

Заем по-соседски

О благополучии жителей дома по ул. Днепроvский, 120, в Ростове вот уже год заботятся сразу два правления ТСЖ. Каждое из которых работает в твердой уверенности в своей легитимности и законности.



Подтверждают они это комплектами учредительных документов: устав товарищества, налоговые реквизиты, свидетельство о государственной регистрации.

Правда, в феврале этого года одной стороне все-таки заблокировали доступ к банковским счетам ТСЖ «Соседи», по их мнению — незаконно. Но работать на благо товарищества, собирать квартплату и созывать собрания жильцов продолжают

оба правления. Вот только радости от такой двойной опеки сами жильцы не испытывают: товарищество имеет серьезные долги перед практически всеми обслуживающими организациями, а благоустройством двора и самого дома никто не занимается.

Получилось так после того, как в начале 2009 года ревизионная комиссия из жильцов этого дома провела проверку деятельности работы председателя правления Зинаиды Янченко и обнаружила серьезные недостатки. После этого председателя и правление ТСЖ сместили с должности и выбрали новых управленцев.

С этим уже «прошлый» председатель не смирилась, обозвав все подлогом и фальсификацией. Поэтому передала все документы и печать не «новому» правлению, как обязывало решение суда Первомайского района, а организовала накануне визита судебных приступов очередные выборы правления ТСЖ (почти в полном составе дублирующего «доревизионное») и снова стала председателем. Теперь уже «новое» правление начало опротестовывать эти выборы, через суд им были выданы дубликаты всех документов...

...Сложившаяся ситуация требует отдельного рассмотрения — к ней мы обязательно еще вернемся на страницах «НВ», когда стороны с новыми силами выйдут на судебное ристалище. Хотя сейчас она, скорее, типична для многих ТСЖ, решивших поменять правление.

Но в этой схватке все больше забывается один факт, особо интересный для живущих в домах под опекой ТСЖ и управляющих компаний. В пылу борьбы куда-то

запропастились бухгалтерские книги первых лет работы ТСЖ (дом был сдан в 2003 году). А ведь эти записи, по словам «прошлого» правления, захваченные во время «взлома кабинета» осенью прошлого года, а по мнению «нового», находящиеся неизвестно где, могли бы пролить свет на достаточно занятную ситуацию, произошедшую три года назад.

В 2006 году жильцы узнали, что они, ТСЖ «Соседи», одолжили почти полмиллиона рублей ОАО «Друзья», учредителем которого была Зинаида Янченко. Это в дальнейшем и послужило поводом для роковой ревизионной проверки, разбившей жителей дома на два лагеря. Но зачем ТСЖ занимать кому-то деньги?

— В тот момент мы судились с «Донстроем» (застройщики этого дома — Л.М.) за долги, которые на нас повесили, — поясняет Зинаида Ивановна. — Я перевела собранные с жильцов за квартал деньги на другой счет, чтобы судебные приставы их не сняли. И уже со счетов «Друзей» расплачивалась за коммунальные услуги. Оформлено это было как заем, и сейчас все эти деньги вернулись — проверка ОБЭПа (прошедшая в 2007 году — Л.М.) никаких неточностей не обнаружила.

А вот по мнению «нового» правления, более 365 тысяч рублей таки затерялись. По крайней мере, никаких подтверждений возврата этой части «займа» они получить так и не смогли.

Почему эта «операция» была проведена без ведома жителей — вопрос отдельный. Любопытно другое: если «Друзья» так и не выплатили «Соседям» огромную сумму, почему проверки не обнаруживают недостачи?

Если «новому» правлению удастся восстановить бухгалтерию ТСЖ и доказать факт хищения, в конкретно этой задаче будет уже разбираться прокуратура. А вот о том, почему такое может произойти, беседуем с **Николаем Шубиным, руководителем центра правового обслуживания ТСЖ.**

Оказывается, это достаточно распространенная практика: в то время, когда управленцы жалуются на нехватку денег, на счетах ТСЖ или УК скапливаются «лишние» средства. Которые можно кому-то «занять» или... Причем по отчетам доходы и расходы будут сходиться, только тщательная проверка и анализ расходов смогут выявить недостачи.

Как это делается? Например, завысив сумму платы за отопление. Этим «грешат» многие ТСЖ и УК, рассчитывая оплату по муниципальным тарифам, а не по фактическому потреблению. Далее управленцы расплачиваются с теплоснабжающей организацией по реальным показаниям счетчика учета тепла, а оставшаяся сумма оседает на счетах. «По тарифам мэра» часто жильцы оплачивают лифт и вывоз мусора, не догадываясь, что реальная сумма по договору подрядчика с домом куда меньше. Разница порой доходит до 200%! Это административное нарушение, с которым возможно бороться с помощью региональной службы по тарифам.

Еще один вариант «экономии» общественных средств — заранее завышенная смета работ. Например, можно заложить в бюджет по благоустройству двора три метра забора из сетки-рабицы стоимостью 60 000, еще столько же — на монтаж. А установить по реальной цене: 1000 – 1500 рублей за метр вместе с работой. Юридических нарушений нет, напротив, экономия денег жильцов. Но куда «лишние», но утвержденные по смете деньги будут направлены?

Такие «недорасходы» можно выявить лишь во время ревизии, адекватно оценивая каждую графу. Особенно сильна разница объективной реальности и отчетной в графах «канцелярия» или «хозтовары»: мало кто задумывается, сколько же ручек можно купить для правления ТСЖ из 10 человек на 15-20 тысяч в год.

Вариация этого способа — утверждение при планировании бюджета дома статей, которые заведомо не будут исполняться. Например, графа «текущий капитальный ремонт» или «поддержание коммуникаций дома» звучит особенно странно как для жителей новых домов, где ремонтировать еще нечего, так и для старых, где ремонта не было полвека. Или пункт зарплаты слесарям или сантехникам, которых жильцы никогда в глаза не видели.

Но самая неподконтрольная группа «ничейных» общественных денег — долги самих жильцов. Как правило, эти суммы заносятся в смету в графу «непредвиденные расходы» и, по современной традиции жилищных управленцев, «раскидываются» на всех остальных (о том, как это делается, вы могли прочесть в материале «Закон или собрание. Иначе суд» от 14.01.2010 — Л.М). После того, как должник возвращает неуплату, эти деньги... исчезают — ведь за него уже рассчитались все остальные.

Самый редко используемый в данный момент (и самый незаметный для жильцов) вариант — дополнительные доходы с использованием общей площади. К примеру, рекламную растяжку на доме жители хотя бы видят, хотя очень редко интересуются, а кто получает деньги за аренду стены. А вот о сданном угле в подвале или на крыше для оборудования не относящихся к обслуживанию дома организаций, знают лишь электрики и сантехники.

Чаще всего, вина в подобных случаях лежит и на самих жильцах. Потребовать отчет о потраченных деньгах или поинтересоваться составляющими тарифа может каждый. Но пользуются этим правом лишь единицы.

... Между тем, дела у «Соседей» достаточно плачевны. Из-за чересчур затянувшейся «пересменки» и постоянной судебной тяжбы между председателями правлений долг ТСЖ «Соседи», обслуживающего один пятиэтажный дом с тремя подъездами и собственной котельной, перевалил за полмиллиона. Теперь жителям дома очень бы пригодился «дружеский» заем, чтобы хоть немного расплатиться с задолженностями.