

Операция «Ленивое» ТСЖ»: история провала

В одном из декабрьских номеров мы подробно рассказывали об участившихся случаях незаконного создания ТСЖ на территории Чкаловского района. Жители подали в суд иски с требованием ликвидировать невесть откуда возникшие в их домах товарищества.

На деле их организаторами оказывались не собственники квартир, а сторонние лица и фирмы, которые старались таким образом отнять дома у прежней управляющей компании и взять контроль за средствами многоквартирных домов в свои руки. Действовали мошенники через «прикормленное» правление: из числа собственников

выбирались несколько человек, которые, поверив заманчивым обещаниям «добродетелей» со стороны, фактически брали на себя всю ответственность за махинации жилищных рейдеров.

В этот раз мы продолжим рассказ о судебных тяжбах собственников, решивших отстоять свои дома.

Сухоложская, 4 и 6

Объединенное ТСЖ «Сухоложская, 6» создавалось примерно в то же время и по той же схеме, что и ТСЖ «Шварца, 10/2». В деле замешан тот же ЕМУП, жители двух домов Вторчермета точно так же недоумевают, откуда возникло товарищество, кто принял решение о смене УК. Точно так же поданы иски в суд от недовольных собственников. Пока, однако, решения суда по этому делу нет. Как нет и серьезных судебных баталий. Кажется,

горе-управленцы, которые сконцентрировались на отвоёвывании домов на Ботанике, уже и позабыли об этом «бумажном» ТСЖ. Два полувековых дома ушли для юристов на второй план, борьба за управление ими поутихла. По факту, здания, как и прежде, обслуживает Управляющая компания РЭМП УЖСК.

Тем ни менее, судебное решение по этому делу рано или поздно будет принято.

Умельцев, 7

История с ТСЖ «Умельцев» началась летом 2011 года. Многие жители дома на ул. Умельцев, 7 – бывшего общежития, давно испытывали недоверие к своей управляющей компании. Многие, не разбираясь особо, обвиняли УК в неверных начислениях платы за ЖКУ. Многие возмущались тем, что в доме не ведется капитальных ремонтов... На волне общего недовольства в доме возникла инициативная группа собственников, которая начала активно агитировать остальных уйти в ТСЖ. Были и те, кто с радостью подхватил «революционную» идею. Были и те, кто принял ее в штыки: плюсов у ТСЖ, конечно, масса, но кто будет заведовать делами дома? Активисты, которые кричат больше всех, а у самих долги за ЖКУ исчисляются десятками тысяч? У кого из собственников дома достаточно знаний, опыта, энтузиазма создать реально рабочее товарищество? Словом, дом разделился на два лагеря.

Несмотря на это, голосование за создание товарищества началось, и в сентябре 2011 года ТСЖ «Умельцев» было официально зарегистрировано в налоговых органах.

Почти сразу у собственников к правлению появился ряд претензий. Всех возмутила крайняя непоследовательность в заявлениях председателя. Изначально речь шла о том, что домом будет управлять непосредственно товарищество. Будут заключены прямые договоры с поставщиками, а управляющие компании, если и будут задействованы, то исключительно, как подрядчики на выполнение конкретных работ. Людям обещали, что деньги дома будут полностью под контролем ТСЖ.

В конце ноября, однако, по дому разошлись листовки, из которых собственники узнали, что правление собирается передать управление домом другой УК – Областной управляющей жилищной компании. Вслед за этим было организовано собрание с повесткой «Смена управляющей компании». Собственники квартир были озадачены – расписываясь за создание ТСЖ, «менять шло на мыло» никто не собирался. О договоре подряда речи не идет, жителям розданы типовые договоры управления, по которым Областная УК будет распоряжаться всеми средствами дома точно так же, как и нынешний РЭМП. ТСЖ же в этом случае превращается в бессмысленную «прослойку» между новой УК и радвыми собственниками.

На собраниях жителей, помимо директора и юристов ОУЖК, появлялись и другие интересные лица: юрист Виктор Голофаст, активно работавший со скандально известным ЕМУП Ботанический и ГУК, Евгений Толмачев, директор Региональной строительной компании – учредителя ЕМУП Ботанический, Олег Бушуев, председатель ТСЖ «Надежда»...

По всей видимости, интерес к ТСЖ есть у многих и такой поворот собственники ничуть не радует. Доверие к правлению по главе с председателем Людмилой Фроловой у многих жителей (даже тех, кто за ТСЖ голосовал) изрядно пошатнулось, а некоторые вовсе отправились с исками в суд.

На днях, 8 февраля, состоялось очередное заседание. Путем подсчета голосов за создание ТСЖ «Умельцев» было выявлено отсутствие кворума. Ответчики заявляют, что за ТСЖ проголосовал 51% собственников, подтвердились пока лишь 34%. При этом даже имеющиеся бюлетины в большинстве своем оформлены с нарушениями действующего законодательства.

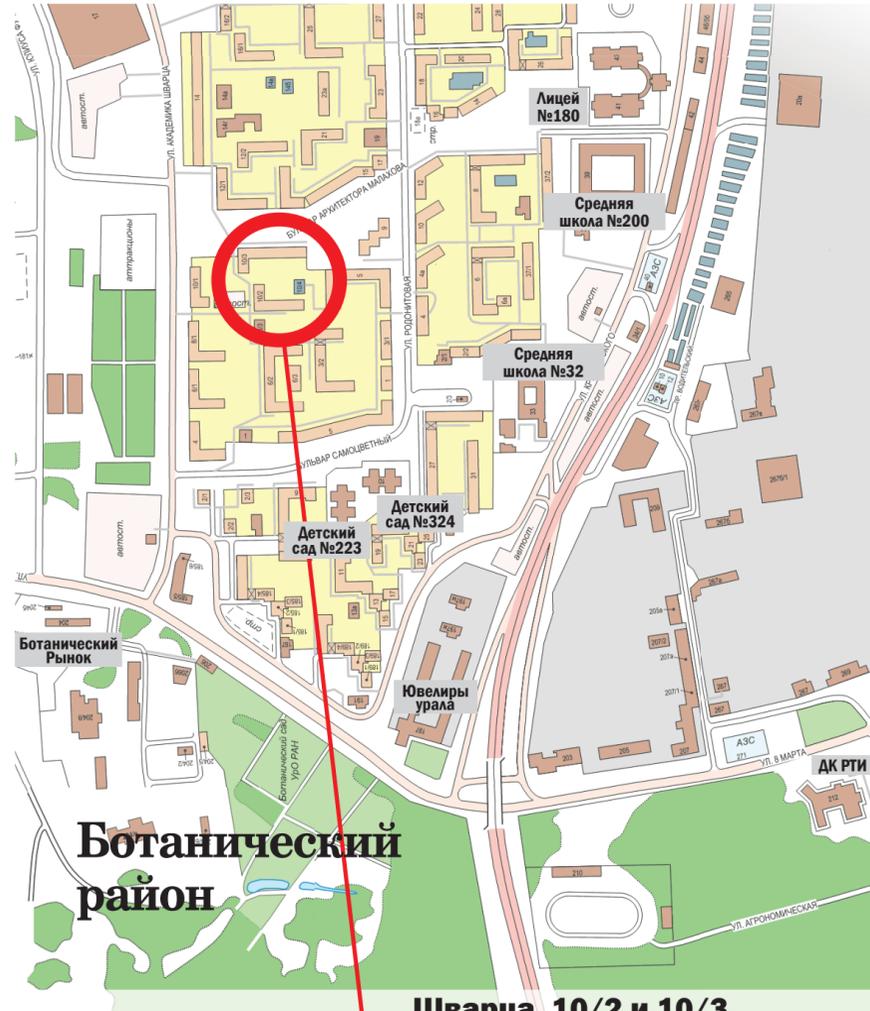
В вопрос суда: «На каком основании дом перешел в ТСЖ?» члены правления ответили:

- На основании того, что прежняя управляющая компания плохо обслуживала наш дом.

Тот факт, что процедура проведения голосования нарушена, кворум отсутствует, ответчиков не смущает. Правда, не всех. Одна из собственниц, вошедших в правление, отказалась участвовать в судебных заседаниях и заниматься делами ТСЖ.

Следующее судебное заседание по этому делу состоится 24 февраля. Пока представители истцов ищут тех, кто выступит свидетелем по этому делу. Опросы показывают, что жители дома по ул. Умельцев, 7 в большинстве своем вообще плохо понимают, что происходит в их доме. К многим председателю ТСЖ Людмиле Фроловой прихода лично и общала, что суд уже признал товарищество незаконным. Также правление сообщило жителям, что с марта 2012 года будут выставлены квитанции на оплату ЖКУ от имени ТСЖ. Люди в растерянности: кому верить - непонятно.

Сколько продлится неразбериха по этому делу, пока неясно. Судебные баталии продолжаются.



Шварца, 10/2 и 10/3.

Летом 2011 года жители домов по ул. Ак. Шварца - 10/2 и 10/3 - с удивлением для себя узнали, что в их домах создано объединенное ТСЖ. В своих почтовых ящиках жители обнаружили сразу две квитанции за оплату ЖКУ: всем знакомая от ЕРЦ и новая - от ТСЖ «Шварца, 10/2». Кто-то, не поняв, что произошло, даже заплатил по ним.

Когда начали разбираться, вскрылась интересная ситуация. Оказалось, что в доме по ул. Ак. Шварца, 10/2 ТСЖ было зарегистрировано аж в марте 2010 года, в апреле 2011 к нему якобы присоединился соседний корпус - Шварца, 10/3. Складывается впечатление, что присоединение проходило тайно от собственников, поскольку все как один говорили, что за смену способа управления не голосовали. Зато все отлично помнили, как весной прошлого года по подъездам ходили люди и собирали подписи то за проведения новой сети Интернет, то за какие-то ремонты. Многие расписывались в бюллетенях, не читая. В доме по ул. Шварца, 10/2 слухи о ТСЖ ходили давно и подписи действительно собирали, но вот незадача - только в 2011 году, то есть спустя год после официальной регистрации товарищества.

В итоге же получилось, что людей просто поставили перед фактом: ТСЖ создано, оно заключило договор с управляющей компанией ЕМУП «Ботанический», квитанции вам отправлены - будьте добры, платите. Тот факт, что договоры с поставщиками коммунальных ресурсов у ЕМУПа - новичка рынка ЖКХ - не было, номинальное правление ТСЖ афишировать не стало. Всем, не согласным с положением дела предъявлять решение суда, в котором само товарищество, а значит, и его решения, признаются легитимными.

Получить «заветную бумагу» юристы ЕМУП «Ботанический» сумели, поудивившись со своим «ручным» ТСЖ. Был разыгран интереснейший су-

дебный фарс, в котором юрист, сотрудничавший с ЕМУП «Ботанический», Виктор Голофаст по доверенности от собственников жилья доказывал, что ТСЖ надо ликвидировать. Правда, повод выбрали ничтожнейший - в правление не включили истцу. Сам факт создания товарищества не оспаривался. Естественно, суд оставил иск без удовлетворения.

Но возмущенных собственников двух домов обмануть оказалось не так-то просто. В июне 2011 года десятки человек снова подали иски в суд, только уже от своего имени. Многие выступили в качестве свидетелей. Требование у жителей было одно - признать создание ТСЖ незаконным. В ответ последовали решительные меры. Многие собственники заявляли, что в их адрес поступали прямые угрозы от неизвестных лиц. Кроме этого, ЕМУП «Ботанический», видимо почувствовав себя хозяином, начал открыто препятствовать обслуживанию домов со стороны УК РЭМП УЖСК, которая с 2006 года занимается эксплуатацией этих жилых зданий. Благодаря действиям недобросовестных управленцев, в домах осенью 2011 возникли проблемы с подключением отопления. Бригаде слесарей нанятые ЧОПовцы просто перекрыли вход в подвал. За ремонтников пришлось вступить самим жителям.

Между тем, в суде тоже не всё шло гладко. К еще большему негоднованию собственников, дело никак не сдвигалось с мертвой точки. По причине болезни судьи, разбирательство откладывалось несколько раз, председатель Чкаловского районного суда передает дело другому судьбе отказывался наотрез. Собственникам даже пришлось пожаловаться в Областную суд по факту затягивания процесса.

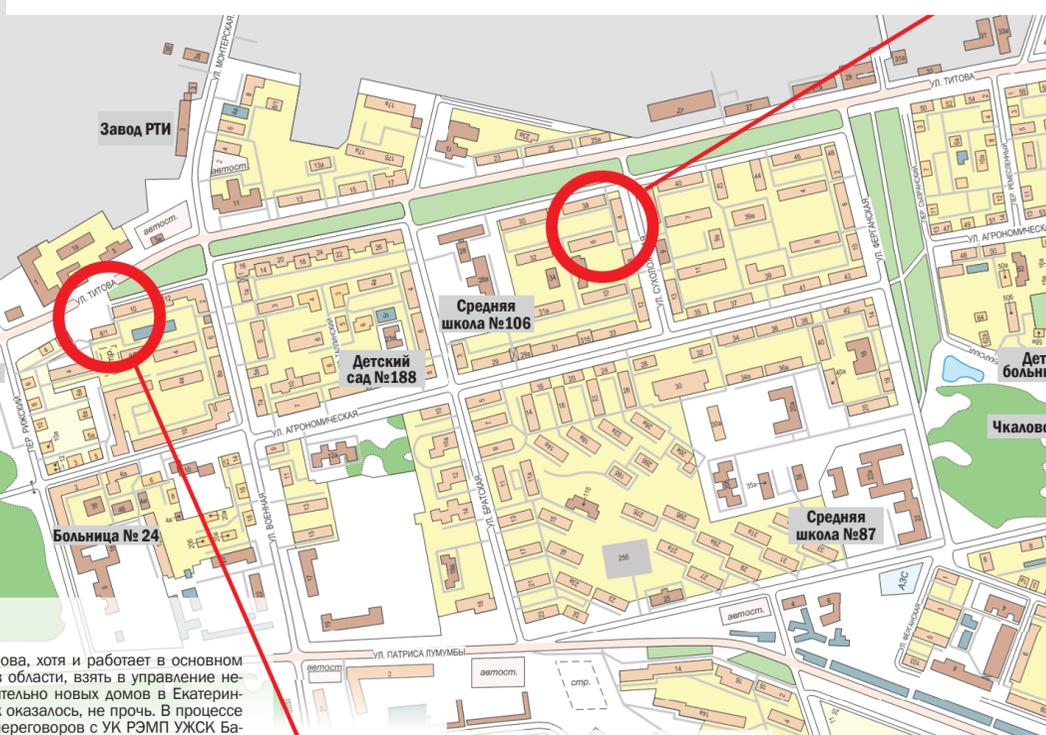
Пока судьба дома была не ясна, интерес к «бумажному» ТСЖ начала проявлять и Областная жилищная управляющая компания по главе с генеральным директором Светланой Барановой.

Госпожа Баранова, хотя и работает в основном с жилфондом в области, взяла в управление несколько относительно новых домов в Екатеринбург тоже, как оказалось, не прочь. В процессе официальных переговоров с УК РЭМП УЖСК Баранова заявляла, что цели отобрать дома у РЭМП-а у нее нет, но отказать жителям в лице ТСЖ, которые якобы явились к ней с просьбой взять под крыло их дома, она не может. Жителям дома были розданы формуляры договоров управления ОУЖК.

В итоге, однако, семимесячная война с невинным товариществом закончилась безоговорочной победой истцов (их количество в итоге приблизилось к сотне). На протяжении всего рассмотрения дела ответчиками не были представлены в суд листы голосования, которые бы доказывали, что ТСЖ создано по согласию большинства собственников. Это само по себе наталкивало на мысль, что таких бюллетеней не существует вовсе.

Показания истцов и свидетелей по делу окончательно убедили суд, что жители участия в создании ТСЖ не принимали. Истинные организаторы «ленивого» товарищества просто воспользовались лазейкой в законодательстве и зарегистрировали его, предъявив в налоговую инспекцию лист протокол общего собрания, под которым стояло всего две подписи - председателя ТСЖ и секретаря. К сожалению, до внесения поправок в Жилищный кодекс в июне 2011 года, этого было вполне достаточно.

Теперь, когда товарищество признано незаконным, остается неясным только одно: как собственникам возвратить деньги, выплаченные по липовым квитанциям? Бывший председатель ТСЖ Ирина Алянчикова в растерянности и, куда ушли деньги жителей, толком сказать не может. По всей видимости, собственникам вновь придется обратиться в суд.



Титова, 8/1

Для жителей дома по ул. Титова, 8/1 борьба с «ленивым» ТСЖ уже в прошлом. В начале ноября 2011 года завершилась судебная эпопея по делу сомнительного товарищества, которое создавалось под эгидой Городской управляющей компании - двойника ЕМУП «Ботанический» (учредители у компаний одни и те же). Чкаловский районный суд вынес решение в пользу собственников квартир. Теперь жители спокойны за свое имущество.

Сломить напор собственников мошенники не смогли ни угрозами, ни угрозами. Десятки человек выступили в суде в качестве свидетелей. В ходе разбирательства вскрылись факты подделки подписей в бюллетенях голосования. Среди проголосовавших «за» создание товарищества нашлись и те, кто много лет проживает за границей, и даже давно умершие люди. Сетовали истцы и на откровенный обман и хамство со стороны организаторов ТСЖ.

На протяжении нескольких месяцев юрист ГУК, участвовавший в процессе на стороне товарищества, отказывался предоставить запрашиваемые судом документы. Если ответчика - председатель ТСЖ - не присутствовала на судебном заседании, «защитник» ссылался на то, что, дескать, это она не передала их ему.

Председатель ТСЖ «Титова, 8/1», которая поначалу безоговорочно доверяла «благодетелям» со стороны, вовремя почувствовала неладное: становится «девочкой для битья» она не собиралась. В итоге ответчица решила отказаться от юридической псевдопомощи и признала требования истцов о признании незаконности ТСЖ в полном объеме. Покровители подставного товарищества остались не у дел.

В январе 2012 года ТСЖ «Титова, 8/1» было официально исключено из реестра налоговых органов.



Вторчермет

Малахитовый, 8

По бумагам, дом № 8 в Малахитовом переулке ушел от Управляющей компании РЭМП УЖСК в соседнее ТСЖ «Надежда», созданное в 2010 году в доме по ул. Патрисия Лумумбы, 38. Олег Бушуев, председатель товарищества, звал к себе и другие дома в округе, да только больше никто не согласился.

Костяк активистов из дома в Малахитовом переулке, однако, это не смущало, ведь соседи божились, и что и ремонт проведут за бюджетные деньги, и плату за общедомовое потребление ликвидируют.

Многие жители, однако, радость по поводу грядущих перемен не разделяли. Странный интерес постороннего ТСЖ к их дому порядком настораживал. Главный вопрос: откуда такое желание взять в управление соседние новые дома, с которыми будет масса проблем?

Когда дом по документам перешел к «Надежде», в суд были поданы иски от трех собственников, которые потребовали признать действия по созданию в доме ТСЖ и присоединению его к соседнему товариществу незаконными. Вновь последовала череда судебных разбирательств. Ответчиков (совершенно случайно, конечно) защищал большой специалист по подобным делам - Виктор Голофаст.

27 января 2012 года состоялось последнее заседание по этому делу. По свидетельству очевидцев, представителю ТСЖ, выступая перед судом, выглядела весьма не убедительно. Они то путались в цифрах и фактах, то вовсе отказывались отвечать на вопросы, ссылаясь на то, что не владеют информацией. К примеру, никто не смог пояснить, как именно рассчитывался кворум при проведении голосования. В итоге суд признал действия ТСЖ незаконными.