

ВАС ЗОВУТ НЕ В ТСЖ!!!

Вот и в Мончегорск пришла сомнительная схема управления многоквартирными домами. Вновь образованная компания «Жилищно-эксплуатационное управление №1» предлагает горожанам БЕЗВОЗМЕЗДНО создать товарищество собственников недвижимости (ТСЖ). Но, КАК ОКАЗАЛОСЬ, подразумевается под этим определенно иное. Мончегорцы, сделавшие выбор в пользу ТСЖ, тут же, даже не подозревая об этом, оказываются в компании

«ЖЭУ №1». По сути, убеждая Вас перейти в ТСЖ, Ваш дом просто перетаскивают из ваших управляющих компаний в новую.

Некоторым горожанам уже попал в руки договор, который «ЖЭУ №1» предлагает на подпись председателю новорожденного ТСЖ. Мы им располагаем и расскажем вам сегодня о подводных камнях этого договора!

БЕСПЛАТНЫЙ СЫР ТОЛЬКО В МЫШЕЛОВКЕ

Собственникам предлагается проголосовать за ТСЖ и утвердить устав ТСЖ. А в уставе четко указано, что председатель и члены правления в дальнейшем имеют право, не спрашивая собственников дома, брать кредиты в банках от имени ТСЖ, заключать любые договоры в том числе с «ЖЭУ №1», выдавать ей или подобным компаниям любые доверенности. Бесплатный сыр только в мышеловке. Старая как мир истина. Я недаром подчеркнула, что свою помощь в создании ТСЖ новая компания предлагает на безвозмездной основе. Уже сегодня, представители компании тратят свои деньги, силы и время на то, чтобы агитировать горожан: «Айда в ТСЖ! Вот заживем!». Давайте разберемся, кто же заживет?

Пункт договора 4.4.3 четко гласит, что председатель ТСЖ обязан выдать «ЖЭУ №1» **ДОВЕРЕННОСТЬ ДЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВ «ЖЭУ №1» ПО ДОГОВОРУ.** Думаю, что в эту доверенность будет вписано право на **УПРАВЛЕНИЕ СЧЕТОМ ТСЖ** (см пункты договора 1.8 и 4.1.11).

Тем самым, на котором собирается квартплата всех жителей дома. Если председатель не сделает этого – игры не будет. Получается, что Вы и ваш дом не нужны. А председатель обязательно выдаст эту доверенность, потому что в договоре также четко прописано, что он будет получать за это ежемесячное вознаграждение (пункт 4.1.13)! На лицо схема подчинения председателя ТСЖ. Ему с первых дней работы следует быть послушным и удобным новой компании, выдающей ему зарплату. Интересы дома и соседей не так важны...

ЧТО ТАКОЕ «ЖЭУ №1»

Мне изначально не понятно, зачем мончегорцам эта схема «ТСЖ+УК»? Если собственники созрели для самостоятельного управления своим домом, то следует просто создать ТСЖ и самим принимать все решения, самим работать. Зачем создавать ТСЖ только ради того, чтобы передать все бразды правления неизвестной компании? «ЖЭУ №1» свой договор назвала «договором управления», но таковым он не является в соответствии с Жилищным кодексом РФ, его можно назвать только агентским.

Быть управляющей компанией – это очень ответственно. Они же решили воспользоваться уязвимыми местами в системе ТСЖ и создать удобную для себя систему, в которой «ЖЭУ №1» получает деньги собственников, а любая ответственность остается у председателя ТСЖ и собственников дома.

РАСКАЖУ ПОДРОБНЕЕ. «ЖЭУ №1» обещает прямые расчеты с поставщиками ресурсов РСО за воду, тепло, электроэнергию. То есть, если вы отдали дом под управление какой-либо управляющей компании, она и держит ответ перед РСО за долги собственников-должников. Но «ЖЭУ №1» не берет на себя ответственность за должников, оставляет ее ТСЖ. Вот и будет Председатель ТСЖ и жители дома иметь проблемы после того, как РСО подаст в суд на взыскание долгов, а еще и процентов за пользование чужими деньгами. Как я тоже уже не раз писала – домов без долгов не бывает в природе.



Согласно договору, который «ЖЭУ №1» предлагает подписать созданному ТСЖ, само «ЖЭУ №1» **обязанности и ответственности за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества совершенно НЕ НЕСЕТ** (пункт 1.5 договора).

Холодно, жарко, нет воды, правильно или неправильно ресурсниками определен объем воды, тепла – сами разберайтесь. Расчеты, объемы – все это должен контролировать председатель ТСЖ и сами жители? При этом по договору не само ТСЖ, а именно «ЖЭУ №1», но от имени ТСЖ, заключает договоры поставки ресурсов и определяет объемы денежных средств и сроки их перечисления со счета ТСЖ в адрес РСО. Иными словами, сколько бы «Теплосеть» и «Водоканал» ни попросили – им все отдадут? По договору «ЖЭУ №1» сначала снимает со счета деньги за свои услуги, а что останется ресурсникам? А за недошедшую до РСО плату перед «Теплосетью» и «Водоканалом» ответит ТСЖ.

В договоре прописано, что управляющая компания НЕ будет нести ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества при отсутствии финансирования со стороны собственников. То есть, сколько денег собрали, столько на ваш дом и потратили. Если на что-то, предписанное законом, не хватило, то штраф, в соответствии с договором, заплатит ТСЖ! И надо полагать не из средств, собираемых в виде квартплаты на расчетный счет дома, так как по договору, как я выше писала, председатель выдает доверенность «ЖЭУ №1» на управление счетом ТСЖ. А «ЖЭУ №1» решает, как и куда средства направлять. И «ЖЭУ №1» четко прописало – платить штрафы не намерено.

У «ЖЭУ №1» НИЧЕГО НЕТ!

Ладно, от ответственности «ЖЭУ №1» откредилось, но может быть эта компания действительно сможет особо эффективно управлять домами? И в каждом из

них настанет коммунальный рай? Только вот с чего вдруг? «ЖЭУ №1» не является производственным предприятием. В его активах нет ни здания, ни спецтехники, ни профессионального коллектива. Все работы по содержанию жилья и текущему ремонту будут исполнять подрядчики. И тут очевидны возможные проблемы: кто и как их выбирает, какие параметры будут главными? Репутация, профессионализм, цена, личная заинтересованность?

Кстати, я уже сказала, что «ЖЭУ №1» не обладает активами. То есть в случае чего, отвечать компания будет только уставным капиталом – в размере 10 тысяч рублей. Офис в центре города – съемный. Сама компания вообще зарегистрирована в другом городе, в жилой квартире. Вот кому дает зависимый от «ЖЭУ №1» председатель ТСЖ доверенность на распоряжение вашими деньгами!

В своих выступлениях простым жителям города представители «ЖЭУ №1» рассказывают о том, что ТСЖ имеет море преимуществ перед УК. Но статистика неумолима. В нашем городе за последние несколько лет было создано около 20 ТСЖ, до сего дня дожило пять... Некоторые закрылись после уголовных дел.

Кстати, даже в названии новой компании, считаю, заложен скрытый смысл. Кто-то из жителей, перед кем представитель «ЖЭУ» рассказывали о сказочной жизни в ТСЖ, сообщил мне гипотезу такого названия новой компании: «ЖЭУ №1» - это как бы ностальгия по прошлой жизни, по тем ЖЭУ, которые были в каждом районе.

Уважаемые мончегорцы, прочитайте договор с «ЖЭУ», про который почему-то замалчивают создатели ТСЖ. Вам нужно такое, лишенное самостоятельности ТСЖ?

Будьте бдительны. Внимательно смотрите, кому Вы доверяете свой ДОМ и СВОИ ДЕНЬГИ. Считаю, что недопустимо создавать ТСЖ для «ЖЭУ №1»!

Подготовила Наталья Петрова.