

Статья опубликована в журнале "Управление многоквартирным домом" № *** в 20** г.

Обстоятельства жизни изменились. В банковскую сферу внедрен электронный документооборот. Теперь правление не получает ворох бумажных извещений. О платеже, произведенном в любом банке на компьютере правления появляется "кредитная выписка" через несколько минут или часов.

О ПРАКТИКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ ЖСК ПУТЕМ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Любой член Жилищного или Жилищно-строительного кооператива прекрасно знает, что полный и законный кворум бывает только на двух общих собраниях ЖСК, вне зависимости от количества лет его существования, - на первом организационном общем собрании и на жеребьевочном общем собрании. После этого на общее собрание достаточное количество членов пайщиков можно собрать только особой скандальностью повестки дня. Вот если что-то заденет за живое кооператоров, например возведение глухой стены в двух мерах от фундамента дома, или рытье 50 метрового котлована на детской площадке, то кворум будет, если же это рутинные перевыборы правления, то придут 20-30 процентов членов-пайщиков, в подавляющем числе пенсионеры.

Поэтому правлению ЖСК (да и ТСЖ тоже) приходится исхитряться придать видимость законности рутинному общему собранию. Есть разные способы и все мы испробовали за 20 лет своего существования. В первую очередь рассылка заказных писем всем членам-пайщикам с уведомлением об общем собрании и приложении списка рассылки к протоколу общего собрания, второе - собирание подписей в явочном листе в течение месяца до или после проведения общего собрания. Самый надежный и простой способ обеспечения кворума – это вообще не затрагивать такой скользкий вопрос. Явившиеся на собрание пенсионеры-общественники всегда поддержат председателя правления ЖСК (ТСЖ), который, обычно, ведет общее собрание. «Мы

всех предупредили, повестку дня объявили заранее, поэтому не явившиеся наши соседи просто делегировали свои голоса явившимся, считать будем только голоса «Против», а голоса «За» вычислим простым вычитанием из списочного числа членов-пайщиков, число проголосовавших «Против»». И это правильно. Ведь вопросы ставятся чисто формальные, например «увеличить ставку сборов за техническое обслуживание в связи с выходом очередного Постановления Правительства Москвы вводящим ее размер с такого-то числа и месяца, исключить из членов ЖСК умершего отца и принять дочь фактически проживающую и зарегистрированную по этому адресу и т.д. .

Во вступившем в силу 1 марта 2005 г. новом Жилищном Кодексе РФ в разделе I, главы 6 (Общее имущество

собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников.), имеется статья 47 (Общее собрание собственников в многоквартирном доме в форме заочного голосования).

В этой статье указываются условия при которых возможна замена общего собрания жильцов любого многоквартирного дома

с личной явкой на место проведения собрания, заочным опросом жителей того же дома по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания.

Далее в разделе

IV

, главе 13 (Товарищество собственников жилья), пункт 7 статьи 146 четко оговаривает порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ голосованием посредством опроса в письменной форме, если это предусмотрено Уставом такого ТСЖ..

В разделе V (Жилищные и жилищно-строительные кооперативы) ст.117 (Общее собрание членов ЖК) ничего не говорит о возможности проведения заочного опроса, но зато предусматривает возможность проведения конференции членов ЖСК, если общее количество членов-пайщиков превышает 50 человек. Все это говорит о недоработанности и эклектичности всего текста Жилищного Кодекса РФ и необходимости внесения в него поправок.

Тем не менее в 2005 г. ЖСК «Марьино-9» г. Москвы на общем собрании утвердил новую редакцию Устава ЖСК, где наряду со многими новшествами сближающими бывший примерный Устав ЖСК с сегодняшним примерным Уставом ТСЖ. Сказано и о заочной форме проведения общего собрания в нашем ЖСК. В новой редакции Устава ЖСК предусматривается как возможность проведения конференции, так и возможность заочного опроса членов ЖСК по вопросам отнесенным к компетенции общего собрания.

Мы проводили заочные опросы уже два раза и выработали определенный опыт, которым

и хотим поделиться. Дело в том, что мы два года пользуемся очень удобной компьютерной программой для начисления платежей и печати платежных документов. 20-22 числа каждого месяца бухгалтер забирает последние извещения об оплате в нашем банке, вводит в базу данных программы и печатает извещения на текущий месяц. Наши жители должны оплатить расходы прошедшего месяца до 10 числа текущего месяца. Если они все сделали правильно, то извещения об оплате (верхняя часть платежного документа) за 10-12 дней пройдет через все банковские структуры и к 22 числу будет введено бухгалтером в нашу базу данных. Далее печатаются платежные документы на текущий месяц. Если, вдруг, до нас еще не дошло извещение об оплате предыдущего месяца, например платеж был сделан 21 числа текущего месяца, то наш жилец берет чистый бланк платежного документа с указанием всех платежных реквизитов ЖСК и вписывает в него только сумму начислений за текущий месяц и отправляется в сбербанк или на почту. Все вопросы решаются в приемные часы правления по предъявлению банковских документов.

Именно здесь возникают условия для проведения заочно опроса ВСЕХ членов ЖСК с соблюдением всех правил и ограничений предусмотренных ст. 47 и 146 Жилищного Кодекса РФ и новой редакцией Устава нашего ЖСК.

Если на обратной стороне платежного документа в верхней «банковской» части заранее напечатать вопросы повестки дня и снабдить их графами «За», «Против», «Воздержался», то после уплаты квартирного платежа, извещения по банковским каналам придет в правление ЖСК, бухгалтер введет данные о платеже в базу данных компьютера, а само извещение, обе его стороны начнут служить «опросным бюллетенем». Действительно, на лицевой части документа указаны все данные участника опроса: фамилия, имя, отчество, адрес проживания, площадь квартиры жилая и общая, количество прописанных и число фактически проживающих, величина месячных начислений на данную квартиру. На обратной стороне документа перечислены все вопросы заочного опроса, а в графах выбранных опрашиваемым стоит его личная подпись.

Затем любой член правления может сделать сортировку и подсчет голосов. Считается общее число извещений, оно будет очень близким к списочному числу членов ЖСК (исключая злостных неплательщиков), отбраковываются недействительные «бюллетени», т.е. такие, где не поставлены подписи ни по одному из вопросов, или против одного и того же вопроса есть подписи «За» и «Против» одновременно. Отбраковываются «бюллетени», по которым голосование было проведено позже предельной даты. Это очень легко определяется по фискальной пробивке кассового аппарата. Затем проводится собственно сам подсчет, составляется протокол и подписывается несколькими членами правления и председателем.

Все «Бюллетени» хранятся в отдельном конверте и в случае возникновения конфликтной ситуации может быть повторен подсчет голосов любой правомочной комиссией. Фактические данные голосования изменить нельзя. Печать бланка компьютерной программой и фискальный оттиск кассового аппарата делают извещение о месячном платеже уникальным «бюллетенем» заочного опроса, сфальсифицировать который невозможно. Есть только один путь, но он маловероятный. Если очень заинтересованное лицо соберет все платежные документы «опросного» месяца с жителей большинства квартир ЖСК или ТСЖ и самостоятельно в различных отделениях различных банков оплатит их, то опять же теоретически можно фальсифицировать результат.

Если принять во внимание, что вопросы голосованные на уже проведенных заочных конференциях были копеечными, а месячный сбор с жителей всего дома ЖСК составлял в 2006 г. около 900 тыс. руб., то «овчинка не стоила выделки».

Рекомендуем также к каждому платежному документу «опросного» месяца степлером прикрепить отчет правления или подробную повестку дня собрания с подробным изложением мнения правления по каждому вопросу. В
едь числовые данные о потраченных суммах, перечень выполненных работ, расчет сметы затрат и т. д. гораздо легче воспринимается в письменном виде, нежели с голоса. Обдумывать свое мнение о рациональности затрат по тому или иному пункту комфортнее делать за столом в своей квартире, нежели стоя под пронизывающим январским ветром во дворе дома. Например в нашем ЖСК собрание о выборе формы управления нашим многоквартирным домом, к счастью, удалось провести теплым сухим майским вечером на детской площадке перед домом после того как нам отказали в предоставлении актового зала три соседних школы.

Конечно, есть определенные опасения, что правление узурпирует права на проведение заочных собраний и не даст возможности «оппозиционным» силам в ЖСК внести свежую струю в кооперативную жизнь, замолчать животрепещущие вопросы или еще как-то консервировать существующий статус-кво. Но давайте взглянем на наши российский законы о выборах в любые органы власти, и тогда нам станет ясно, что голосовать «квитанцией о квартплате» гораздо демократичнее, чем снимать порог явки на выборах любого уровня.

