

Рейдерство в сфере ЖКХ

— явление достаточно новое.

Сейчас движение реформы ЖКХ по направлению к ответственному собственнику и, как следствие, наделение физических лиц — собственников помещений в многоквартирном доме достаточно широким спектром прав побуждает наиболее предприимчивых граждан использовать еще не устоявшуюся систему управления многоквартирными домами **в своих интересах**.

Согласно действующему Жилищному кодексу собственники помещений в многоквартирном доме обладают правом общей долевой собственности на помещения в многоквартирном доме, обслуживающие более одного помещения в данном доме (подвалы, чердаки и иные нежилые помещения), и **земельный участок под многоквартирным домом**. Именно эти объекты, как правило, являются предметом интереса рейдеров. Кроме того, **велико внимание последних к финансовым потокам**, направленным на содержание и ремонт дома, например, в ТСЖ, управляющих большой площадью помещений, денежный оборот за месяц составляет иногда до 1 млн руб. (главным образом в ТСЖ столичных городов — Москвы и Санкт-Петербурга).

От рейдеров могут одинаково пострадать все участники жилищных отношений:

- во-первых, собственники квартир **в один момент могут оказаться бесправными и потерять возможность доступа к общему имуществу многоквартирного дома** и право собственности на это имущество;
- во-вторых, ТСЖ под напором рейдеров **превращаются в номинальные управляющие структуры** и фактически **не следуют интересам своих членов и собственников квартир**;
- в-третьих, управляющие организации теряют клиентов в лице собственников помещений и ТСЖ, отбиваемых не всегда честными способами.

Формы рейдерства в сфере ЖКХ Формы рейдерства в сфере ЖКХ разнообразны, но при этом все имеют целью:

- **захват власти** (главным образом в ТСЖ);
- **захват имущества** (возможен безотносительно способа управления — посредством ТСЖ или управляющей организации, рейдеров интересуют нежилые помещения в доме, земельный участок и иное общее имущество многоквартирного дома).

Ситуация на сегодняшний день усугубляется тем, что однозначного, формально определенного понятия рейдерства, с перечислением явлений, которые относятся к рейдерству в сфере ЖКХ, не существует. Между тем **рейдерство в сфере ЖКХ имеет свою специфику и обладает большим количеством форм**. Рейдерские схемы условно можно разделить на «белые», когда по документам все более или менее чисто, и «серые», когда используются подложные документы, в основном протоколы общих собраний собственников помещений и членов ТСЖ. Хотя, на наш взгляд, любая из схем извлечения личной прибыли за чужой счет не может быть в конечном счете названа «белой». Итак, рассмотрим возможные формы рейдерства несколько подробнее.

Захват власти

Первая наиболее общая форма, которая достаточно широко распространена, заключается в смене способа управления многоквартирным домом (например, многоквартирный дом, еще вчера управляемый управляющей компанией, сегодня вдруг оказался под властью ТСЖ, или наоборот) либо в смене управляющей организации (например, вчера дом находился в управлении ООО «Ромашка», а сегодня уже — ООО «Василек»). Подобная ситуация возможна в домах, где отсутствуют социально ответственные собственники, так как здесь смена одной управляющей конторы на другую пройдет незаметно для жителей и некому будет бить тревогу. Именно на это в первую очередь рассчитывают рейдеры.

Данная схема чаще всего работает при создании рейдерских ТСЖ, поскольку, в отличие от замены ТСЖ на управляющую компанию либо просто смены управляющей компании, процедура создания ТСЖ проста. Протокол его создания проходит государственную регистрацию в органах ФНС, которая не имеет права заниматься проверкой документов, регистрация носит уведомительный характер, а значит, создание ТСЖ и переход к нему функций по управлению может быть оспорен только в судебном порядке. На судебное разбирательство необходимо время, за которое ТСЖ успеет открыть счет, начать рассылать квитанции собственникам на оплату жилищно-коммунальных услуг, совершить сделки по отчуждению общего имущества.

Вторая наиболее распространенная форма рейдерства заключается в смене правления ТСЖ и председателя правления ТСЖ. Как показывает практика, произвести указанную замену до недавнего времени было достаточно просто: в соответствующую инспекцию ФНС подавался небольшой комплект документов, состоящий из протокола заседания правления (либо общего собрания членов товарищества) о смене председателя правления ТСЖ (либо правления ТСЖ в целом) и заявления унифицированной формы с заверенной нотариусом подписью заявителя (как правило, нового председателя правления).

Таким образом, фактически можно было подделать протокол общего собрания членов ТСЖ, прийти к нотариусу, заверить подпись и подавать документы на регистрацию в ЕГРЮЛ изменений, внесенных в сведения о юридическом лице. Отмена записи о таком изменении возможна также в судебном порядке при оспаривании документов, на основании которых запись внесена. Однако на сегодняшний день ситуация несколько изменилась в связи с участвовавшими случаями рейдерства в ТСЖ.

В частности, нотариусы г. Н. Новгорода при заверении подписи заявителя все чаще просят обеспечить присутствие прежнего председателя правления ТСЖ. Следует признать, что это палка о двух концах, поскольку трудности при смене власти поджидают не только рейдеров, но и добросовестных членов товарищества, например, если в ТСЖ по инициативе одного из членов было проведено общее собрание, избрано новое правление и новый председатель правления ТСЖ, но старый при этом не хочет покидать свой пост и, конечно же, не станет способствовать новому правлению в оформлении его полномочий.

Пассивное рейдерство

Выше были рассмотрены формы рейдерства, при которых для захвата имущества и власти рейдерам необходимо приложить некоторые усилия, поэтому назовем их формами активных действий. Но, на наш взгляд, этими видами рейдерства в сфере ЖКХ не ограничивается, и можно выделить пассивные, или скрытые, формы рейдерства.

К ним в первую очередь отнесем не передачу полномочий правления ТСЖ к вновь избранному правлению либо к вновь избранной управляющей компании (узурпация власти). Безусловно, члены правления и председатель правления ТСЖ, не всегда добросовестно выполняющие свои полномочия и тем более злоупотребляющие ими, будут крепко держаться за свои должности, продолжая распоряжаться средствами ТСЖ и имуществом собственников по своему усмотрению.

На деле **это может выражаться в не передаче технической документации на многоквартирный дом**, необходимой для управления им, отказе помочь в оформлении нового состава правления, в фактическом продолжении осуществления функций по управлению (заключении договоров, представлении квитанций собственникам и т.д.). Здесь выходом будет также обращение в суд с исками о понуждении тех или иных лиц к совершению действий по передаче тех или иных полномочий. Разбирательство, как было указано выше, может занять достаточно длительное время.

Добавим, что рейдерству данного вида способствуют небрежности и неточности в уставных документах ТСЖ, а также несовершенство жилищного законодательства. Так, порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Жилищным кодексом урегулирован недостаточно, а порядок проведения общего собрания членом ТСЖ — и того меньше. Однако п. 3 ст. 145, п. 3 ст. 146 ЖК РФ позволяют детализировать процедуру общего собрания членом ТСЖ в уставе. Например, законом не установлено, кто имеет право инициировать внеочередное общее собрание членом товарищества. По аналогии с общим собранием собственников помещений (п. 3 ст. 45 ЖК РФ) можно предположить, что такое право имеет любой член ТСЖ, но, безусловно, будет лучше, если прописать это в уставе.

Напротив, в ЖК РФ содержится правило (и оно обычно дублируется в уставах товариществ), согласно которому общее собрание членом ТСЖ ведет председатель правления ТСЖ или (при его отсутствии) член правления (п. 5 ст. 146 ЖК РФ). Получается, что сама возможность инициирования внеочередного общего собрания любым членом ТСЖ без указания на то в уставе ставится под сомнение. С другой стороны, абсурдность ситуации в том, что, если иное не предусмотрено в уставе, оппозиционному действующему правлению собрание по закону и по уставу ТСЖ должен вести свергаемый председатель правления. Понятно, что для узурпации власти почва подготовлена благодарнейшая.

Кроме того, говоря о недостатках жилищного законодательства, способствующих проявлениям рейдерства, следует упомянуть и об отсутствии механизмов понуждения и наказания правления ТСЖ, которое не исполняет свои обязанности, а именно: не проводит отчетно-выборные собрания, не отчитывается перед собственниками и членами ТСЖ за потраченные средства, не утверждает смету. Также очень скупо в ЖК РФ освещен порядок проведения заочного голосования на общих собраниях членом ТСЖ и собственников помещений.

Передача власти от застройщика

Еще одной формой скрытого рейдерства, на наш взгляд, можно считать передачу многоквартирного дома в управление от застройщика к дружественной управляющей организации (либо создание ТСЖ с марионеточным правлением). Интерес застройщика заключается, во-первых, в получении дополнительных средств на содержание строящегося дома, а во-вторых, в передаче дома в управление собственников помещений в том состоянии, которое выгодно застройщику (в том числе с возможными недоделками).

Здесь следует помнить, что создание ТСЖ на этапе строительства дома возможно (ст. 139 ЖК РФ), а значит, и выбор способа управления посредством ТСЖ до сдачи дома в эксплуатацию законен, главное — с достаточной долей щепетильности подойти к выбору председателя правления. А вот выбор способа управления посредством управляющей организации может иметь место, только когда дом будет построен и сдан в эксплуатацию, а дольщики или покупатели помещений получают право собственности.

Известны случаи, когда будущие собственники помещений противились навязыванию ТСЖ или управляющей компании, тогда застройщик прибегал к различным методам «убеждения», в том числе, например, не передавал инженерные коммуникации ни в муниципальную собственность, ни в общедолевую собственность собственников помещений, тем самым лишая жителей возможности оплачивать коммунальные услуги (не оказывать вовсе их нельзя согласно Правилам предоставления коммунальных услуг), заставляя копить долги и жить в состоянии неопределенности, когда и с какими процентами их будет необходимо платить по счетам.

Захват имущества

Что касается отчуждения права собственности на объекты общей собственности собственников помещений многоквартирного дома, без подлога документов при регистрации сделки обойтись будет невозможно. Дело в том, что органы регистрации (Федеральная регистрационная служба) обязательно проверят наличие согласия всех собственников на продажу определенного объекта (значит, необходим протокол общего собрания собственников помещений с приложением подписей голосовавших участников собрания), полномочия лица, заключающего сделку (следовательно, от

каждого из собственников нужна доверенность на совершение сделки). Но, несмотря на это, оспорить сделки по отчуждению общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в суде крайне сложно.

* * *

Подводя итог, следует признать, что панацею от рейдерских захватов в сфере ЖКХ предложить невозможно. Однако практика показывает: там, где присутствует профессиональный подход в работе по управлению многоквартирным домом, в том числе при использовании общей собственности, где ведется активная работа с собственниками, то есть люди знают друг друга, свое правление, его работу, участвуют в жизни дома, — там рейдерам приходится гораздо сложнее.

В случаях же, когда рейдерский механизм уже запущен, следует не стесняться обращаться во все возможные инстанции (суд, прокуратуру, местную администрацию и т.д.), а кроме того, предать инцидент как можно более широкой огласке. Ничего другого пока не придумано.

Автор статьи: М.А.Пургина

К счастью у нас не ТСЖ поэтому нашим рейдерам не повезло!

И им, за всё придётся отвечать!!!

И возвращать незаконно изъятое и используемое!!!