

Как рассказала корреспонденту портала Новодар старший помощник прокурора Новороссийска Марина Грибова, прокуратурой города проведена проверка соблюдения жилищного законодательства в деятельности ТСЖ «Леднева 2». Проверкой выявлены нарушения норм Жилищного кодекса Российской Федерации, которые требуется устранить.

*****- Речь, как обычно, о накопленных долгах за коммуналку?**

*****- Нет, о другом, не менее важном. В нарушение ЖК РФ и Устава товарищества решение о размере обязательных платежей членов товарищества принято правлением ТСЖ (протокол № 6 заседания правления от 01.02.2010 г.). В 2009 году вопрос о размере обязательных платежей также на рассмотрение общего собрания не выносился. На указанном заседании правление приняло решение плату за содержание и обслуживание лифтов не взимать с собственников помещений, находящихся на первом этаже дома. Данное решение незаконно и влечет нарушение прав собственников помещений дома.**



*****- Что не так?**

*****- В соответствии с нормами законодательства расходы на содержание и ремонт лифтового оборудования многоквартирных домов являются составной частью расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в доме. В связи с этим расходы на содержание лифтового оборудования обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - независимо от положения таких помещений в доме. При этом размер платы за содержание и ремонт (обязательный платеж) на 1 кв.м. общей площади помещения устанавливается одинаковым для всех собственников. Вопрос об освобождении отдельных собственников от несения части расходов на содержание общего имущества в обязательном порядке решается общим собранием членов ТСЖ, а не правлением.**

*****- Понятно, значит дело именно в том, что это рассмотрели на правлении, а не на общем собрании?**

***- Совершенно верно. И это еще далеко не всё. Вопрос о приобретении и установке теплового счетчика также подлежит рассмотрению общим собранием членов ТСЖ. К полномочиям общего собрания относится и утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества, отчета о выполнении такого плана. Но и эти вопросы на собрании собственников квартира дома по ул. Леднева, 2 не рассматривались. Решение о размере заработной платы управляющего, бухгалтера, уборщиков дворовой территории, лестничных клеток также надо было принять на общем собрании.

***- Такое впечатление, что председатель правления этого ТСЖ не удосужился внимательно прочитать ни основные законы, ни устав...

***- Видимо, да. Иначе надо будет признать, что нарушения сделаны сознательно. К тому же, согласно протоколу общего собрания членов ТСЖ от 10.05.2009 г. членами ТСЖ являются 67 собственников помещений, обладающие 44 % голосов от общего числа голосов собственников. А согласно ч. 2 ст. 141 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме ОБЯЗАНО принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с приведенной нормой закона решения, принятые на данном собрании, неправомочны. При отсутствии необходимого количества членов ТСЖ необходимо принять решение о ликвидации ТСЖ.



***- Увы, ведь ТСЖ – самая прогрессивная форма управления многоквартирными домами. И их число желательно увеличивать, а не уменьшать.

***- Понимаю. В таких случаях говорят: закон суров, но таков закон. В ходе проверки этого ТСЖ выявлены и другие существенные нарушения.

***- Назовите хотя бы некоторые.

***- Товариществом собственников жилья не исполняются обязанности, предусмотренные п.2 ст. 138 ЖК РФ в части заключения договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами товарищества. В соответствии с нормами ЖК РФ и Правил предоставления коммунальных услуг гражданам при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом ТСЖ последние должны заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома. Вопреки закону ТСЖ «Леднева 2» заключен договор ресурсоснабжения только с ОАО «Краснодартеплоэнерго», что свидетельствует о ненадлежащем управлении домом. К тому же, платежные документы ТСЖ, предоставляемые собственникам для оплаты содержания жилья и коммунальных платежей, частично не соответствуют предъявляемым требованиям Правил. ТСЖ обязано обеспечить надлежащее

информирование собственников помещений дома о деятельности ТСЖ, в том числе по вопросам предоставления коммунальных услуг. В Уставе ТСЖ «Леднева 2» предусмотрено, что члены товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги, а также другие платежи (телефон, кабельное телевидение, Интернет, радио и пр.) в порядке, установленном Общим собранием. Однако услуги телефонной связи, кабельного телевидения, радиовещания, Интернета не являются коммунальными услугами. Соответствующие услуги оказываются на основании возмездных договоров, заключенных потребителями с исполнителями данных услуг. Общее собрание ТСЖ не правомочно устанавливать порядок внесения платежей за оказание данных услуг.

*****- Ответ от председателя правления этого ТСЖ на прокурорское представления поступил?**

*****- Пока нет. Как поступит, мы продолжим наш диалог.**

*****- Спасибо, Марина Геннадьевна. Наверняка всё это интересно многим новороссийцам!**