ДОМ, В КОТОРОМ МЫ ЖИВЕМ

*Просветительско-образовательный тематический выпуск**

СОДЕРЖАНИЕ:

- ✓ **Управляющие компании: принимаем риски, отвечаем на вызов**
- ✓ **Как Ассоциация ТЧСЖ столицы работает в условиях карантина**
- ✓ **Нужны ли в многоэтажках «домкомы»?**

Актуально

Управляющие компании: принимаем риски, отвечаем на вызов

Малый бизнес, оказывающий услуги многоквартирному жилфонду, работает сегодня с большой нагрузкой. Жилищная сфера – это сфера жизнеобеспечения. Все понимают, насколько важно, чтобы она функционировала стабильно, без сбоев. Обслуживающие МКД управляющие компании (УК) – сегодня тоже на передовой, в группе риска. И они, безусловно, тоже герои. Потому что работают для нас, обеспечивают нормальное состояние внутридомовых коммуникаций, порядок на территориях, ликвидируют аварии, обрабатывают подъезды, вывозят мусор, решают много вопросов, чтобы оградить нас от проблем домового хозяйства. С сознанием того, что наши дома – это зона их ответственности, их рубеж, который не могут покинуть. И нам спокойнее от того, что в это время они рядом с нами. Многие УК участвовали в строительстве важного социального объекта – карантинной зоны в Ташкентской области. Это была самоотверженная работа, на пределе сил и возможностей, ради одной общей цели. Огромная благодарность и низкий поклон им за это.

В новой реальности изменились приоритеты в отношении к профессиям. Трудно представить, как бы мы обошлись сегодня без сантехников, электриков, дворников, всех остальных, кто организует бесперебойную работу домового хозяйства.

**Редакция не участвует в разборе конфликтных ситуаций и не полномочна содействовать их разрешению.*

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

Пандемия предъявила новые вызовы малому бизнесу в жилищке. Стабильность УК зависит от платежеспособности населения. Уплата взносов на содержание общего имущества практически остановлена. Санитарно-эпидемиологическая работа проводится в усиленном режиме. Нагрузка на УК возросла, как и затраты на выполняемые работы.

Прежде временную нехватку взносов на содержание общего имущества управляющие могли перекрыть из других источников – многие из них одновременно с содержанием МКД развивают другие направления деятельности. Сейчас эти компоненты практически заморожены. Для УК это серьезные риски. Для защиты бизнеса от негативного воздействия пандемии в стране были приняты антикризисные меры по его поддержке.

Сейчас очень ярко проявляется социальная ответственность бизнеса, который в жилищной сфере в большей степени, чем в какой-либо другой, ориентирован на человека. Часть затратных работ УК берут на себя, выполняя их без оплаты, в качестве благотворительной помощи либо в долг, оказывают социальную поддержку жителям.

Новая реальность способствовала интенсивному развитию IT в жилищной сфере.

Многие УК открыли на платформе Телеграм группы, чтобы постоянно быть с жильцами на связи. Сейчас в рейтингах наиболее востребованных профессий – жилищники. Они останутся востребованными и когда страна вернется к прежней жизни. По мнению экспертов, возрастут требования к их профессиональному уровню. Учитывая это, Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Узбекистана объединила жилищников в группе uz.professional boshqaruvchi tashkilotlar в канале Телеграм. Это сообщество для обмена мнениями, опытом, информацией, повышения профессионального уровня. Ассоциация не сидит сложа руки и приступает к реализации приоритетных направлений для ЖКХ. Это подготовка управляющих жилой недвижимостью на базе профессиональных колледжей и разработка профессиональных стандартов и стандартов управления для жилищной сферы. Эта работа осуществляется в рамках проекта Promhouse, в который будут вовлечены жилищники. Жизнь продолжается!

Как работают управляющие компании в период карантина, рассказывают их руководители.

Время испытывает нас на прочность

Гульнора Атаджанова, директор УК «Мумтоз Сервис», г. Ташкент:

«Сложившаяся ситуация внесла коррективы в нашу работу. УК обслуживает 89 многоэтажек на территории 5 махаллей Юнусабадского района столицы. Это более 5 тысяч квартир. Компания участвовала в эксперименте по профессиональному управлению МКД, проходившем на Юнусабаде. Поэтому у нас такое количество домов.

В штате УК 32 человека. Женщины с детьми – в оплачиваемом трудовом отпуске, остальные работают с удвоенной силой. Объем работ не снизился, наоборот, возрос. Жители находятся дома. Это нагрузки на внутридомовые сети.

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

Большое внимание уделяем противовирусным мероприятиям. Усилили работу по санобработке объектов общего имущества. Прежде 2 раза в год проводили дезинфекцию подвалов. Сейчас упор делается на подъезды, входные двери, лифты, территорию. Выполняем эту работу по графику. Будем продолжать до нормализации эпидемиологической обстановки.

Обработка 4-подъездного 4-этажного дома по расценкам СЭС обходится в порядка 1 млн 200 тыс. сум. Своими силами за эти деньги дезинфицируем 6 домов. Препараты для обработки покупаем сами, аппараты для их распыления у нас свои. При содействии начальника округа для дезинфекции территории привлекали спецтранспорт СЭС. Жители не могут сейчас оплачивать услуги по санобработке. Поэтому затраты на нее пока покрывает УК.

10 работников нашей компании участвовали в создании карантинной зоны в Ташкентской области. Это была очень ответственная, напряженная и самоотверженная работа. День и ночь, без сна и отдыха люди старались как можно скорее ввести объект в строй, понимая его значимость для народа.

Немного изменилась работа нашей диспетчерской службы. Она принимает заявки не только о каких-то неполадках, но и от тех, кому нужна помощь: продукты, хлеб, лекарства. Кого-то надо просто подбодрить, доброе слово сказать. Время сегодня тяжелое, испытывает нас на прочность. Без взаимопомощи никак».

Главное – преодолеть испытания

Кахрамон Рахимов, директор УК ООО «Хоразм Газ Пайвандчилар», г. Ургенч:

«УК сконцентрировалась на трех направлениях. Это вывоз твердых бытовых отходов и смета, санитарная обработка подъездов, уборка территории. Что касается текущего обслуживания – все идет своим чередом. 46 домов, что под началом компании, отремонтированы. Аварийных ситуаций нет. Работаем в полном составе, без выходных. Не время сейчас расслабляться. Заботимся о здоровье, безопасности и благополучии жителей.

Сегодня все УК делают упор на дезинфекцию подъездов, детских площадок, территорий вокруг домов. Это требование времени, жизненная необходимость, защита жителей. Обработка проводится каждый день. Аппараты для дезинфекции у нас есть, реагенты иногда получаем в городской СЭС, иногда покупаем сами. По сути, затраты на ее проведение ложатся на плечи жителей. Но проблема в том, что они выплачивают кредиты, у них нет свободных средств. Поэтому решили, что эту работу выполняем для жителей бесплатно, как помощь в это непростое время.

Конечно, объемы УК сократились. В основном они формировались за счет подрядных работ, производственного подразделения – цеха металлоизделий. Мы занимаемся также вывозом ТБО. Что поделаешь, сейчас главное – всем вместе выдержать испытание. Потом будем восстанавливать наш общий дом. Хочу сказать жителям, что мы стараемся для них. Надеемся на ответную поддержку и понимание. Просим не забывать вносить взносы, чтобы мы и дальше могли работать для их блага».

Горжусь своей командой

Анвар Абдуллаев, директор УК «Sergeli-choshtepa professional boshqaruv kompaniyasi», г. Ташкент:

«В начале карантина я предложил своим сотрудникам: «Если хотите, можете оставаться дома». Ведь у каждого семья. А работа жилищников – это риск. Сказал, как-нибудь справимся вдвоем с заместителем. Но на следующий день все 35 человек вышли на работу, потому что понимают, как важно в эти тяжелые дни оставаться рядом с жителями. Если вдруг какие-то неполадки – мы здесь, рядом, оперативно решим все вопросы. И я очень горжусь своей командой.

Поддерживаем работу общедомовых коммуникаций, лифтов, порядок на придомовых территориях. Жители находятся дома, смотрят на мир из окон своих квартир. Видят, что двор в порядке, все убрано-вычищено, газоны пострижены. Некоторые даже удивляются: «Зачем

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

вы так стараетесь? Мы же сидим дома, практически не выходим». Это наша работа, которую выполняем с еще большим старанием, чем прежде. Делаем это, чтобы люди видели – жизнь продолжается! Что все пройдет, и мы скоро вернемся к прежней жизни. Людям нужны положительные эмоции.

Работы стало больше. Каждое утро начинается с дезинфекции подъездов, лифтов, территории, детских площадок, чердаков. Дезинфицирующее средство покупаем сами. А к обработке привлекаем работников СЭС. Эта работа в таком объеме не была предусмотрена сметой, и мы проводим ее бесплатно. Надо поддерживать друг друга, быть человечными и милосердными, так скорее преодолеем испытания. В наших домах много социально незащищенных жителей, которым помогаем чем можем.

УК обслуживает 46 многоэтажек, в основном новостройки. Управлять ими сложнее, чем вторичным жилфондом, потому что это современные конструкции, материалы, оборудование. В процессе эксплуатации могут проявиться недоработки застройщика. Бывает, не зная этих нюансов, их ассоциируют с работой управляющих. Поэтому как никогда для спокойствия жителей мы должны быть рядом».

Мы работаем для вас

Мохира Нуралиева, директор УК «Мохи-Нур Коммунал», г. Ташкент:

«Чтобы оставаться на связи с жильцами, я открыла группу «Мохи-Нур Коммунал» в Телеграм. Отправляем туда фото и видео всех работ, выполненных УК в период карантина. Собрания устраивать сейчас невозможно, а в группе идет отчет о ежедневной работе. Разъясняем необходимость оплаты жилищно-коммунальных услуг, размещаем другую информацию.

Серьезных аварийных ситуаций в это время не было. Больше всего жилищников «достали» подпоры (засорение канализации), когда жители бросали в канализацию использованные медицинские маски и даже резиновые перчатки. Мы сразу написали об этом в группе, объяснили жильцам, что сейчас сложная ситуация, просим уважать труд сантехников и соблюдать санитарно-гигиенические требования. Подействовало.

У нас на 26 домов 7 дворников. Прежде они подметали территорию 2–3 раза в неделю. Сейчас им тяжело добираться на работу – живут далеко. Решили убирать территорию раз в неделю по графику – люди сидят дома, никто не мусорит.

Недавно приходит житель платить взносы. Говорит: вы ничего не делаете, карантин, за что платить. Я открыла Телеграм, показываю фото: «Вот ваш дом, вот дата, когда дворник последний раз подметал вашу территорию. Вот когда вывозили мусор. Вот дезинфекция. А это, что сделано в целом за счет кредитов: крыша, фа-

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

сад, подъезды, рамы «Акфа», подвалы и т. д. Остались только шахты. Из 26 домов в 6 шахты уже отремонтировали. Остальные на очереди. Размер взноса в этом году не поднимали, хотя денег на выполнение работ не хватает». Житель посмотрел-послушал и говорит: «Теперь все ясно. Спасибо».

Много лет пользуемся услугами ЧНПП «Намуна-Диёр». Заказали им дезинфекцию подъездов. А детские площадки они обработали бесплатно в качестве благотворительной помощи. Потом поговорили с жильцами, решили, что дальше будем проводить обработку подъездов сами.

Дезинфекция утверждена сметой, но затраты на нее, как и на некоторые другие работы, оказались выше утвержденных. Оказываем их в долг из-за отсутствия у ТЧСЖ средств. Жителей просим по возможности вносить взносы хотя бы пока кто сколько сможет. Мы тоже принимали участие в создании карантинной зоны в Уртачирчикском районе Ташобласти. Очень гордимся, что внесли вклад в создание жизненно важного для страны объекта».

В поддержку ТЧСЖ

Как Ассоциация ТЧСЖ столицы работает в условиях карантина

Для оперативного взаимодействия с товариществами, работающими в условиях карантина, Ассоциация ТЧСЖ столицы открыла в канале Телеграм группу поддержки и быстрого реагирования. Она так и называется «Ассоциация ТЧСЖ г. Ташкента». Участникам группы разъясняют, как обслуживать дома в условиях самоизоляции жильцов, решать вопросы, возникающие в многоэтажках, несмотря ни на какие напасти. В самом деле, так ли обязательно персоналу ТЧСЖ выходить на работу? Как добираться до места сантехникам, электрикам, дворникам? Кто должен проводить и оплачивать дезинфекцию подъездов? Как погашать кредиты, если жители потеряли работу, ушли в неоплачиваемые отпуска и у них нет средств на уплату обязательных взносов? Где взять деньги на зарплату персоналу, если он работает не покладая рук, а на расчетном счете ТЧСЖ нет средств? Где найти материалы, запчасти, когда в доме авария? Эти и многие другие вопросы остро волнуют руководителей ТЧСЖ. Прежде с такими вызовами наша жилищка не сталкивалась. Поэтому многое – впервые, решения принимаются в экстренном порядке. Реальность такова, что часто не оставляет времени на раздумье. О том, как решаются эти проблемы, рассказывает председатель Ассоциации ТЧСЖ г. Ташкента Кристина Тантыбаева.

Товарищества изменили режим работы

«Все ТЧСЖ столицы работают, потому что жилые дома нельзя бросать ни при каких обстоятельствах. Многие товарищества перешли на гибкий режим работы и самостоятельно решают, кто из персонала уходит на удаленную работу, кто остается на месте, кто в составе мобильных групп работает по графику. Сегодня уже не надо никому доказывать, насколько важны для нас дворники, сантехники, электрики и работники ЖКХ в целом.

Если в доме авария, сбой внутридомовой системы и товарищества не могут устранить проблему собственными силами либо дозвониться до аварийных служб, то они обращаются в нашу группу в канале Телеграм. Ассоциация постоянно на связи с Главным управлением жилищно-коммунального обслуживания г. Ташкента, коммунальными службами. Передаем им заявки товариществ, на место отправляются выездные бригады.

Например, снег и проливные дожди привели к проблемам с кровлей. По городу было повалено много деревьев. Руководители ТЧСЖ не могли справиться с последствиями непогоды сами, спрашивали в группе, что делать. Ассоциация оперативно связалась с Городским управлением благоустройства, которое направило в жилые массивы бригады для вывоза поломанных деревьев

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

и веток. В нынешней ситуации ряд вопросов, которые прежде решались в рабочем порядке, сейчас порой становятся проблемой. Обращения в группу обозначили несколько таких ключевых вопросов, решение которых ищем сообща с Главным управлением ЖКО.

Рассматривается возможность кредитования товариществ на зарплату персонала

Часто задаваемый в группе вопрос: как товариществу платить персоналу за выполнение работ. Речь идет в первую очередь об оплате труда дворников, сантехников, электриков, ликвидирующих аварии, сбои в работе внутридомовых сетей. На жилищниках в эти дни огромная нагрузка и ответственность за поддержание жизнедеятельности внутридомовых коммуникаций.

Затраты на оплату труда заложены в смете, но сейчас нет поступления взносов, потому что жители в вынужденной самоизоляции. Да и после ее снятия вряд ли сразу пойдет оплата. Одни не могут провести электронный платеж, у других просто нет денег. Выполнять работу в долг, дожидаясь, когда ситуация изменится и жители начнут вносить взносы? Но людям, которые сегодня тоже на переднем крае в борьбе с распространением коронавируса, надо на что-то жить, кормить свои семьи.

В связи с этим в группе обсуждается возможность кредитования товариществ на зарплату обслуживающего персонала на срок не более 2 месяцев. Механизм подачи заявлений может быть следующий. ТЧСЖ передает в Ассоциацию информацию, включающую название товарищества, филиала банка, размер требуемых кредитных средств. Работники Ассоциации обобщают данные, направляют их в Главное управление ЖКО. В дальнейшем они рассматриваются банками. Здесь важно, чтобы размер кредита был адекватным и отражал реальные затраты труда. Поэтому просим товарищества фиксировать все действия по обслуживанию общего имущества в период карантина на фото или видео.

Конечно, решение о взятии кредита должно согласовываться с собственниками на общем собрании. Но в ситуации карантина сделать это практически невозможно – время не ждет. Это экстренные меры в неординарной ситуации. Кредит не должен ложиться на плечи собственников как дополнительные расходы. Ведь затраты на оплату персонала уже заложены в смете и сидят в структуре взноса. Они и пойдут на оплату кредита. Значит, его размер не должен выходить за эти рамки. Но, предположим, в период карантина возникли непредвиденные работы, то есть нагрузка на персонал возросла. Тогда товарищество должно подтвердить превышение затрат на оплату труда документально. Около 40 % участников группы подали заявку на получение кредита на зарплату персонала на 2 месяца.

Возможны ли «кредитные каникулы» для ТЧСЖ?

Из-за неплатежей прекратилось погашение кредитов, взятых в свое время товариществами на капремонт многоэтажек. Руководители ТЧСЖ интересуются, не повлечет ли просрочка выплат негативных последствий? Мы хотим инициировать обращение в Главное управление ЖКО о содействии в предоставлении товариществам «кредитных каникул». На одном из брифингов представитель Центробанка разъяснял, что физическим и юридическим лицам, столкнувшимся с финансовыми затруднениями в период карантина, будет предоставляться отсрочка платежей по кредитам. Банки также не будут начислять штрафы и иные санкции до 1 октября текущего года предприятиям, несвоевременно погашающим кредиты. При положительном решении вопроса Ассоциация распространит в группе требования банков для предоставления товариществам «кредитных каникул».

За чей счет проводить дезинфекцию многоэтажек?

Подъезды, чердаки, подвалы являются общим имуществом собственников помещений. Расходы по его содержанию несут собственники. Но санитарная обработка в таких объемах, как это потребовалось во время карантина, не была предусмотрена в сметах. Принимать решение об увеличении расходов на эти цели в период карантина проблематично. Да и вряд ли кто-то пойдет сейчас на повышение размера взноса в условиях снижающихся доходов населения. За счет бюджета предусмотрена разовая обработка первых этажей подъездов многоэтажных домов. Далее жители сами должны решать: заказывать эту услугу по договору, изыскав на это внутренние резервы, то ли самим обрабатывать подъезды с использованием дезинфицирующих средств.

Проблемы с материалами. Есть вариант

При выполнении аварийных работ да и текущего обслуживания общедомового имущества в период карантина у ТЧСЖ могут возникать проблемы с материалами и запчастями. А ситуация такова, что зачастую время не ждет. В группе было озвучено предложение Главного управления ЖКО: при необходимости выявлять и направлять им заявки через Ассоциацию. Управление ЖКО либо обеспечит для работников ТЧСЖ автотранспорт, чтобы добраться до магазина стройматериалов и обратно. Либо на основании заявок материалы и запчасти будут доставлены товариществам. Вопрос: как их оплатить? В любой форме: наличными, в электронном виде, с помощью банковской карты.

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

Спорный вопрос

Нужны ли в многоэтажках «домкомы»?

Вопросы, связанные с «домкомством», во все времена вызывали много споров и разногласий. Даже сейчас, когда, казалось бы, нам далеко не до этого, градус напряжения в соцсетях зашкаливает. Стороны обсуждают, законна ли деятельность «домкомов», нужны ли они в многоквартирном доме, не подменяют ли собой руководство ТЧСЖ, имеется ли правовая основа у этого явления? Одни утверждают, что они преследуют свои интересы, возомнили себя главными в доме, грубят, хамят, конфликтуют с жильцами, требуют то одно, то другое, не имея на то никаких полномочий. Иногда вступают в сговор с руководством ТЧСЖ, УК, другими организациями, действуя далеко не в интересах жильцов и т. д. Но есть и прямо противоположные мнения, когда «домкомы» помогают соседям сплотиться, установить доброжелательную атмосферу, строить отношения на основе взаимоуважения и понимания. А ведь это самое главное и трудное в многоэтажке. Добрососедские отношения позволяют урегулировать многие вопросы в доме.

Сегодня все мы переживаем трудное время. Роль «домкомов» в ситуации вынужденной самоизоляции граждан возросла как никогда. Сотни примеров, как они поддерживают соседей, нуждающихся в помощи, следят за санитарным состоянием подъездов, лифтов, помогают оперативно решать аварийные ситуации в доме. Среди них много волонтеров. Давайте отбросим эмоции и взглянем на «домкомство» с позиций законодательства и здравого смысла.

Понятия нет, явление существует

С правовой точки зрения понятия *«домком»* не содержится ни в Жилищном кодексе, ни в действующем Законе «О товариществах частных собственников жилья», ни в принятом, но еще не введенном в действие до 1 августа 2020 года Законе «Об управлении многоквартирными домами». Нет «домкома» как субъекта права, нет правового регулирования. Значит, нет специальных прав и обязанностей. Получается, что деятельность домкомов незаконна?

Тем не менее 13 лет назад было принято решение хокима г. Ташкента об утверждении типовых положений о домкомах и подъездкомах *(N 212 от 23.03.2007 г.)*. Можно ли считать этот документ соответствующим законам? Нет, нельзя, поскольку решения органов власти на местах могут приниматься исключительно **во исполнение законов** и актов высших органов государственной власти и управления.

Понятие «домком» пришло к нам из советского прошлого и означало «домовой комитет» *(сокращенно – домком)*, то есть орган самоуправления, занимающийся вопросами домового хозяйства. Применительно к физическим лицам «домкомами» упрощенно называли председателей домовых комитетов. У нас сегодня нет ни домовых комитетов, соответственно, нет и председателей этих комитетов. Но явление «домкомства», нацеленное на сплоченность жильцов вокруг идеи улучшения общего имущества, продолжает присутствовать в нашей реальности.

«Домкомы» есть практически в каждой многоэтажке. Необходимость их избрания часто инициируют председатели правления товариществ, махаллинские комитеты, хокимияты. Мотивируют тем, что избранники являются представителями жильцов, посредниками между собственниками и руководством ТЧСЖ, помогают товариществам, особенно там, где в них объединены квартировладельцы более одной многоэтажки. Но гражданам не нравится, что их принуждают к этому, что среди «домкомов» много дорвавшихся до власти самозванцев. Что это явление давно утратило свое значение, и с точки зрения права – это полный абсурд, фантом далекого прошлого.

Старший по дому – на общественных началах

Тем не менее никто не запрещает жителям избрать **добровольно**, **на общественных началах** авторитетного и порядочного лидера, который будет представлять сообщество жильцов в целях сохранения общедомового имущества и соблюдения правил проживания. Законодательство не запрещает какой-либо группе физических лиц действовать через избранного представителя их общих интересов. Такой **представитель общественности** будет помогать в решении ряда возникающих в доме вопросов. Это работа **на общественных началах**, полезная для общества (жителей), без оплаты и заключения договора. Безвозмездная добровольная помощь, но, конечно, с согласия тех, на благо кого она направлена. То есть

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

хотят жители – выбирают такого помощника, не хотят – не выбирают. И в любой момент могут отстранить его от общественной работы, не исполнять требований, нарушающих законные права и интересы граждан.

Конечно, понятие «домком» давно изжило себя. Назвать такого общественника можно как угодно: помощник председателя правления ТЧСЖ, старший по дому, представитель жителей и т. д. Предположим, это будет старший по дому. Если товарищество однодомное, то в нем нет необходимости. А вот в большом сообществе он ближе к жителям, чем председатель ТЧСЖ, лучше знает ситуацию в многоэтажке, всегда на месте.

Кстати, в новом Законе об управлении МКД введены нормы, предусматривающие создание совета многоквартирного дома и избрание председателя совета при непосредственном управлении МКД собственниками помещений. Совет призван представлять интересы жильцов с третьими лицами. По сути, это аналог домового комитета в сообществе, где не создано товарищество.

Из-за правовой неурегулированности статуса старшего по дому (как и «домкома») у него нет четко очерченных прав и обязанностей. Взаимоотношения с собственниками **у общественника** должны строиться на принципах добровольности. Старший не может «качать права», принуждать жителей к действиям, угрожать им, если те не выйдут, например, на субботник, откажутся сдавать деньги на выполнение каких-то работ и т. д. «Домкомы», обуреваемые жаждой власти, не могут присваивать себе полномочия представителей собственников жилых помещений, совершать какие-то действия им во вред.

Представительство может быть опасным инструментом

Чтобы не допустить нарушений и злоупотреблений со стороны общественника, собственники должны **принять на общем собрании решение об избрании** старшего по дому. В нем четко **прописать его полномочия**. Наделяя человека правом **представлять интересы собственников**, следует обязательно указать, что он **не вправе создавать имущественных обязательств** (совершать сделки, заключать договоры, подписывать имущественные и финансовые документы и т. п.). Имущественные обязательства может **создавать представитель только при наличии нотариально удостоверенной доверенности**, **выданной ему каждым** доверителем – собственником имущества, **причем в отношении только собственности доверителя**. Нарушение этого порядка может расцениваться как самоуправство и привести к уголовной ответственности.

Какие здесь могут быть риски? Например, при получении кредита необходимо решение общего собрания, подписанное членами ТЧСЖ. Но иногда домком вместе с председателем сами могли принять такое решение без информирования собственников. Вместо собственников решение мог подписать домком, позиционируя себя их полномочным представителем. В результате члены ТЧСЖ были не в курсе, что от их имени взят кредит, который им надо выплачивать. Это является грубым, зачастую умышленным нарушением законодательства. «Домкомы», считая себя представителями, могли также незаконно «подмахнуть» за собственников решение о повышении размера обязательного взноса.

Или другой пример. Некоторые руководители управляющих компаний агитировали жильцов закрывать ТЧСЖ и заключать с ними договоры на содержание общего имущества. Если собственники отказывались, то управляющие «обрабатывали» «домкомов», чтобы те подписали договор от имени собственников. То есть представительство может быть опасным инструментом в руках недобросовестных старших по дому, да и самих довести до уголовной ответственности. Поэтому в решении собрания надо четко оговорить их права и обязанности, в том числе в плане представительства.

Законно ли освобождение от внесения взносов?

Еще один спорный момент – освобождение ряда «домкомов» от внесения обязательных взносов на содержание общего имущества либо списание им задолженности по обязательным взносам. Законодательством предусмотрено, что общее собрание членов ТЧСЖ может устанавливать размер вознаграждения председателю, членам правления и ревизионной комиссии. О поощрении «домкомов» в нем ничего не говорится.

Руководители ТЧСЖ ссылаются, что на этом часто настаивают аксакалы кенгашей схода граждан. Но тогда это вмешательство махалли в дела ТЧСЖ. Почему бы махалле самой не поощрять «домкомов»?

Освобождение от внесения взносов является привлекательным для многих самоназначенцев. Решение общего собрания на это часто отсутствует либо является незаконным. Собственники не подозревают, что им на шею вешают «домкома», за счет которого возрастает размер взноса. «Освобожденцу» же при смене руководства товарищества могут предъявить требование уплатить взносы, от которых он был незаконно освобожден.

Если старший по дому реально помогает жителям, способствует их сплочению, улучшению состояния дома, тратит на это много сил и времени, то собственники могут принять на общем собрании решение о его поощрении, заложив эти затраты в смету. На каком основании? На основании права собственности, устанавливающего собственникам право свободно распоряжаться своими средствами.

Так нужны ли старшие по дому? Это решение должны принимать сами собственники. Если старший их не устраивает и вместо того, чтобы помогать, продвигает свои интересы, то его можно переизбрать или вовсе отказаться от него.

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.