

**Квартирособственникам** пора знать свои права

# Как контролировать товарищества

**И**нтернет-порталы и газеты переполнены жалобами членов квартирных товариществ на самоуправство председателей и на различные союзы КТ, которые существуют за счёт взносов товариществ, но защищают почему-то не членов товариществ, а только правления. Главным посылом этих обращений в прессу является требование создания некоего государственного органа, который стал бы контролировать деятельность квартирных товариществ и защищать членов.

## Закон защищает

Много разговоров о том, что законы плохие и надо бы их поменять. С такими дилетантскими рассуждениями сложно согласиться, потому что законодательство, регулирующее деятельность квартирных товариществ, вполне обеспечивает регулирование возникающих правоотношений. Проблема кроется не в законах, а в людях, которые не склонны соблюдать установленные правила, а живут и действуют по своим понятиям без учёта интересов других квартирособственников.

Самая большая проблема в товариществах - жуткий дефицит добросовестности и доверия во взаимоотношениях членов между собой или взаимоотношениях правления и членов товарищества. При этом признаются правильными только собственные интересы, для достижения которых идут по головам. Для таких людей можно написать 100 «хороших» законов и уставов, расписать чётко и ясно, как себя вести, а проблемы останутся.

## Судебная защита

Действующее законодательство предусматривает судебную защиту лица, чьи права нарушены.

Судебному контролю подлежат решения общих собраний и правлений товарищества, расчёты с квартирособственниками по хозяйственному обслуживанию дома, контроль соблюдения других прав, установленных в уставе товарищества или законе. Это означает, что члены товарищества могут подавать судебные иски с соответствующими требованиями, чтобы защитить свои права.

Почему же члены товарищества не пользуются

своими конституционными правами на судебную защиту? Вопрос у нас скорее риторический - судебная защита стала с 1 января 2009 года малодоступной для большинства населения из-за высоких пошлин, размер которых стартует с 20% от цены иска.

Другая причина - долгое судопроизводство, правовая безграмотность квартирособственников, а для большинства русскоязычных ещё и языковой барьер, из-за которого люди сильно отстранены от государства и даже не знают о праве на бесплатную процессуальную помощь (освобождение от госпошлины, бесплатный адвокат).

По вышеуказанным причинам члены квартирных товариществ предпочитают писать жалобы в полицию, в Riigikoogu, канцлеру права, в газеты, на радио, на телевидение, в различные инспекции.

## Новая инспекция?

Люди настоятельно требуют создать некую государственную или муниципальную инспекцию, которая стала бы контролировать деятельность квартирных товариществ по всем направлениям деятельности КТ, решать споры, проводить ревизии. Безусловно, в этом предложении есть рациональное зерно.

Действующий с 1 января 2010 года Закон о примирении (Lepitusseadus) позволяет создавать в структуре местного самоуправления досудебный примирительный орган, который должен помогать конфликтующим сторонам найти мирное решение частного правового спорного вопроса. Местное самоуправление могло бы решить и вопрос финансирования деятельности примирительного органа (комиссии) в рамках различных программ поддержки деятельности квартирных товариществ.

Основным принципом примирительного производства является согласие сторон в нём участвовать. Заседание в рамках примирительного производства проводится в течение 1 месяца со дня подачи заявления. Каждая сторона представляет доказательства своих утверждений, можно заказывать экспертизы и приглашать свидетелей.

В случае успешного примирительно-

«**Судебная защита в Эстонии стала с 1 января 2009 года малодоступной для большинства населения из-за высоких пошлин, размер которых стартует с 20% от цены иска.**

Марина Сухнёва юрист RADA Õiguskeskus OU

го производства подписывается соглашение сторон, которое обязательно для исполнения. Если соглашение не достигнуто, лицо вправе обратиться в суд для решения спора.

Создание примирительной комиссии помогло бы многим людям снять комплекс страха обращения в суд из-за финансовых и временных потерь, а главное - способствовало бы улаживанию конфликтов в товариществах, многие из которых вызваны неинформированностью, безграмотностью, неуважительным поведением сторон.

## Учиться демократии

Сегодня остаётся открытым вопрос просвещения квартирособственников в новых и сложных правоотношениях, свалившихся на новоявленных собственников на голову 15 лет назад. Совершенно далёкие от управления люди получили в руки новые властные инструменты, овладение которыми требует обучения и времени. Перефразируя известного русского классика, можно сказать, что мы пока не заслужили демократию и не научились ей.

Сегодня обучением председателей занимается кто ни попадя, обучением квартирособственников не занимается никто.

На сложные вопросы людей зачастую отвечают доморощенные «консультанты», не имеющие понятия

даже об основах правоведения.

Не пора ли вместо периодических «круглых столов» создавать муниципальный учебный центр, в котором сосредоточатся как учебные программы для членов товариществ (а не только для председателей), так и квалифицированная юридическая помощь, где можно будет заказать специалиста для ревизии хозяйственной деятельности товарищества, бухгалтера, эксперта по недвижимости или просто обменяться опытом, приобрести литературу по тематике.

