

ТСЖ — удобно, юристу — выгодно

Что делать, если застройщику удалось сдать дом, а лифт в нем не работает? Или, например, кто-то из жильцов в многоквартирном доме не платит за коммуналку? Сегодня Ольга Евстафьева, управляющая ТСЖ «Северная Венеция, 3» в Ростове без труда может ответить: обратиться за юридической поддержкой в Центр правового обслуживания, к Николаю Шубину.

Благодаря его помощи жильцам дома, которым управляет Ольга, удалось, как минимум, 2 млн. рублей сэкономить.

— Застройщик на полтора года позже сдал дом, — рассказывает Ольга, — мы пеню с него взыскали. Кроме того, в судебном порядке обяжали его освободить канализацию от мусора. Сегодня продолжаем еще вести с ним тяжбы. Так что и в этом году договор с Шубиным заключили, и далее, наверное, так же поступать будем — юридических вопросов при управлении ТСЖ много возникает.

Законодательство в сфере ТСЖ не всегда четко прописано, много тонкостей учитывать приходится. В общем, не самое простое это дело. Вот и берут юристы за такие услуги значительные суммы. При заключении же договора с «Центром правового обслуживания ТСЖ», которое открыл Николай, юридическое сопровождение товарищества в течение года обходится всего в 4,5 тысячи.

— С нами можно не заключать абонемент на год, — рассказывает Николай Шубин, — мы оказываем и разовые услуги. Все равно это выходит дешевле, чем обращаться к юристам широкого профиля. У нас-то практика уже наработана. Мы в тонкостях работы ТСЖ, ЖКХ разбираемся хорошо. Николай, когда свое дело только открывал, был уверен, что у него не может не получиться. Было это в 2007 году. Тогда много говорили о выборе формы управления жильем. Люди решали, что лучше: ТСЖ организовать, выбрать управляющую компанию или на самоуправление перейти.

— Я уверен, — рассказывает Николай, — ТСЖ – самая выгодная форма правления, но при условии, что в доме живут люди, для которых главное – порядок. Если же в доме идет борьба за власть, и кресло председателя ТСЖ только с этих позиций и рассматривается, тогда лучше остановить выбор на управляющей компании. Но в этом случае всегда стоит помнить, что управляющая компания — коммерческая организация, нацеленная на прибыль.

Сегодня в Ростове около тысячи ТСЖ. За услугами к Николаю обращались уже около ста представителей товариществ. Консультирует он и управляющие компании, и отдельных жильцов — проблемы все-таки схожие.

— Свою работу мы начали с того, — вспоминает Николай, — что обратились тогда еще в министерство строительства, архитектуры и ЖКХ за поддержкой. Мы пообещали, что снимем актовый зал и проведем бесплатный семинар для собственников жилья, а администрация гарантировала, что распространит об этом объявления в газетах и на

телевидении. Людей тогда пришло много. Из их числа и появились потом первые клиенты. В основном, это были люди, для которых управление ТСЖ было дополнительной деятельностью, которой они занимались в вечернее время. Им было удобно, что мы приезжаем к ним после работы. Нам было удобно не платить за аренду помещения.

Постепенно клиентов становилось все больше. Сегодня Николай уже снимает офис. В планах — открыть филиалы в других городах и начать обслуживание управляющих компаний. В том, что все получится, он, как и прежде, не сомневается. Говорит, начинать все-таки немного страшно было. Часто приходилось слышать, что бизнесменам приходится несладко. Но вместо одного сложившегося мнения о непреодолимых препонах для бизнеса он поверил в другое — такое же устойчивое: главное, чтобы задумка была уникальной. Вера в хорошее победила.

Мнение

Сергей Атаманенко, председатель президиума Ростовской ассоциации ТСЖ:

— Думаю, у организации, которая оказывает качественные юридические услуги ТСЖ и берет за это приемлемую плату, перспективы большие. Особенно в спорных вопросах по коммунальному праву.

Товарищества — это организации некоммерческого характера. Их основная цель не извлечь прибыль, а создать в многоквартирном доме благоприятные условия для проживания. Поэтому держать юриста в штате для ТСЖ накладно. К тому же, консультации нужны не каждый день. Зато иногда без них не обойтись. Например, при заключении договоров с поставщиками коммунальных услуг ТСЖ всегда следует руководствоваться постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307. Поставщики же, как правило, ссылаются на внутриведомственные нормативные акты. В результате это приводит к большим проблемам. Поставщики не хотят идти на изменение границ эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций, подходящих к дому. Иногда необоснованно выставляют счета за потери энергетических ресурсов. Не всегда выдерживают стандарты качества предоставляемых услуг.

Бывает, председатели ТСЖ заключают срочный трудовой договор с правлением товарищества, а потом, узурпируя власть, не считаются с мнением членов ТСЖ, не проводят собрания и т.д. Председатель ТСЖ не хочет понимать, что это члены товарищества наняли его на работу, а не он разрешил им жить в этом доме.

Наконец, извечная проблема — неплательщики. Практика по взиманию с них долгов большая, но без помощи специалиста обойтись здесь сложно...

«Центр правового обслуживания ТСЖ» находится в переулке Братский, 17. Телефон: 298-11-40.