

"Вышла в свет" статья К.В. Гончаренко в журнале "Председатель ТСЖ". Оригинальный текст в разделе Правление/Председатель правления/ [Статья в журнале "Председатель ТСЖ"](#).

ТСЖИЗНЬ



<b>ЖСК «Марьино-9»</b>	Дом панельный серии П44/17, 17 этажей, 7 подъездов, 474 квартиры. Введен в эксплуатацию в марте 1991 г.
Общая площадь дома	26223 кв. м
Площадь жилых помещений	26102 кв. м
Общедомовая территория	земельный участок отсутствует
Установлены 224 платиковых окна на этажах, по 7 дверей и окон в подъездах. Установлены 3-х тарифные счетчики (общедомовые и квартирные), проведены работы по укладке плитки (112 холлов), полная замена всех светильников (свыше 700 шт.), модернизация системы видеонаблюдения, ремонт кровли, утепление межпанельных швов и т.д.	
Сайт:	<a href="http://marino9.ru/">http://marino9.ru/</a>

## ЖСК могут управлять многоквартирным домом!

Взяться за перо меня подвигла статья в № 10–2015 «Могут ли ЖСК управлять многоквартирным домом?». С вопросительным знаком. В преамбуле говорится, что «Верховный Суд РФ определением за № 305-КГ-1770 от 10.09.2015 поставил жирную точку в этом теоретическом споре». Если прочитать текст определения, который размещен на сайте ВС РФ, то станет ясно, что это не точка, а просто запятая. Но, все-таки знак препинания...



Константин ГОНЧАРЕНКО, председатель правления ЖСК «Марьино-9», Москва

Какая последовательность рассмотрения экономических споров в РФ в XXI веке? Два хозяйствующих субъекта в Москве могут вынести свой спор в Арбитражный суд г. Москвы. Его решение может быть оспорено в 9 Апелляционном Арбитражном суде, затем в Московском Окружном Арбитражном суде, в Верховном Суде РФ, в Президиуме Верховного Суда РФ. Но и это не конец, ведь есть Конституционный Суд РФ, есть ЕСПЧ (Европейский суд по правам человека). Определение коллегии по экономическим спорам ВС РФ остановило продвижение по этой цепочке жалобы жителя дома ЖСК «Каунас», г. Москва, ул. Липецкая, 13.

Я не знаю причины этой жалобы, направленной в Мосжилинспекцию (МЖИ) конкретным жителем дома ЖСК и гражданином РФ Тяном Виктором Михайловичем, присутствовавшем на заседании коллегии ВС РФ в качестве третьего лица 8 сентября 2015 г. Можно предположить, что именно этот житель не понимает какие именно функции исполняет правление ЖСК, и за что ему начисляют дополнительно 5 руб. за каждый кв. м площади его квартиры. Возможно, в правлении заседают очень хорошие и заслуженные люди, но житель, похоже, профессиональный юрист, не видит результатов их работы.

По его письму МЖИ, в рамках своих полномочий, подала иск к юридическому лицу — ЖСК «Каунас». Это произошло не по злому умыслу МЖИ, она вынуждена реагировать на письменные обращения граждан. Есть объективные признаки отсутствия исполнения функций управления жилым домом со стороны ЖСК «Каунас». Любый желающий может найти в Интернете портал «Дома Москвы» в любой поисковой системе, найти МКД

по адресу: ул. Липецкая, 13, и убедиться, что абсолютно никакой информации о доме и управляющей этим домом организации на портале нет. Именно этим и объясняется столь длительное продвижение жалобы жителя по судебной цепочке. В определении коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 10.09.2015 № 305-КГ-1770 дословно говорится: «Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 25.04.2014 по делу № А40–27092/14, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.12.2014 по указанному делу отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы».



Вопрос не закрыт, иск МЖИ будет вновь рассмотрен в заседании АС г. Москвы, и окончательное решение еще не известно. Здесь вспоминается пример из моей судебной практики: пенсионеры-инвалиды без уплаты судебной пошлины подали в мировой суд иск о взыскании с председателя правления ЖСК лично 1 млн рубл. за причиненный им ущерб. Суд отклонил иск ко мне лично по формальным признакам, ведь я исполнял должностные обязанности председателя правления. Этот судебный иск был закрыт. Потом было еще 3 суда с теми же людьми. Результат: судебные исполнители по решению суда сняли 21 тыс. руб. со счетов истцов-пенсионеров и перевели эти деньги на счет ЖСК для частичной оплаты расходов ЖСК на адвокатов. Возврат арбитражного дела в первую инстанцию еще не означает победу над МЖИ в вопросе об изначальном, «врожденном» праве ЖСК управлять жилым домом. Лучше вообще не допускать ситуации, при которой жители не понимают роль правления ЖСК в управлении и эксплуатации МКД и жалуются в различные инстанции.

Основываясь на своем 27-летнем опыте председательства в почти 500-квартирном московском ЖСК, могу сказать, что правления ЖСК бывают очень разные, и работу свою они выполняют по-разному.

### ЖСК на самообслуживании

В этом случае ЖСК является управляющим органом и исполнителем всех работ по содержанию МКД и предоставлению КУ его жителям. В штате ЖСК находятся уборщики, дворники, сантехники, бухгалтеры и т.д. вплоть до ландшафтных дизайнеров. Конечно, ЖСК является юристом, имеет печать и счет в банке. Критичным является размер дома. Обычная «хрущевка» не может содержать такое количество людей. Но мне известны 500-квартирные дома, штат обслуживания которых — 10–15 человек.

### ЖСК на самоуправлении

Здесь ЖСК выполняет только функции управления: заключает договоры с обслуживающими организациями и РСО, начисляет и ведет учет оплаты КУ, организует эксплуатацию и содержание МКД. В этом случае ЖСК тоже является юристом, имея печать и счет в банке. Так работает наш ЖСК с 2005 г. Деньги за работу получают только 2 человека из раздела сметы на содержание жилого дома по договорам «Управление». Строки «Расходы ЖСК» в наших квитанциях нет, есть строка «Целевой ремонтный резервный фонд», и сбор по ней составляет 3,6 руб./кв. м, и деньги идут на ремонт ОДИ, и ни копейки — на зарплату председателю правления и бухгалтеру-управдому.

