

- объективное право на самоуправление, исключив из числа принимающих решение значительную или большую часть участников общей собственности;
- право непосредственного осуществления общей собственности, если они не вошли в состав «общего собрания», или если они обладают меньшим числом голосов;
- право на жилище.

Именно такое фиктивное непосредственное (само)управление **законом предложено выбрать** собственникам помещений, хотя оно противоречит Конституции РФ, объективному праву и здравому смыслу.

**2. Теперь обратимся к пункту 2 части 2 статьи 161 ЖК РФ.** Даже «невооруженным взглядом» видно, что в этом пункте «смешаны в одну кучу» два абсолютно разных «предлагаемых выбора»:

- создание жилищного или иного потребительского кооператива;
- создание ТСЖ.

#### ***Почему речь идет о разных, «неравноценных выборах»?***

Дело в том, что жилищный кооператив является собственником общего имущества. Поэтому он имеет право осуществлять собственность на общее имущество. В отличие от него ТСЖ не является собственником общего имущества и не имеет права осуществлять собственность на него.

Только очень неумный субъект будет путать «собственника имущества» с лицом, которое не является собственником имущества. Такая «путаница» и «объединение того, что объединять нельзя», означает, что Законодатель России полностью игнорирует право собственности и создает правовой произвол. Только в этом случае можно «приравнять» выбор жилищного кооператива выбору ТСЖ.

Предложение собственникам жилья выбрать путь создания жилищного кооператива является разновидностью «издевательства» над гражданами России – собственниками помещений в многоквартирном доме. Дело в том, что создание такого кооператива требует единогласия всех собственников квартир без исключения. Мы уже знаем, что при числе участников общей собственности равном 10 им потребуется 1415 лет для принятия единогласного решения. При числе участков равном 100, им не хватит многих триллионов лет для принятия общего решения и создания жилищного кооператива даже в отсутствии антагонизма. Формально законом гражданам России предоставлена возможность выбора путем создания жилищного кооператива, но фактически она реализована быть не может. Более того, создание и существование жилищного кооператива, который соответствует свойствам, присущим такому юридическому лицу, жилищным кодексом запрещено. Эти обстоятельства указаны в соответствующем блоке на рис.8.2.

Создание ТСЖ – разрешено законом. Но создание и использование такого, по существу авантюрного юридического лица противоречит основам

Конституции, объективного права и здравого смысла. Эти обстоятельства указаны в соответствующем блоке на рис.8.2. Первый автор считает, что побуждение и понуждение россиян создавать такие юридические лица носит преступный характер и направлено на выращивание целой армии «социальных паразитов». Это – мнение и гражданская позиция первого автора.

### **3. Теперь обратимся к пункту 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ.**

Формально Законодатель обозначил, как бы, один вариант выбора – «управление управляющей организацией».

Однако, за этим правилом скрыто 3 варианта, **два из которых являются вредными, но пропагандируемыми, а одно – является единственным разумным и соответствующим правам и интересам россиян**, но всячески и искусственно подавленным.

Раскроем эти три варианта, указанных на рис.8.2.2:

- вариант выбора «управляющей организации», который делает от имени всех собственников помещений, не имея на это объективного и морального права, небольшая «инициативная» группа собственников помещений, владеющих большей площадью помещений в доме (использование социального неравенства среди собственников помещений для атаки на конституционное право граждан на жилище);
- вариант «гражданского неповиновения», при котором подавляющее большинство собственников помещений отказывается использовать инструмент «общего собрания» и по этой причине «управляющую организацию» вместо собственников помещения «законно» выбирает авантюрный руководитель исполнительного органа местной власти;
- вариант «без выбора» – сохранение «управления домами» за муниципальными унитарными предприятиями до тех пор, пока собственникам помещений не «добавят права собственности на общее имущество» и пока органы местной власти не передадут эти права правомочным жилищным кооперативам, членами которых станут собственники помещений.

Эти три разных по свойствам «способа», ведущих к разным последствиям, выделены и обозначены на рис.8.2.

Охарактеризуем первые два «способа» в виде примеров.

Предположим, что какая-то группа авантюристов создает «ООО» (общество с ограниченной ответственностью) под «крышей» коррумпированного руководителя местной власти. Уставный капитал этого «ООО» составляет 10 тыс. рублей. Коррумпированный чиновник «отнимает» у бывшего МУП здание, производственную базу и «передает» их созданному «ООО». По существу происходит разрушение МУП и захват в частную собственность муниципального имущества на многие миллионы рублей.

Вместо «производственных жилищно-эксплуатационных районных городских трестов» появляются примитивные посреднические, паразитные организации, которые стремятся к сбору «коммунальных платежей» и не способ-

ны осуществлять техническую эксплуатацию жилищного фонда, а также не несут ответственность за целевое и эффективное использование собранных с граждан платежей.

Решением местного органа власти это «ООО» «побеждает в конкурсе управляющих организаций». Согласно Закону такое «ООО» требует от граждан обязательного подписания «договора об управлении многоквартирным домом». Если граждане подпишут такой «договор», то они превратятся в «мошенников, которые сами себя наказали». Если граждане не подпишут такой договор, то им все равно пришлют «счет-фактуру» на оплату «коммунальных платежей», и граждане вынуждены платить. На тех, кто не платит, «управляющая организация» готовит иски в суд и требует выселить на улицу (без предоставления жилья) в «счет погашения долга».

Многоквартирные дома (кондоминиумы) находятся «на балансе» органов муниципальной власти (в муниципальной собственности). Вместо того, чтобы передать это имущество собственникам помещений, органы местной власти «волевым порядком» и по указанию федеральных органов власти «списывают это имущество со своего баланса», а «дома передают в управление» авантюрным «управляющим организациям».

Предположим, что «ООО» получает в управление жилой микрорайон и собирает в год 100 млн. руб. Поскольку уставной капитал «ООО» равен 10 тыс. руб., эта организация, растратив деньги граждан, может в любой момент объявить себя банкротом. В этом случае и согласно закону она будет отвечать перед обокраденными гражданами (за собранные 100 млн. рублей) своими 10 тыс. рублями уставного капитала. Сколько средств и за сколько лет соберет такая организация – покажет конкретный опыт. Главное в том, что граждане – собственники жилья, лишённые права собственности на общее имущество в многоквартирном доме, становятся объектами «грабительского безответственного побора» и рискуют полностью утратить право на имеющееся у них жилище, несмотря на «конституционную гарантию».

Ситуация ухудшается в результате того, что руководители местной власти, «шефствуя» над частной «управляющей организацией» (и стремясь к личной наживе), разрабатывают для такой организации тексты «договоров об управлении многоквартирным домом» таким образом, чтобы максимально нанести ущерб россиянам – собственникам помещений. Например, «ООО» может собрать за год 100 млн. рублей, а бремя для граждан превратить в 200 млн. руб. Как это делается? Ответ на этот вопрос дадим в следующем подразделе.

Разработчик стратегии ЖК РФ планировал не только использование коррупции и злоупотребление руководителями местной власти, создавая «механизм конкурса частных управляющих организаций». Он спланировал развитие «гражданской инициативы» для целей подавления прав россиян на жилище. С этой целью он предусмотрел проведение «общего собрания собственников помещений».

Такой путь рассчитан на то, что в числе собственников помещений, живущих в многоквартирном доме, найдутся активные и инициативные люди, которые увидят возможность обогащения путем использования «частной управляющей организации». Они могут создать свои «управляющие организации», провести «общее собрание» и «передать дом» в управление своего «ООО».

Тем самым создан «механизм конкурса» между рядовыми и властными собственниками «управляющих организаций». Объект их борьбы за обогащение – жилище, жилье и доходы собственников помещений.

Первый автор полагает, что оба эти пути «выбора», несмотря на определенное различие, являются вредными для собственников жилья и преступными. Однако именно они и являются главными в «системе принудительного выбора».

Третий, в принципе возможный, «выбор» тоже предусмотрен законодательной нормой. Это – единственный правовой массовый путь «выбора», который могли бы и должны были выбрать собственники помещений. Это путь сохранения действовавшей ранее системы эксплуатации и содержания многоквартирных жилых домов с помощью МУП. В отличие от частных «управляющих организаций» за действия МУП должны отвечать своими бюджетами органы муниципальной власти. За любое нецелевое использование коммунальных платежей руководители этих МУП и руководители местной власти должны были бы нести уголовную, административную и гражданскую ответственность. До фактической и юридической передачи общего имущества в собственность граждан и до создания юридических собственников общего имущества этот путь выбора мог бы обеспечить сохранение за россиянами права на жилище.

Однако, увидев путь к личному обогащению, руководители муниципальной власти в большинстве регионов России быстро ликвидировали все нужные гражданам МУПы (ПТЖКХ, ЖЭУ). Поэтому этот единственный и необходимый гражданам «выбор», формально разрешенный нормами ЖК РФ, уже в 2008 году оказался фактически невозможным и «запрещенным».

Таким образом, подводя итоги «выбору способа управления многоквартирным домом», авторы вынуждены констатировать, что российские собственники жилья загнаны в «безвыходную ситуацию». У них по существу нет нужного им «законного выбора». ***В этом заключается главная «Проблема выбора способа управления многоквартирным домом».***

***Возникает вопрос*** – как собственникам жилья в реальных условиях защитить право на жилище, на жилье и на жизнь?

Вариантов ответной реакции граждан – много. Можно не только защитить такое право, но существенно обогатиться за счет такой защиты. Все зависит от энергии, интеллектуального и организационно-управленческого потенциала отдельных граждан.

Авторы не рассматривают широкий спектр таких возможностей и ограничиваются лишь несколькими примерами.

### **8.3. Частный пример борьбы граждан за жилище: «договор об управлении многоквартирным домом»**

Рассмотрим типичный случай – собственнику квартиры присылают для подписания «договор об управлении многоквартирным домом».

Те «управляющие организации», которые присылают проект такого договора, рассчитывают, что большинство граждан:

- 1) подпишут такой договор, не глядя и не разбираясь в нем;
- 2) не подпишут договор, но не будут его «опротестовывать» и будут «молча» оплачивать «коммунальные услуги». В этом случае «управляющие организации» будут при необходимости доказывать в суде, что осуществление оплаты по счет-фактуре означает, что фактически дано согласие собственника помещений с условиями договора. Поскольку органы судебной и другой власти часто не защищают конституционные и гражданские права граждан, это «обоснование» может использоваться в ущерб собственникам жилья.

Авторы рекомендуют дееспособным и заботящимся о своем праве на жилище собственникам жилья реагировать на действия «управляющих организаций».

***В чем заключается рассматриваемый в данном подразделе «способ борьбы гражданина – собственника жилья за сохранение за ним конституционного права на жилище»?***

Рассматриваемый «способ» может включать короткую или длинную цепочку последовательных мер и действий. Ее длина зависит от конечной цели, которую преследует Гражданин, а также от «могущества Противника» (управляющей компании – УК, ее «крыши»), от коррумпированности судей.

Например, собственник жилья может хотеть получить от управляющей компании (УК) в порядке компенсации ущерба сумму средств, которые покроют его «коммунальные расходы» на 5-10 лет. Цели могут быть разными, а разным целям будет соответствовать разная цепочка мер и действий. Действия могут быть инициативными или ответными на действия других лиц. В цепочку мер и действий могут быть вовлечены разные «лица»: суды, прокуратура, МВД, ФСБ, налоговые органы, народные депутаты, СМИ.

На рис.8.3 приведена короткая и «упрощенная цепочка мер и действий», образующих рассматриваемый «способ».

На рисунке в темных блоках изображено три субъекта:

- гражданин-собственник жилья в многоквартирном доме;
- управляющая домом организация (УК);
- суд первой инстанции.

***Первым «шагом»***, с осуществления которого может начаться борьба гражданина за сохранение конституционного права на жилище и на жилье, является «анализ договора». Это – самая трудная «квалификационная зада-

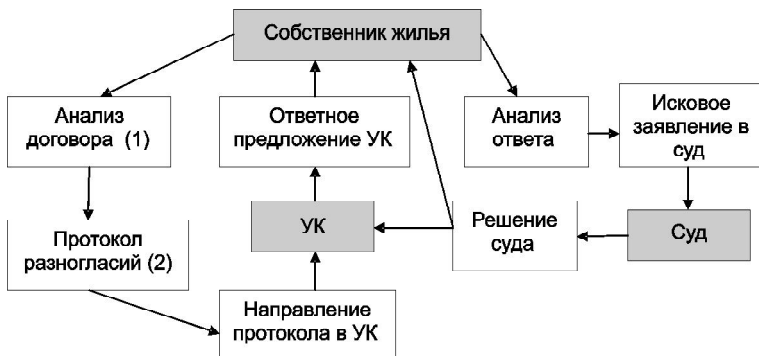


Рис.8.3. Упрощенная модель рассматриваемого способа

ча». **Во-первых**, она является «трудной», поскольку большинство граждан не читает закон и предлагаемый к подписанию договор. **Во-вторых**, она является «трудной», поскольку большинство граждан, как и членов Государственной Думы России вместе с их советниками, консультантами и помощниками, не могут «должным образом» разобраться в законах. **В-третьих**, она является трудной, поскольку подавляющее большинство юристов не могут помочь гражданам осуществить в их интересах анализ договора. Это не соответствует их профессии и квалификации. Хороших юристов надо использовать для решения «процессуальных вопросов» в отношениях с судом, если уже есть результат анализа договора.

По этим и другим причинам разработку «первого шага» (в помощь гражданам России и ее Законодателю) взяли на себя авторы данной книги.

Повторимся, что разные собственники помещений вправе вести себя разным образом:

- ничего не предпринимать, уповая на Бога;
- предпринимать начальные шаги и «публично возмущаться»;
- бороться до достижения какой-то конкретной цели.

Авторы данным материалом оказывают помощь только тем, кто хочет как-то бороться за свои конституционные и жизненно важные права.

Анализ первой «трети» договора стал предметом данного подраздела.

После анализа договора и на его основе составляется «Акт (Протокол) разногласий», который подписывает (в одностороннем порядке) собственник помещения. Этот протокол официально направляется руководству УК с фиксацией его получения.

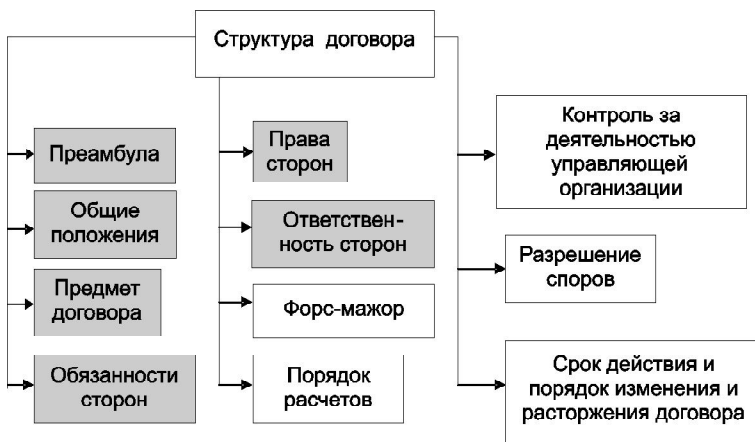
Протокол разногласий оформляется в виде таблицы. В одном столбце такой таблицы приводится выдержка из текста договора. В другом столбце – предлагаемое изменение или дополнение договора. В третьем столбце – краткая причина или обоснование предлагаемого изменения со ссылкой на действующее законодательство.

В качестве примеров «объектов анализа» авторы могли бы выбрать любые договора, которые применяются во всех регионах и городах России. Они не принципиально отличаются друг от друга.

**В качестве примера авторы выбрали** «Примерный договор №\_ управления многоквартирным домом с собственником помещения», который введен в действие Приказом Министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан № 164/о от 23.09.2006 г.

Авторы не приводят полный текст этого «неудачного» договора. Рассматриваются выдержки из него. После этого идет авторский комментарий, указываются недостатки предлагаемых условий, их несоответствие интересам и правам гражданина – собственника жилья. После этого или в ходе такого комментария высказываются рекомендации по изменению условий договора или дополнения к договору, которые могут быть внесены в протокол разногласий.

Поскольку авторы не приводят полный текст договора и не рассматривают его во всем объеме, на рис.8.4 приведена формальная структура этого договора.



*Рис.8.4. Формальная блок-структура «Примерного договора»*

На рисунке затененными блоками выделены те части «Примерного договора», которые стали объектами анализа.

Такой анализ апробирован в рамках дипломной работы студентки 5-го курса экономического факультета КазГАСУ, выполненной под руководством доцента кафедры менеджмента Сабирова С.И. в 2008 году (консультант – первый автор).

**Перед анализом текста этого договора учтем следующие обстоятельства.**

**Во-первых.** Согласно статье 421 Гражданского кодекса РФ (о свободе договора):

*«1. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.*

*2. Стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами».*

**Во-вторых.** В нашем случае речь идет об обязательном заключении договора (статья 445 ГК РФ), о том, что договор должен быть обязательно заключен, но условия такого договора должны соответствовать действующему законодательству и законными интересам Собственника. Это обстоятельство позволяет Собственнику требовать включения в договор нужных ему правил, условий и норм.

**В-третьих,** даже в случае заключения «обязательного договора», если текст Договора, предлагаемый Собственнику жилья, не соответствует законным интересам граждан и противоречит существенным признакам договора, установленным в ГК РФ, то такой договор подписывать нельзя и суд, если он стоит на страже закона, может и должен поддержать требования Собственника.

**Проведем анализ договора,** приводя выдержки из его текста и сопровождая анализ предложениями собственника помещений (в адрес «управляющей организации») об изменениях и дополнениях, которые требует ввести собственник помещения.

Если произвести выборку правил предлагаемого договора и выборку ответных предложений собственника помещения и свести их в таблицу, то такую выборку можно оформить как «Акт разногласия», и внести соответствующие изменения в текст предложенного проекта договора.

**Начнем анализ и выработку изменений и дополнений.**

**Из текста «Примерного договора»:**

*«1. Общие положения*

*1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.*

*1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от «\_\_\_»\_\_\_ 2000\_г (либо протокола открытого конкурса от «\_\_\_»\_\_\_ проведенного \_\_\_\_\_).*

*1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для все собственников помещений.*

*1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома.*



*Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация (Правление ТСЖ) в порядке и на условиях, установленных общим собранием...*

- 1.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение 1).

*Акт оценки технического состояния составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего Договора по соответствующим основаниям».*

Прервем цитирование Договора, выскажем критические замечания (основания) и потребуем должным образом изменить условия Договора с учетом прав и свобод гражданина – Собственника квартиры.

**Во-первых**, в статьях 1.2 и 1.3. нарушена терминология, установленная в «Жилищном кодексе РФ», в частности, в главе 6 кодекса. В кодексе говорится о «собственнике помещения», а не о «собственнике дома».

Разница этих понятий заключается в следующем. В доме множество помещений, на которые установлена собственность разных физических и юридических лиц. Только все вместе они образуют единого и коллективного собственника дома. Подменив понятие «собственник помещения» на «собственник дома», автор проекта Договора нарушил закон и приписал Собственнику не существующие у него обязанности (в отношении дома в целом).

Юрист, представляющий интересы УК может «возразить», ссылаясь на то, что в статье 16 ЖК РФ одним из видов жилого помещения назван дом и часть дома. Надо настаивать на том, что в статье 161 ЖК РФ (и в других статьях кодекса) речь идет о «собственнике помещения», и вы настаиваете на строгом соблюдении терминологии, установленной в законе. Это – право гражданина.

Надо потребовать, чтобы во всех частях статьи 1 и далее в Договоре термин «собственник дома» должен быть заменен на термин «собственник помещения».

**Во-вторых**, надо обратить внимание суда на то, что собственник обладает правоустанавливающим документом (Свидетельством о праве собственности), в котором объект права собственности назван «квартирой», а не «домом». Никто не имеет права произвольно домысливать и толковать содержание правоустанавливающего документа. Раз написано в нем «квартира», то и выступать Собственник может только в качестве собственника квартиры.

**В-третьих**, необходимо потребовать от УК, чтобы она представила в суд правообразующие документы. В статье 1.2 в качестве такого документа указано «*решение общего собрания собственников*».

Необходимо истребовать протокол этого собрания, в котором должны быть указаны все собственники конкретных помещений, документы (номера), подтверждающие их права на помещения, а также число голосов, которыми обладали участники собрания.

Согласно статье 46 ЖК РФ решения общего собрания принимаются большинством голосов. Это означает, что каждый участник собрания должен знать (и подтверждать документом) число голосов, которым он обладает. Только на такой основе может быть определена правомерность решения собрания. Наверняка в протоколе собрания число голосов участников не было указано, и проверить соответствие этого числа голосов требованиям статьи 46 невозможно. Поэтому решение общего собрания, на которое ссылается УК, является неправомерным.

Юрист, защищающий интересы УК, может заявить, что в части 1 статьи 46 установлено: *«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом в порядке, установленном общим собранием...»*. Поэтому, мол, в протоколе не указаны «доли» собственников и число голосов, которыми они обладают. Возражение на такой «демарш» – речь идет не о порядке, а о содержании протокола. Императивное (обязательное) правило о наличии большинства голосов у участников собрания должно быть отражено и подтверждено документально. Без такого подтверждения собрание становится неправомерным.

Юрист, защищающий интересы УК, может заявить, что общее собрание проведено в форме «заочного голосования», а в статье 47 ЖК РФ не установлено, что число голосов участников собрания должно подтверждаться документально. Возражение на такой «демарш» – в пункте 2 части 3 статьи 47 установлено: *«сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме»*.

Действительно, в этой фразе нет указания на «число голосов». Не отражено то обстоятельство, что собственник квартиры должен быть не только собственником квартиры, но и собственником другого (общего) имущества в доме. Однако в статье 36 ЖК РФ установлено, что собственнику квартиры принадлежат (должны принадлежать) права долевой собственности, а в статье 37 указан принцип определения такого права – пропорциональность размеру площади квартиры. Для того чтобы соблюсти этот принцип, необходимо, чтобы «кто-то» определил общую площадь, принадлежащую всем владельцам помещений, разделил площадь квартиры на общую площадь всех помещений и законно закрепил такое право за владельцем помещения. Только тогда будет в принципе определена величина доли и только после этого будет определено число голосов, кратное такой доле. До тех пор, пока это не сделано, никто, в принципе, не знает свое число голосов. До определения конкретного и законного значения числа голосов никто из участников собрания голосовать не имеет права.

Чтобы решение общего собрания стало правомочным, необходимо определить значения долевой собственности и числа голосов всех собственников помещений и обеспечить большинство голосов у участников собрания. До выполнения этих условий решение собрания истец (собственник квартиры) просит суд считать неправомерным.

Если УК представит протокол, в котором указано число голосов, то может быть начата другая «игра» с обвинением УК в мошенничестве и в присвоении прав на общее имущество в домовладении. Здесь эта «игра», ведущая к уголовной ответственности директора УК, не обсуждается.

**В-четвертых**, если по статье 1.2 будет доказана неправомерность действий УК, то последующие статьи можно не обсуждать. Но, предположим, судья оказался некомпетентным и (или сознательно), злоупотребляя властью, признал деятельность УК правомерной. Тогда необходимо (на всякий случай, до решения суда) переходить к рассмотрению статьи 1.3.

Надо исключить из статьи 1.3 правило «Условия настоящего Договора ... являются одинаковыми для всех собственников помещений».

Это правило противоречит нормам части 5 статьи 46 ЖК РФ. Собственник помещения вправе обжаловать в суде условия Договора, содержание которого одобрено общим собранием.

**В-пятых**, необходимо исключить из статьи 1.4 второе предложение: *«Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация (Правление ТСЖ) в порядке и на условиях, установленных общим собранием».*

Между общими собраниями часть его функций может в принципе осуществляться выборным представительным органом собрания, называемым «Правлением». Такая практика осуществляется только внутри юридического лица, в котором все учредители участвуют в собрании, а часть избранных собранием лиц образует правление. В этом случае правление является «представительным законодательным органом собрания». В главе 6 ЖК РФ не предусмотрен такой представительный орган власти объединения домовладельцев.

Приписывая себе функции такого органа, внешняя организация – Управляющая компания (юридическое лицо) хочет присвоить себе функции собственности, которые могут принадлежать только объединению домовладельцев. Тем самым из подрядной организации (или агента) она хочет превратиться в собственника (принципала). Это – способ посягательства на право собственности. УК хочет, чтобы собственники дома добровольно на основе договора «подарили бы» УК право собственности на дом. Такое посягательство недопустимо. Поэтому данное правило необходимо исключить из текста Договора.

**В-шестых**. Надо потребовать от УК представить в суд акт, на который дана ссылка в статье 1.6 Договора.

Если договор подписывается собственником имущества и подрядной организацией (или агентом), то и акт передачи имущества в («доверительное») «управление» должен подписываться собственником имущества и наемным лицом. Это означает, что указанный акт должен быть подписан участниками общего собрания собственников помещений. Если он не подписан такими собственниками (и их права собственности на это имущество не подтверждены), то такой акт не имеет силы.

Истребование такого акта играет значимую роль в «игре». Дело в том, что общее имущество в домовладении не передано собственникам квартир и осталось в собственности органов местного самоуправления. Именно у них находится документация на дом и именно они «передали» общее имущество УК, а не собственники квартир. Этот акт позволит в дальнейшем вести иные «игры», поскольку он раскрывает лицо истинного (фактического и юридического) собственника общего имущества в домовладении, «забывшего» передать это имущество собственникам помещений.

Поскольку акт не подписан членами правомочного собрания собственников помещений, упоминание о нем необходимо исключить из текста Договора.

В статье 1.6 указаны два разных акта:

- акт технического состояния многоквартирного дома;
- акт оценки технического состояния жилого дома.

У этих актов не только разное название, но и разное назначение. Исключить необходимо оба этих акта.

Обратите внимание на смысл последнего абзаца («части») статьи 1.6. Начинается это предложение с того, что акт оценки составляется при передаче дома управляющей организации. Кем производится передача – не указано. Поскольку в договоре лишь две стороны, то это означает, что передавать имущество по акту должен собственник квартиры. Вторая часть этого предложения начинается с союза «а также». Это означает, что при разрыве договора собственник квартиры опять должен передавать общее, не принадлежащее ему, имущество опять управляющей организации. Собственник не должен этого делать и такой обязанности (собственника) не должно быть в Договоре.

Продолжим цитирование Договора.

## **«2. Предмет Договора»**

- 2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация (ТСЖ) принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.*
- 2.2. Собственник выплачивает Управляющей организации (ТСЖ) вознаграждение в соответствии с условиями настоящего Договора.*
- 2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении 2.*
- 2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении 3.*

*Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами».*

Прервем цитирование. Выскажем критические замечания (основания) и потребуем изменения условий договора.

Определение «Предмета Договора» полностью подпадает под классификацию договоров, установленную в Гражданском кодексе РФ.

Приведем выдержку из статьи 1005 ГК РФ:

*«Статья 1005. Агентский договор*

- 1. По агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.*
- 2. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.*
- 3. По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала».*

Нетрудно заметить, что договор, предлагаемый УК к подписанию, является по существу агентским договором.

В то же время, УК хочет в своих интересах уклониться от такого определения названия и существа договора (с целью обмана и паразитирования за счет собственника). Собственник вправе потребовать строгого соблюдения гражданского законодательства, отстаивая свои интересы.

Надо потребовать, чтобы Договор был назван «Агентским договором» и в нем были бы отражены существенные признаки этого договора согласно Гражданскому кодексу. Это – право Собственника.

Теперь потребуем внесения изменений в статью 2.1. С чем это связано?

Обратите внимание на последние два абзаца (две части) в статье 1005 ГК РФ. В одном из них говорится о действиях Агента от своего имени, а в другом – от имени Принципала (Собственника квартиры). В первом случае Агент, заключая договора с третьими лицами, будет сам нести ответственность перед ними за свои обязательства по таким договорам. Во втором случае ответственность по договорам, которые подписал Агент, будет нести собственник жилья. Тем самым Агент (УК) перекладывает ответственность за свои действия на собственника жилья, который не заключал договоров с третьими лицами.

Поясним цель правила 2.1, которое включено в предлагаемый Договор.

Предположим, что УК нанимает какую-то подрядную организацию для ремонта фасада дома или крыши. Если она делает это от имени собственни-

ка квартиры, то это будет означать, что рассчитываться с подрядной организацией обязан собственник квартиры, а не УК. Управляющая организация может «проесть» деньги, собранные с разных собственников и не оплатить подряд. Мало того, что собственники квартир в доме понесут ущерб от такой деятельности УК, они должны будут за свой счет покрыть долг УК подрядчику. Бремя возрастет в два раза и более.

Конечно, после того как третьи лица предъявят собственнику претензии по выполнению обязательств, которые от имени собственника ввела УК, можно попытаться оспорить такие обязательства в суде. Но сделать это будет трудно, поскольку в статье 2.1 Договора установлено, что ***УК действует от имени собственника***. Лучше заранее исключить такую угрозу. Поэтому собственник должен добиться замены этого правила на другое. Надо установить в Договоре, что ***УК действует от своего имени***.

Поясним такую необходимость.

Предположим, что УК собирает деньги со всех собственников квартир, чтобы перечислить эти деньги в оплату холодной и горячей воды, потребляемой собственниками и за другие коммунальные ресурсы и их поставку. Предположим, что УК по каким-то причинам не перечислила эти деньги поставщикам. Мало того, что УК фактически «украла» деньги собственников квартир, она еще хочет переложить ответственность за долг поставщикам ресурсов с себя на собственников квартир. Это – несправедливо.

Поэтому в статье 2.1 фразу «***совершать действия от имени и за счет Собственника***» надо изложить в редакции: «***совершать от своего имени, но в интересах и за счет Собственника***».

Теперь еще раз прочтем внимательно статью 1005 и внесем еще одно очень важное дополнение.

В статье 1005 говорится о действиях агента «***по поручению принципала***».

Автор проекта Договора выбросил из статьи 2.1 фразу «***по поручению Собственника (принципала)***». Это означает, что УК может осуществлять деятельность не по поручению принципала, а ту, которую придумает в своих интересах, но за счет собственника помещения.

Такую «изобретательность» необходимо исключить и привести правило статьи 2.1 в соответствии с нормой ГК РФ. Поэтому предлагаемую выше фразу надо изложить в виде: «***совершать по поручению Собственника и от своего имени, но и в интересах и за счет Собственника***». Далее (пока) по тексту проекта Договора.

Теперь обратим внимание на концовку статьи 2.1, после союза «а также». До этого союза полномочия агента выражены в общей форме и в соответствии со статьей 1005. Речь идет о «юридических и иных действиях» агента, которые с учетом внесенных изменений совершаются «по поручению и за счет принципала (собственника)». После союза «а также» введено новое правило. Речь уже не идет «о юридических и иных действиях по поручению принципала (Собственника)», а о любых видах «деятельности, направленной

ных на достижение целей управления многоквартирным домом». Эти цели могут принадлежать управляющей организации или третьим лицам, а не собственнику. Оплачивать деятельность в чужих интересах и по чужим поручениям принципал (собственник) не обязан.

Если какая-то деятельность по содержанию дома установлена законом и является обязательной для собственника помещения, то за соблюдение такой обязанности ответственность несет собственник помещения, а не агент. Поэтому все, что написано после союза «а также» и может толковаться как обязанность собственника оплачивать любые прихоти агента (УК), должно быть исключено. Собственник (принципал) обязан оплачивать только ту деятельность, которую поручил осуществлять, а не любую иную. Собственник не поручает УК «управлять домом по своему усмотрению».

Теперь внесем изменения в текст статьи 2.2. Ее необходимо изложить в редакции: *«Собственник (принципал) выплачивает Управляющей организации вознаграждение за выполнение поручений согласно правилам главы 52 ГК РФ и условиям настоящего договора, но только в соответствии с установленными и конкретизированными поручениями, если эти поручения исполнены надлежащим образом, как определено Договором».*

Тексты приложений 2 и 3 здесь не рассматриваются.

Продолжим цитирование.

*«3. Обязанности сторон:*

*3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.*

*3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.*

Первым цитирование текста Договора. Собственник вправе не согласиться с текстом данных пунктов, которые носят декларативный характер.

**Во-первых**, напомним, что одна сторона (собственник) заказывает и оплачивает агентскую услугу наемному лицу – «Управляющей организацией» (УК). Содержание общего имущества в чистоте – обязанность УК. За это ей платятся деньги. Возлагать эту обязанность на того, кто оплачивает такую работу, нельзя. В буквальном смысле правило статьи 3.1.1 означает, что заказчик нанимает за плату «уборщика», и сам вместо него должен выполнять ту работу, за которую платит деньги. Нельзя приравнять обязанности обоих участников договора.

Если, например, вводится работа в виде уборки коридоров и подъезда, то необходимо указывать периодичность такой уборки (1 раз в сутки), вид уборки (сухая или влажная) и т.д.

**Во-вторых**, государственные и муниципальные органы власти устанавливают нормативные акты по соблюдению санитарной и пожарной безопасности для собственников-заказчиков, а не для подрядных организаций или

агентов, которые нанимаются принципалами. Такие нормативы должны быть доведены до сведения собственника, а собственник, добавив к ним свои требования, включит их в Договор. Только после того как именно собственник включит соответствующие нормы в Договор, они должны будут соблюдаться УК. Если сохранить текст статьи 3.1.1 в данном виде, то УК не будет отвечать за соблюдение нормативных актов, а собственник будет отвечать за неизвестные ему «нормативы». При этом интересы собственника будут игнорироваться.

Содержание статьи 3.1.2 носит, **во-первых**, декларативный характер. Условия проживания (в квартире) собственник обеспечивает себе сам, и УК не должна проникать в его квартиру для «обеспечения ему «благоприятных и безопасных условий проживания». Под условием «благоприятные и безопасные условия проживания» можно понимать что угодно, и УК может придумывать что угодно, требуя платы за свои фантазии, не нужные собственнику. Эту фразу нужно исключить или расшифровать, чтобы было понятно, что имеет в виду УК. **Во-вторых**, собственник жилья выступает против того чтобы в его подъезде и в коридоре создавались «благоприятные условия для работы каких-то организаций». В качестве совладельца общего имущества собственник не обязан платить за эксплуатацию его жилищного имущества какими-то организациями. Необходимо уточнить, что имеет в виду УК.

Название раздела договора не соответствует представлениям о договоре. Никаких «общих обязанностей» сторон перед неизвестными третьими лицами быть не может. У обеих сторон есть только одна «общая обязанность» – соблюдение законодательства России. Причем каждая сторона несет свою персональную ответственность за его соблюдение. Это и нужно записать в данном разделе.

Продолжим цитирование.

*«3.2. Обязанности Собственника:*

*3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.*

*3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество».*

Прервем цитирование и выдвинем встречные условия.

**По пункту 3.2.1.** Для того чтобы собственник квартиры мог исполнить вмененную ему обязанность, он должен иметь в собственности или в качестве неотъемлемого приложения к Договору:

- полный перечень общего имущества, которое считается находящимся во владении собственника;
- выкопировку из проектной документации, в которой указаны границы общего имущества, и в пояснительной записке – описание состояния этого имущества;



- документальные (правообразующие или правоустанавливающие) основания закрепления (передачи) указанного имущества, акты такой передачи, соответствующие нормам закона. Собственник готов нести обязанности, но должен знать, где находится и каково это «общее имущество» конкретно в данном доме.

Без законного определения всех видов общего имущества, его границ и границ квартиры (помещения), принадлежащих только собственнику, вводить и использовать это правило нельзя. Определить виды общего имущества, его границы, свойства и наделить собственника конкретным значением «доли в общей собственности» может только орган местного самоуправления – владелец общего имущества.

Надо принести в суд счет-фактуру, в которой «балансодержателем» общего имущества назван УК. Поэтому до введения этого правила в статью 3.2.1 Договора эта компания должна в законном порядке определить виды, границы и свойства общего имущества, а также долю собственника в общей собственности. До выполнения этого условия соблюдение правила статьи 3.2.1 должно быть приостановлено решением суда.

**По пункту 3.2.2. Во-первых.** Для того чтобы собственник в принципе мог участвовать в расходах по содержанию общего имущества, он должен знать величину доли в общей собственности. В жилищном кодексе установлен принцип определения такой доли – «пропорциональность площади жилья». Этот принцип должен быть законно реализован и кто-то должен установить величину такой доли. До того, как эта доля будет установлена и согласована со всеми собственниками помещений, ее величина неизвестна.

Если в суд представить счет-фактуру, то в этом платежном документе указано, что «управляющая организация» является «балансодержателем общего имущества». Поэтому надо потребовать, чтобы эта организация, обеспечила законную процедуру определения конкретного значения указанной доли и закрепление ее за собственником помещения. До выполнения этого условия соблюдение правила статьи 3.2.2 должно быть приостановлено решением суда («заморожено»).

**Во-вторых.** Надо учесть, что собственник выступает в роли заказчика, а «управляющая организация» (УК) – в роли агента и (или) подрядчика.

В любом случае правило *«Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество»* является неприемлемым.

Собственник может участвовать только в тех расходах по содержанию общего имущества, которые он поручает исполнять управляющей организации и которые осуществляются в его интересах и за его счет от имени управляющей организации. Именно таким образом необходимо изложить текст данной статьи.

Более того, когда речь идет об общих расходах разных лиц, необходимо определить список таких лиц, их имена, адреса и доли участия в соответ-

ствии с долей в общей собственности. Без этого термин «соразмерно» становится неопределенным. В этом вопросе необходима определенность. При этом каждый участник общей собственности должен иметь законно определенную долю в общей собственности. Принцип определения («пропорционально площади помещения») не заменяет конкретное значение доли. До того, как будет законно определена величина такой доли и соответствующая ей «соразмерность платежа», исполнение правила статьи 3.2.2 должно быть отсрочено. Каждый участник общей собственности (и собственник помещения) должен знать, что означает «соразмерность в расходах на содержание общего имущества».

Поэтому текст статьи 3.2.2 следует изложить в редакции: *«Участвовать в расходах на содержание общего имущества согласно поручениям Собственника (принципала) и в соответствии с законно определенной и согласованной со всеми собственниками помещений долей участия в общей собственности на общее имущество в домовладении, включая земельный участок и элементы благоустройства, озеленения территории домовладения».*

**В-третьих.** Поскольку правило статьи 3.2.2 в старой и в новой редакции носит общий, то есть неконкретный, характер, необходимо ввести приложение, в котором будет указан перечень заказываемых собственником услуг, их характеристика (по объему и качеству), а также сроки их исполнения, периодичность услуг и работ. Необходимо ввести правило, согласно которому стороны будут периодически уточнять, изменять и дополнять этот перечень.

Более того, любая заказанная собственником услуга или работа должна сдаваться и признаваться собственником выполненной и завершенной. С этой целью собственник и УК должны периодически (помесячно) оформлять и подписывать акт приемки/сдачи результата выполненной работы и оказанной услуги. Только после этого собственник будет производить оплату следующего этапа работы или услуги. Этот принцип участия в расходах должен быть отражен во второй части статьи 3.2.2.

Поэтому предлагается в статье 3.2.2 ввести вторую часть (второй абзац) следующего содержания: *«Перечень основных услуг и работ, которые Собственник поручает УК, а также план их осуществления и условия активирования их исполнения даны в неотъемлемом Приложении №... к данному Договору. Этот Перечень может уточняться и дополняться отдельными Соглашениями, которые станут неотъемлемыми Приложениями к настоящему Договору».*

**В-четвертых.** Если работа или услуга, осуществленная управляющей организацией, не соответствует договорному объему и качеству работ (услуг), то управляющая организация обязана за свой счет устранить недостатки и сдать заказную работу или услугу должным образом собственнику, оформив это актом. Это условие должно войти в третью часть данной статьи.

**В-пятых.** Поскольку работа или услуга, заказанная собственником, является общей для всех собственников помещений в многоквартирном доме, акт приемки/сдачи выполненной работы или услуги должен быть подписан всеми собственниками других помещений в данном доме (или утвержден решением общего собрания), ибо собственность является общей. Это условие должно войти в четвертую часть данной статьи.

Продолжим цитирование.

«3.2.3. *Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги, возмещать Управляющей организации (ТСЖ) расходы, связанные с исполнением настоящего Договора».*

Прервем цитирование и выскажем возражения.

Собственник вправе защищать свои интересы. Поэтому порядок оплаты работ УК он может принять только при внесении в них законных поправок и дополнений, соответствующих его законным правам и свободам.

**Во-первых.** Собственник готов оплачивать услуги и работы, осуществляемые УК в авансом режиме за месяц вперед по согласованной с ним счет-фактуре. За 5 дней до последнего числа месяца представитель УК должен прийти к собственнику и дать краткий письменный отчет о выполненных за месяц работах. Собственник и полномочный представитель УК составляют акт сдачи/приемки выполненных работ. Если УК не выполнила свои обязательства, то собственник составляет акт разногласий с указанием нарушения обязательств УК, и УК должна за свой счет устранить указанные в акте нарушения или перенести разрешения спора в суд. По видам работ, по которым возникло разногласие сторон, собственник замораживает оплату этих видов работ на будущий месяц, пока спор не будет разрешен в установленном законом порядке.

Если в результате плохой работы УК возникла аварийная ситуация, то последствия аварии устраняются за счет УК и т.д.

Все виды плановых и планово-предупредительных работ на месяц вперед отражаются в подробной смете с указанием стоимости материалов и работ, которая согласовывается с собственником. Счет-фактура должна соответствовать согласованной сторонами смете.

**Во-вторых.** Собственник не обязан возмещать УК расходы на виды деятельности, которые не указаны в договоре и не вошли в согласованную смету. Только в случае аварии, возникшей по вине собственника, может производиться возмещение незапланированных затрат.

С учетом этих оснований собственник настаивает на изменении редакции данной статьи с указанием его права разрешать спор с собранием в установленном законом порядке в суде.

Продолжим цитирование.

«3.2.4. *Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещения для своевременного осмотра, обслуживания и*

*ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации (ТСЖ) и должностных лиц контролирующих организаций».*

Прервем цитирование и выскажем возражения. Начнем с конца текста данной статьи.

**Во-первых.** Управляющая организация не имеет права требовать допуска в дом и в квартиру представителей каких-то «контролирующих организаций». Жилище (и жилье в нем) – неприкосновенно (статья 25 Конституции РФ). «Права» этих неизвестных организаций не должны по требованию УК вменяться собственнику в обязанность. Это правило необходимо исключить.

**Во-вторых,** в жилищном кодексе все помещения и конструкции дома, даже придомовая территория, объявлены «помещением», общим имуществом собственника квартиры. Поэтому необходимо разделить все эти виды условных помещений:

- места общего пользования (подъезд, коридор, лестничные площадки;
- технический этаж, в котором расположены инженерные коммуникации, вентили, задвижки;
- бойлерная, насосная, котельная и другие обособленные помещения, в которых размещены разные виды инженерного оборудования;
- чердак, крыша здания;
- придомовая территория;
- квартира собственника.

В договоре необходимо предусмотреть участие собственника (время, условия) в передаче УК обособленных помещений, технического этажа и чердака, выхода на крышу с размещенным в них или на них инженерным оборудованием, а также лифтового хозяйства. В акте приемки/передачи указывается приемка указанных помещений и оборудования на ответственное хранение и техническое содержание в рабочем состоянии. В Договоре должно указываться право собственника периодически, в оговоренное время проводить осмотр таких помещений и оборудования в целях проверки их должного состояния и в присутствии представителя УК. В случае выявления угроз аварийности инженерных систем или ненадлежащего состояния помещений либо оборудования собственник вправе составить акт и потребовать устранения выявленных недостатков за счет УК.

**В-третьих.** Доступ представителей УК в квартиру собственника должен быть ограничен.

При осуществлении ревизионного (сезонного) ремонта систем отопления время доступа в квартиру согласовывается руководством управляющей организации с собственником (и другими собственниками квартир) за 7 дней и планируется, преимущественно, в нерабочие дни и часы.

Замена стояков систем горячего и холодного водоснабжения (при проведении капитального ремонта) осуществляется по планам такого ремонта, известным собственнику за 30 рабочих дней до проведения ремонта.

При возникновении аварий систем отопления, водоснабжения и канализации в квартире, принадлежащей собственнику, доступ в квартиру обеспечивается собственником, вызвавшим аварийную службу УК.

Если авария указанных систем возникла в отсутствии собственника, то вскрыть квартиру работники УК могут только в присутствии представителя правоохранительных органов. Несанкционированный доступ представителей УК в квартиру собственника не снимает с УК ответственность за порчу или воровство имущества собственника. Аналогичная ответственность лежит на УК в случае не санкционированного собственником доступа в квартиру собственника при возникновении пожара.

Если авария возникла по вине собственника, он несет ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу и за расходы по устранению аварии. Если авария возникла по вине УК, то ответственность за нанесенный ущерб личному и общему имуществу несет Управляющая организация.

С учетом указанных оснований собственник настаивает на соответствующем изменении текста статьи 3.2.4.

Продолжим цитирование.

*«... 3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине».*

Прервем цитирование Договора и выскажем возражения.

Первая часть предложения (до союза «а также») в статье 3.2.6 является формой посягательства управляющей организации на права и свободы собственника.

Собственник квартиры (занимаемого им помещения) потому и является собственником, что вправе без разрешения УК и без указания в Договоре с ней проводить в квартире в любое время текущий, капитальный, ревизионный и профилактический ремонт своего имущества, в том числе менять свои внутриквартирные системы водоснабжения, отопления, устройство пола и т.п.

В части 2 статьи 1 ЖК РФ установлено, что: *«Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими»*, а в части 2 этой статьи указано, что: *«Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и 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»*.

Управляющая организация не вправе своей волей устанавливать такую обязанность, которая записана в первой части предложения статьи 3.2.6.

Очевидно и естественно, что каждый собственник за свой счет осуществляет ремонт своего имущества.

Эту часть предложения (до союза «а также») необходимо исключить из текста статьи.

Вторая часть предложения (после союза «а также») носит неверный, ошибочный характер.

Собственник квартиры в многоквартирном доме обязан возместить ущерб, нанесенный им общему имуществу, но осуществлять ремонт самолично или с привлечением строительного подрядчика он не имеет права без согласия общего собрания или уполномоченного им лица.

Поэтому вместо этой фразы предлагается следующее правило: *«Собственник помещения обязан возместить объединению участников общей собственности ущерб, нанесенный им общему имуществу. Решение о таком возмещении (его размере и условиях возмещения) должно быть принято общим собранием, и в случае его несправедливости может быть обжаловано в порядке, установленном законом».*

**Во-первых**, возмещение ущерба и осуществление ремонта – разные обязанности. **Во-вторых**, требовать и определять такое возмещение должно объединение домовладельцев (коллективный собственник общего имущества), а не агент, действующий по своему усмотрению.

Продолжим цитирование.

*«3.3. Обязанности Управляющей организации:*

*3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством».*

Прервем цитирование и выскажем критическое замечание.

**Во-первых**, любой агент, привлекаемый принципалом (собственником – хозяином/собственником имущества) должен осуществлять деятельность в отношении имущества, техническую эксплуатацию и содержание которого ему доверил собственник, в соответствии с поручением и в рамках доверенности, определенными собственником, а не законом. Закон лишь определяет существенные признаки договора, а не полный текст договора. Договор должен соответствовать закону, а не обязанности агента. Поскольку в законе не установлены конкретные обязанности агента, то приведенное правило означает, что агент не имеет конкретных обязанностей, установленных принципалом (собственником).

**Во-вторых**, дом не лошадь, не автомобиль или иное самодвижущееся средство. Абстрактная и символическая фраза «управлять домом» не определяет существо обязанностей и то обстоятельство, что УК должна действовать не по своему усмотрению, а в соответствии с поручением собственника и в его интересах.

Поэтому, учитывая вид договора («агентский»), собственник помещения предлагает изложить данную статью в следующей редакции: *«Выполнять поручения Собственника по технической эксплуатации и техническому со-*

держанию общего имущества в многоквартирном доме и на придомовой территории, входящей в состав домовладения, согласно заданиям, установленным Собственником».

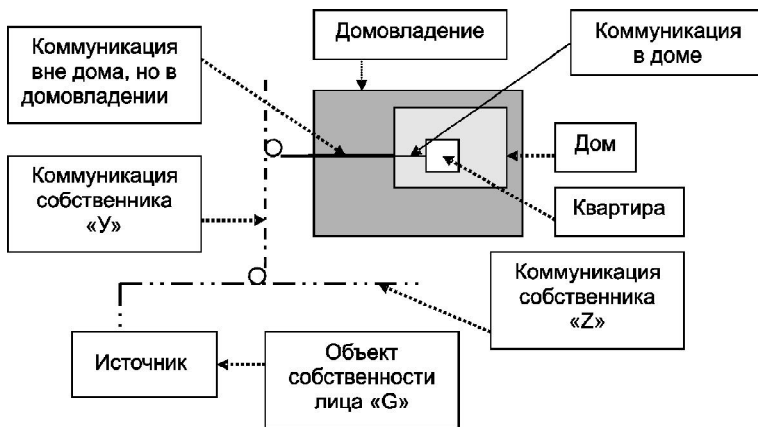
**В-третьих.** Вспомним, что предметом агентского договора являются «юридические и иные действия».

Основным видом юридических действий, которые должен осуществлять агент, является заключение договоров с разными юридическими и другими лицами, а также юридические и иные взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти, нужные собственникам.

Рассмотрим конкретный частный пример нужного собственникам жилья действия и юридического взаимодействия.

Каждый собственник помещения имеет внутри квартиры, например, свою внутриквартирную систему водопровода, систему розеток, включателей и электрических проводов. Эти внутриквартирные системы подключены к общедомовой системе водоснабжения и к общей в доме системе электроснабжения. Эти системы выведены из дома и в специальных колодцах подключены к внутриквартальным муниципальным (или частным) системам городского водоснабжения или электроснабжения.

Эти общие для владельцев жилья подсистемы должны находиться в их общей собственности. На рис.8.5 изображен фрагмент единой коммуникационной системы, по которой Собственнику помещения подаются водные или энергетические ресурсы.



*Рис.8.5. Модель системы поставки собственнику жилья «коммунального» ресурса*

На рис.8.5 символически изображены квартира, дом, домовладение, включающее в свой состав земельный участок, а также коммуникация, по которой в помещение собственника подается «коммунальный» ресурс.

Вся цепь коммуникаций, по которой собственнику подается нужный ему ресурс, разбита на участки, находящиеся в собственности разных лиц.

Часть коммуникации, входящая в состав домовладения (внутри дома и вне дома, но внутри домовладения, до колодца) должна находиться в общей собственности всех владельцев помещений в данном доме. Во внутриквартальном колодце домовладельческая коммуникация подключена к участку коммуникации, принадлежащему лицу «У». Его участок коммуникации подключен к участку, принадлежащему лицу «Z». Коммуникация этого субъекта подключена к источнику ресурса, который находится в собственности лица «G».

Следует отметить, что в СССР все эти участки коммуникаций и источник ресурса находились в государственной собственности.

В «рыночных условиях» участки У, Z и G должны были бы находиться в муниципальной собственности (народа города), а участок внутри домовладения (и дома) – в коллективной собственности совладельцев многоквартирного дома.

Отметим (к сведению читателя), что одной из важнейших задач стратегии, проектировавшего жилищный кодекс и стремящегося ликвидировать муниципальную собственность и основы суверенного существования России, являлось изъятие участков У, Z и объекта G из муниципальной (народной) собственности.

Как бы то ни было, но все собственники помещений в доме являются или должны являться совладельцами общего имущества в виде коммуникаций в доме и вне дома, но в домовладении. Это означает следующее.

Учтем, что тариф (Т) на ресурс, поставляемый собственнику (квартиры) складывается согласно рис.8.5 из следующих компонентов:

- 1) тариф ( $T_1$ ) на ресурс, определяемый собственником источника ресурса (объекта G);
- 2) тариф ( $T_2$ ) на поставку ресурса по коммуникации Z;
- 3) тариф ( $T_3$ ) («перепродавца») на поставку ресурса по коммуникации У;
- 4) тариф ( $T_4$ ) домовладельца на поставку ресурса до коммуникации домовладельца конкретному собственнику помещения.

Тариф  $T_4$  должен устанавливаться общим решением всех участников общей собственности или, согласно ЖК РФ «Общим собранием собственников помещений». Он может быть разным для собственников и пользователей разных помещений. Величина этого тарифа должна включать в себя затраты (статьи расходования) на содержание, текущий, профилактический, капитальный ремонт этой системы и другие. Часть этого тарифа может поступать на счет УК, а часть должна поступать в бюджет объединения участников общей собственности, включая «амортизационные отчисления» и прибыль (на цели развития). Такая структура затрат должна определяться коллективным решением участников общей собственности или согласно нормам ЖК РФ общим собранием собственников помещений.



При заключении УК договора с перепродавцом (ресурса) У должны быть определены существенные признаки такого договора и УК не должна заключать договор с разными посредниками, которые могут возникнуть между У и управляющей организацией. В противном случае чем длиннее цепочка таких посредников, тем дороже окажется покупаемый ресурс.

Поэтому в соответствии с законными интересами собственник настаивает, чтобы основные условия и существенные признаки договоров, которые заключает УК с третьими лицами на поставку собственнику всех ресурсов, а также на оказание иных услуг, работ были бы заранее определены коллективным решением участников общей собственности или согласно нормам ЖК РФ общим собранием собственников помещений и т.д.

**В-четвертых.** В начальной фразе статьи 3.1 (Договора) говорится «об управлении многоквартирным домом».

В понятие «многоквартирный дом» входит общее имущество в домовладении, как установлено в статье 36 ЖК РФ. Более того, поскольку многоквартирный дом является хозяйством, этот термин может распространяться как на квартиру собственника, так и на самого собственника и его виды и «формы» деятельности, если учитывать определение «хозяйства», данное в статье 2 закона «О личном подсобном хозяйстве» (№122-ФЗ от 7.07.2003 года).

Необходимо термин «многоквартирный дом» уточнить с учетом интересов собственника и действующего законодательства.

Собственник может и вправе привлекать сторонних лиц для уборки своего помещения и (или) его ремонта, нанимая для управления такими наемными работниками какую-то УК. Однако собственник не нанимает данную УК для «управления работами в своем личном помещении». Собственник нанимает УК для выполнения юридических и иных действий в отношении только общего имущества в домовладении.

Поэтому вместо термина «многоквартирный дом» в статье 3.1 необходимо использовать термин «общее имущество в многоквартирном доме и домовладении».

**В-пятых.** Термин «управление домом» или «управление общим имуществом в домовладении» является условным и очень общим.

Недвижимость (строение, земельный участок) не являются самодвижущимся транспортным средством, которое нуждается в «управлении движением».

В конкретном договоре в отношении конкретного имущества и определенных прав на него необходимо уточнить понятие «управление» и отразить его в договоре в интересах собственника-заказчика-принципала.

*«Привлекая агента (УК), Собственник поручает ему использовать свой наемный персонал и производственные, иные возможности привлеченных юридических лиц для технического содержания общего имущества и производства необходимых видов ремонта такого имущества, а также для осуществления иных видов юридических и прочих действий (работ, услуг),*

*выполняемых по поручению собственника и за его счет. Управляющая организация обязана своевременно и согласно договору выполнять такие поручения на условиях, установленных Собственником»* – с такой фразы должна начинаться статья 3.1.

Предлагаемая формулировка позволяет ограничить и уточнить полномочия, которыми Собственник наделяет УК и установить общий характер его обязанностей.

**В-шестых.** Обязанность УК по охране, содержанию и ремонту общего имущества в доме должна соответствовать «Предмету договора», в котором (или в приложении к Договору) должны быть указаны все виды общего имущества, обязанность должного содержания которого возлагается на управляющую организацию.

Поэтому в данной статье необходимо повторить или указать (сослаться на приложение к Договору) все виды общего имущества, которое принимает на содержание УК. В отношении разных видов недвижимого имущества УК должна будет нести разные обязанности.

Необходимо указать эти виды имущества:

- все несущие строительные конструкции дома от фундамента до крыши;
- все места общего пользования;
- технический этаж и помещения, в которых размещено общее инженерно-техническое оборудование с указанием видов такого оборудования (бойлерная, насосная, лифт и т.п.);
- общая в домовладении система водоснабжения (холодного и горячего раздельно);
- общая в домовладении система канализации;
- общая в домовладении система теплоснабжения;
- общая в доме система вентиляции;
- общая в домовладении система электроснабжения;
- земельный участок;
- общая для домовладения система сборки мусора;
- все постройки на общем земельном участке, включая индивидуальные или кооперативные гаражи;
- другие объекты недвижимости, общие для всех собственников;
- градостроительная документация, включая проектную документацию. В качестве агента УК обязана выполнять поручения и другие действия, характер которых определен настоящим Договором в отношении всех видов указанного имущества. Это должно быть отражено в статье 3.1.

Продолжим цитирование.

*«3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307:*

*а) заключать от имени Собственника договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;*

- б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
- в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов».

Прервем (и закончим) цитирование.

**Во-первых**, нет понятия «надлежащее качество коммунальных услуг».

Существуют два представления о «качестве»:

- стандарты качества, которые устанавливают органы государственной и муниципальной власти в интересах потребителей («стандарты соответствия»);
- требования к качеству, которые по своей воле и прихоти устанавливает заказчик товара (в нашем случае – собственник).

Пункты «а», «б» и «в» не содержат критерии или параметры «качества» даже в виде стандартов соответствия. Иными словами, фраза «надлежащего качества» представляет собой безответственную болтовню о качестве без характеристики качества.

**Во-вторых**, параметры или иные характеристики качества неотделимы от видов работ и услуг.

В предмете Договора указаны (должны быть указаны) виды работ и услуг (хотя бы в общем виде), которые собственник поручает УК.

В статье 3.1 должны быть указаны объекты, которые обязана содержать, охранять и ремонтировать Управляющая организация.

В данной статье необходимо указать относительные характеристики качества основных видов агентских работ и услуг в привязке к основным объектам общего имущества.

Собственник согласен, что за основу характеристик качества могут быть взяты те стандарты качества, которые раньше применялись государственными органами власти в отношении государственного имущества (в СНиПах, СП, ЕНИР, ЕЕР).

Управляющая организация вместо таких или других предлагаемых ею стандартов качества занимается словоблудием и в пунктах «а», «б» и «в» приводит фразы, которые никакого отношения к качеству не имеют.

Собственник ждет от УК конкретных предложений, соответствующих понятию «качество работ и коммунальных услуг». До представления такого предложения нет предмета для соглашения.

**В-третьих**. Из текста данной статьи необходимо исключить пункт «а», который не соответствует понятию «качество» и не соответствует предмету Договора.

Собственник не дает управляющей организации право подписывать от имени собственника неизвестные ему договора с неизвестной ему целью.

Более того, управляющая компания, действующая по поручению собственника, вступает в договорные отношения с подрядчиками, поставщиками коммунальных ресурсов и с иными лицами от своего имени и самостоя-

тельно несет ответственность за подписанные ею договора, если они не соответствуют поручению принципала (собственника).

Более того, управляющая компания обязана каждый раз согласовывать с собственником условия договоров с третьими лицами, поскольку эти договоры оплачиваются за счет средств собственника.

Никакое правительство не имеет право принуждать собственника платить кому угодно и за что угодно, лишая собственника средств, необходимых для жизни.

**В-четвертых.** Пункт «б» должен быть исключен как не относящийся к отношениям сторон. Вопрос о контроле агентом действий контрагентов является внутренним делом агента. За деятельность всех привлекаемых лиц управляющая компания несет ответственность перед собственником.

Собственник вправе определять общие требования к выбору агентом контрагентов, а также контролировать условия и размер перечисления агентом денежных средств контрагентам. Требовать выполнения контрагентами своих обязательств перед агентом – дело агента. Эти условия он должен предусматривать в договорах с контрагентами.

**В-пятых.** Пункт «в» необходимо исключить, поскольку он не отражает обязанность управляющей организации перед собственником. Не надо в данный договор включать то, что является правом управляющей компании в отношении с третьими лицами.

В целом статья 3.2 в предложенном варианте носит демагогический характер и к понятию «обязанность» по договору с собственником отношения не имеет. Поэтому без полной переработки она не может быть подписана, ибо направлена на нанесение ущерба собственнику и на полную безответственность управляющей организации (агента).

**Таким образом, авторы:**

- провели выборочный анализ конкретного договора об управлении многоквартирным домом;
  - продемонстрировали характер и свойства такого договора и выявили его вопиющие недостатки;
  - дали основу для подготовки протокола разногласий для тех граждан, которые хотят и способны защитить свое право на жилище и на житье в нем.
- Читатель может делать свой личный выбор. Это – его право.

## **8.4. Частный пример борьбы граждан за жилище: борьба с «районными ТСЖ»**

***Как сталкиваются собственники  
квартир с «новой проблемой»,  
придуманной органами  
местной власти***

Большинство многоквартирных домов после принятия ЖК РФ оказались захваченными теми «управляющими организациями», которые

действовали при поддержке и «под прикрытием» органов городской и районной (местной) власти. Эти ЮЛ присылали в адрес собственников жилья для подписи тексты «договоров об управлении», счета на оплату коммунальных услуг, и граждане платили за такие «услуги».

**И «вдруг» ситуация изменилась.** Появились «новые функционеры» с новыми требованиями. Столкновение граждан – собственников квартир с «новыми социальными паразитами» и с их требованиями – «новая проблема», не предусмотренная жилищным кодексом РФ. Она – «продукт творчества» руководителей местной власти.

Какие-то граждане-активисты, не известные собственникам жилья и живущие в других домах данного городского района или микрорайона, стали присылать в адрес собственников квартир пакеты напечатанных «документов» для подписи. Эти активисты называют себя «инициаторами общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования». Они предлагают создать «гигантское ТСЖ» (ТСЖ в масштабе района или микрорайона), **которое условно назовем «районным ТСЖ»** или «ТСЖ органов местной власти» («властное ТСЖ»).

**Они предлагают следующий пакет документов к подписанию:**

- 1) бланк индивидуального решения «в форме заочного голосования общего собрания»;
- 2) заявление о вступлении в члены ТСЖ;
- 3) договор управления многоквартирным домом между ТСЖ и собственником помещения.

К «документам» могут прилагаться «информационные листки» разного содержания. Например, «Председатель инициативной группы» может прислать за своей подписью или без подписи таблицу, в которой указаны «Тарифы набора жилищных услуг».

Указывается «местоположение» текста Устава, чтобы **«желающие могли ознакомиться»**.

Обратим внимание на прием, с которым сталкиваются собственники жилья, которых «странные лица» вовлекают в состав членов преступной по существу «организации». Большинство из них не видят Устав, не в состоянии проанализировать его соответствие законности и их жизненно важным интересам. Лица, атакующие граждан – собственников жилья, убеждают граждан в законности и в необходимости «заочного принятия Устава».

Многие граждане подписывают предложенные им документы, давая согласие на создание ТСЖ. Многие не подписывают, но с их позицией никто не считается, хотя вопрос идет об их конституционном праве на жилище, и органы власти обязаны способствовать реализации ими такого права, а не способствовать изъятию у них такого права. Во всяком случае, подавляющее большинство собственников жилья исправно платит созданному «районному ТСЖ» (частному ЮЛ) так называемые «коммунальные платежи».

***В чем заключается сущность и незаконность «районных ТСЖ»***

В данном подразделе речь идет не о том ТСЖ, которое предусмотрено «Жилищным кодексом России», а о другом, новом виде ТСЖ, которое противоречит ЖК РФ (является незаконным, преступным).

Сначала докажем, что «районное ТСЖ» противоречит нормам «Жилищного кодекса России».

***Что означает «ТСЖ в масштабе района или микрорайона», каким образом такое ТСЖ противоречит нормам Жилищного кодекса и почему оно создается?***

Обратим внимание на то, что речь идет о создании ТСЖ не в каком-то конкретном многоквартирном доме, а о создании ТСЖ во множестве разных домов, входящих в состав микрорайона или района города.

В жилищном кодексе предусмотрено создание ТСЖ только в масштабах конкретного многоквартирного дома. Такие ТСЖ могут создавать объединения и союзы, сохраняя свою автономию.

***Сначала подтвердим это выдержками из ЖК РФ, а затем докажем, что создание «районного ТСЖ» противоречит Кодексу.***

***Во-первых***, обратимся к статье 135 ЖК РФ: «Товариществом признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в **многоквартирном доме** для совместного управления комплексом **недвижимого имущества в многоквартирном доме...**»

Законы читаются и воспринимаются буквально так, как в них написано. В статье 135 установлено – «в многоквартирном доме», а не в комплексе разных многоквартирных домов.

***Во-вторых***, обратим внимание на текст статьи 36 ЖК РФ. В этой статье вводится представление об объектах общей собственности в одном конкретном домовладении и устанавливается «право долевой собственности» в таком (отдельном) домовладении.

***В-третьих***, согласно нормам главы ЖК РФ собственники помещений обладают «долевой собственностью» и числом голосов только в конкретном, в своем домовладении.

Например, число голосов всех собственников помещений в любом многоквартирном доме равно 100% и собственник любого помещения имеет «долю от этого числа голосов». В другом доме такой собственник не имеет доли и не обладает «правом голоса».

Субъект, который не обладает «правом голоса», не может быть «инициатором общего собрания собственников».

Например, предположим, что какой-то субъект, имеющий квартиру в одном доме, объявляет себя «инициатором собрания» в другом или во многих других многоквартирных домах. В этих домах его «право голоса» равно нулю. Поэтому согласно нормам ЖК РФ он не имеет право выступать в роли «инициатора общего собрания собственников помещений в таком доме или в та-

ких домах. Он является не только «проходимцем», но и «мошенником», который присвоил себе «право голоса» и тем самым «право долевой собственности на общее имущество». Речь идет об имуществе и праве на него, которое стоит больших денег. Поэтому речь идет об ущербе («хищении»), наносимом гражданам – собственникам жилья, в особо крупном размере.

***Поскольку лицо, не обладающее «правом голоса», не вправе созывать «общее собрание собственников жилья» и не вправе голосовать на нем, постольку незаконность (преступность) действий такого лица является доказанной.***

***Теперь раскроем причину «создания районного ТСЖ».***

Разрушение муниципальной системы унитарных предприятий (МУП в виде ПТЖХ + ЖЭУ), которые осуществляли содержание, техническую эксплуатацию, ремонт жилищно-коммунального фонда и управление такой деятельностью, сопровождалось созданием мелких частных организаций, названных «управляющими компаниями», преимущественно в форме «ООО». Ликвидировался производственный и разогнался кадровый потенциал бывших МУП. Распродавалось или расхищалось имущество этих МУП.

На место таких районных городских МУП были «поставлены» частные и безответственные «ООО», названные «управляющими организациями» и якобы «отобранными по конкурсу». Денежные средства, собираемые с граждан в виде «коммунальных услуг» стали «доходом частных организаций (ООО)». Имея уставный капитал в объеме 10 тыс. руб. и собирая в год сотни миллионов рублей, организаторы «управляющих компаний» и стоящие за ними властные лица не хотят терять такой доход.

В то же время незаконный (преступный) характер создания и деятельности таких «районных управляющих компаний» становится все более очевидным даже для руководящих лиц, создавших такие компании и прикрывающих их.

Стремясь защитить «свое безбедное будущее» и «своевременно» уйти от уголовной и иной ответственности, эти организаторы решили переложить с себя на рядовых граждан «выбор способа управления» многоквартирными домами. При этом для таких «организаторов» возникают опасности:

- 1) вдруг в каждом доме будут созданы ТСЖ, которые обойдутся без «районной («подвластной») управляющей организации» и сами захотят «управлять своим домом»;
- 2) вдруг граждане не захотят создавать ТСЖ и число домов, захваченных управляющими компаниями, сократится и т.д.

Для того чтобы сохранить «в управлении» захваченные дома и получаемые доходы, «местные организаторы» придумали создание «подконтрольного ТСЖ» в масштабе района или микрорайона. «Естественно», что созданием такого «районного ТСЖ» занимается «управляющая компания» при поддержке руководителей (и юристов) местной власти.

Уже в ходе создания такого ТСЖ планируется, что созданное ТСЖ наймет бывшую районную управляющую организацию в качестве «генерально-

го подрядчика», т.е. «фактически управляющей и собирающей деньги организации». Но, во-первых, не органы местной власти будут уже виноваты в выборе «управляющей организации», а ТСЖ, созданное якобы собственниками помещений. Не с управляющей компанией придется гражданам подписывать «договора об управлении многоквартирным домом», а с ТСЖ.

Тем самым все виды уголовной и иной ответственности за деятельность по сбору денег для управления многоквартирными дома во всем районе ляжет на «организацию, созданную самими гражданами» – на «районное ТСЖ».

**Такова цель и таков умысел авторов и сторонников политики создания «районных ТСЖ».** Таково назначение и сущность «новой жилищно-коммунальной политики», порождающей «новую проблему» для собственников жилья.

***Должны ли граждане участвовать в создании «районного ТСЖ»?***

Во-первых, не должны, а во-вторых – такое участие носит преступный (противозаконный) и наказуемый характер.

Граждане вправе создавать одно ТСЖ и только в том доме, в котором они владеют помещением. Для этого они должны стать участниками долевой собственности на общее имущество в таком доме, иметь законно установленную «долю в общей собственности» и «право голоса» в принятии общего решения в собрании.

Для того чтобы проводить «общее собрание во множестве разных многоквартирных домов», необходимо было бы законодательное введение понятий:

- «общее имущество для ансамбля многоквартирных домов» в масштабе района или микрорайона;
- «доля в праве собственности» на такое имущество для всех собственников помещений во всех таких домах и т.д.

Законом такие виды общего имущества, в том числе для междомовых территорий и коммуникаций, не предусмотрены. Правила и условия определения долей в собственности на такой вид общего имущества законом не установлен. Землеустроительные дела и другие законные правообразующие документы на такие виды общего имущества, которое может быть передано в долевую собственность владельцам помещений, отсутствуют.

Поэтому собственники помещений не имеют права участвовать в собраниях по выбору способа управления общим в районе недвижимым имуществом. Если же какие-то граждане примут участие в таком собрании и попытаются «захватить в управление общее имущество в микрорайоне или в районе», то к ним могут быть применены статьи гражданского, административного и уголовного законодательства, предусматривающие ответственность за захват чужого имущества и прав на него.

***Иначе говоря, деятельность по созданию «районных ТСЖ» носит преступный и наказуемый характер. Она является наказуемой не только для организаторов, но и для участников таких ТСЖ.***