



Ростов-на-Дону

Город воинской славы

www.rostov-gorod.ru

ТСЖ учатся жить

На минувшей неделе представители ростовских ТСЖ собрались на семинар, организованный городским департаментом ЖКХ и энергетики совместно с адвокатским бюро РО «Ювенал» и центром правового обслуживания ТСЖ, чтобы обсудить наиболее значимые для них вопросы.

— Больше всего мы страдаем из-за неплательщиков, — говорит председатель ЖСК «Медик» Сергей Голышев. — Влиять на них очень трудно, и в результате получается, что за недобросовестных жильцов платят все остальные.

Действительно, управляющие компании по крайней мере «подкованы» в борьбе со злостными неплательщиками. А ТСЖ зачастую вообще не представляют, как вести себя в такой ситуации. Можно, конечно, ограничить подачу электричества в квартиру должника, но не раньше, чем через полгода, да и предварительная процедура требует соблюдения массы формальностей. Гораздо проще и эффективнее обратиться в суд. Однако ростовские ТСЖ судиться пока не привыкли и, как правило, предпочитают ждать, что кто-нибудь придёт и разберётся. Но проблема не только в робости председателей ТСЖ — сегодня в Ростове не так много узких специалистов в области жилищного законодательства, а те, что есть, — загружены делами на три-четыре месяца вперёд. Есть ещё выход — заключить постоянный договор с юридической службой, в котором оговорить, что юрист придёт на помощь в случае необходимости.

Целый ряд ТСЖ жалуется на проблемы с налогами. Вроде бы товарищества — некоммерческие предприятия, товаров и услуг не производят, однако это не мешает налоговикам относиться к ним как к обычным фирмам. И если большинство районных налоговых инспекций ограничивается разъяснительными письмами, то, например, Советская налоговая всерьёз грозит всяческими карами. Однако председателей обнадёжили — буквально на днях поступило указание из Москвы — решить вопрос об освобождении ТСЖ от уплаты НДС. Сейчас этим занимается областная администрация, и, скорее всего, в ближайшее время вопрос будет решён.

Ещё одна проблема — межевание. Теоретически прилегающая к дому территория принадлежит собственникам квартир, они могут извлечь из этого какую-то пользу. Но на деле выходит, что на участке паркуются неизвестные автомобилисты, возникают гаражи и прочие постройки, а жильцы совершенно не способны отстоять своё право на землю, за которую, в общем-то, платят налог. Организаторы семинара советуют и такие ситуации не оставлять без внимания юриста.

Привычным стало и то, что вновь созданные ТСЖ не имеют на руках технической документации на дом — она теряется где-то в недрах бывших ЖЭУ или вовсе никогда не существовала, и хотя дирекция обязана подготовить её за счёт муниципалитета, возникают проблемы. Не лучше обстоит дело и с застройщиками, которые сдают новый дом без необходимых документов. В результате возникает масса трудностей: невозможно оформить землю в общедолевую собственность, когда случается авария, — никто не знает, что и где чинить. Поэтому руководство ТСЖ должно твёрдо знать, чего требовать от застройщиков и тех организаций, у которых дом ранее был на балансе.

Председатели ТСЖ получили ответы на многие вопросы. Но ещё больше проблем осветить не удалось. Поэтому в ближайшее время будет организовано ещё несколько семинаров, посвящённых наиболее актуальным вопросам. Из бюджета в этом году выделено 500 тысяч руб. на учёбу председателей ТСЖ. Чтобы записаться на курсы, надо обратиться в департамент ЖКХ и энергетики по адресу: Социалистический, 77, каб. 16, тел. 240-47-29.

Там же председатели ТСЖ могут получить консультацию и справочные материалы.

Юлия ЛИТВИНЕНКО