невмешательства в их дела, которые, по их мнению, в полном порядке. Ошарашенный подобным натиском, я даже немного засомневался, может быть действительно законодательство «сырое», может жители этих кооперати-

вов напрасно бузят, а мы «премся со своей реформой не в те ворота»?

Решил разобраться. Что же такое ЖСК? Это добровольные объединения граждан для удовлетворения потребности в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, созданное на основе членства. Членом ЖСК может быть только тот, кто приобретает помещение в домах ЖСК до момента, пока не выкупит свой пай полностью, но об этом ниже.

До конца 80-х гг. прошлого столетия данные кооперативы руководствовались примерным Уставом, утвержденным Советом Министров РСФСР в 1965 г. Но размах кооперативного строительства в 80-е гг. возвел деятельность ЖСК в ранг федеральной программы, что нашло свое отражение в Жилищном кодексе, вышедшем в 1983 г.

С переходом государства к рыночным отношениям жилищные кооперативы в том виде, в котором они изначально существовали, себя изжили. Так случилось, что органы местного самоуправления теперь больше заинтересованы в привлечении к строительству домов инвесторов – крупные компании, готовые отчислять средства на муниципальное обременение.

Создаваемые сегодня жилищные кооперативы, не имеют уже ничего общего с законными ЖСК,





кроме схожих терминов. Эти «кооперативы» принимают в свои члены любого, у кого есть деньги на приобретение жилья. Они больше не строят многоквартирных домов и не покупают здания после капитального ремонта, а приобретают отдельные квартиры в стоящихся или уже построенных домах за счет средств граждан, принятых в члены «кооператива», с последующим предоставлением их во временное пользование – до выплаты полной стоимости. Члены «кооператива» вносят часть стоимости квартиры. Остальная часть оплачивается застройщику за счет средств нового члена «кооператива». Подобная деятельность напоминает известные «финансовые пирамиды».

А что же со старыми ЖСК, где большинство членов или все уже давно выкупили свои паи? Ст. 129 нового Жилищного кодекса (2005 г.) определяет, что данные граждане становятся собственниками жилья и вправе действовать в соответствии с гл. 6 кодекса. Эта глава посвящена деятельности ТСЖ – товариществ собственников жилья. То есть, закон подсказывает нам, что ЖСК, как форма управления, перестает быть актуальной после того, как пайщики кооператива заканчивают рассчитываться за свои паи. На это же нацелена ст. 122 ЖК РФ: «Жилищный кооператив по решению общего собрания может быть преобразован в ТСЖ». Но ТСЖ, в свою очередь, может быть образовано при объединении нескольких многоквартирных домов, только если те имеют общие границы земельных участков и коммуникации, то есть соседних, а наши укрупненные ЖСК и ТСЖ этому не соответствуют. Предстоит разукрупняться?

В одном доме могут прекрасно существовать и собственники (бывшие пайщики ЖСК, способные на правах собственности выйти из кооператива без потери жилплощади), и те, кто еще не рассчитался за пай и является членом ЖСК. Каждый собственник своей долей голосует на общем собрании собственников жилья многоквартирного дома (за пайщиков голосует ЖСК, это пока еще его собственность) и принимает решение по выбору способа управления: ЖСК или ТСЖ, а может быть управляющая компания. Все законно! На этот случай была даже статья (№ 14) в ФЗ-189, 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса», предписывавшая обязательную реорганизацию ЖСК до 1.01.2007 г., но ее отменили. Почему? А Вы подумайте.

Вот что реально сегодня мы наблюдаем в Балашихе, а равно и в других городах. В ЖСК «Луч» попытки собственников жилья двух домов из десяти (Фадеева, 9 и Свердлова, 17) поочередно реализовать право выбора способа управления уперлись в нежелание правления ЖСК уступить право управления. Споры увязли в судах: по Свердлова, 17 – полгода; по Фадеева, 9 – около трех лет! А кто гарантирует, что даже в случае решения суда в пользу жителей, им удастся его реализовать? Мне кажется, что в условиях молчаливого участия властей в данной проблеме, все опять останется, как было: снова иски, бесконечные судебные процессы и – бесправие жителей. И так везде. Правление ЖСК вроде бы существует на общественных началах и в то же время реализовать свое общественное право выбора жители не в состоянии.

Убежден, что в ситуации с застарелыми ЖСК (ТСЖ), вектор проблемы нужно направлять даже не на приведение их в соответствие с новым Жилищным законодательством (попробуйте воздействовать на самостоятельное юридическое лицо), а на суть формирования управления кооперативов – общественное доверие! Правления кооперативов существуют на общественных началах, избираются членами кооператива на общих собраниях и подотчетны им (ст.



116 ЖК РФ). Властям лишь нужно помочь этим людям открыто и законно выразить свое доверие (недоверие) существующему правлению, дальше они сами разберутся.

Но сделать это непросто. Ушлые управленцы ЖСК, такие как Корсюкова А.Н., придумывают различные ухищрения для того, чтобы уйти от реального собрания членов кооператива и подтвердить свои полномочия. В ход идут и подтасованные протоколы, и давление на недовольных, и даже «мертвые души». Эта система срывает уже не один срок в условиях недоверия и недовольства большинства простых членов ЖСК. В чем причина такой маниакальной борьбы за власть? Может быть жалко «кормушку», которая неплохо кормит, если не распределять доходы между своими членами, как предписано для потребительских кооперативов, а может быть иное? Вдруг после смены «крепостного права» псевдоправления застарелого ЖСК, новое и честное правление захочет навести порядок в их «темных делишках». За них ведь придется ответить.

ЖСК и ТСЖ, созданных и существующих «по-старинке» немало. В Балашихе их 8, а по стране – свыше 16500. Нетрудно представить, сколько нарушений закона скрыто в жилищной кооперации, которая и существует вне закона. Настоящая кооперативная мафия!

Вот и сделайте вывод, почему отменяется статья в Федеральном законе о реорганизации ЖСК, почему председатели правлений ЖСК Балашихи не желают общаться с администрацией на тему реорганизации и почему не позволяют членам ЖСК реально влиять на правление через общее собрание – высший орган управления ЖСК.