

09.02.2017 | Принципы разъяснений АКАТО

Центр дистанционного обучения «АКАТО» в течение нескольких лет публикует в открытом доступе новости об НПА жилищной сферы, аналитические статьи по проблематике ЖКХ, видеоролики, содержащие разъяснения ведущих российских экспертов по отдельным вопросам жилищной отрасли. Помимо сайта, АКАТО размещает материалы в своей группе в социальной сети «ВКонтакте» и на своем канале Youtube. Разумеется, в АКАТО приходит множество отзывов, к публикациям и видеоматериалам пользователями сервисов АКАТО оставляются комментарии. В настоящей статье хотелось бы обратить внимание на те отзывы и комментарии, в которых не оспаривается содержание материалов, но делаются выводы о том, что якобы разъяснения АКАТО (к логичности и аргументированности которых претензий нет) приводят к негативным последствиям для отдельных категорий участников жилищных отношений.

Отзывы о негативных последствиях разъяснений АКАТО

Ряд отзывов и комментариев пользователей интернет-ресурсов АКАТО не содержит претензий к качеству разъяснений, но выражает недовольство по поводу целей и последствий таких разъяснений для определенных категорий участников жилищных отношений. Фактически авторы таких отзывов и комментариев признают правильность аргументов и выводов экспертов АКАТО, но считают необходимым скрыть эти аргументы и выводы, «засекретить» их от тех лиц, которые могут их использовать для обоснованной защиты своих предусмотренных законом прав. Такая позиция фактически направлена на отказ от разъяснений, на снижение компетентности, грамотности отдельных категорий участников жилищных отношений, что прямо противоречит мнению АКАТО. Приведем несколько таких отзывов и комментариев (орфография сохранена авторская):

Комментарий к видеозаписи «Особенности работы Исполнителя КУ с Потребителем КУ»:

«Инструкция, как управляйка может шантажировать собственников. Лучше бы обучали собственников! С них, конечно, денег не получишь... Но "инструктировать" экономически и юридически более сильную сторону вообще подло. Впечатление мерзкое

».

Отзыв на статью «Коммунальные услуги на ОДН и стоимость содержания жилья»:
«Ознакомилась с мнением АКАТО относительно "порядка включения КУ на ОДН в состав содержания". Считаю, что не следует копаться в формулировках и толкованиях законных (или рекомендательных Минстроем) актах. Особенно крайне неместно "подсказывать " законодателю, что из комплексных оценок приведенных Вами норм общий размер платы за содержание жилого помещения не подлежит увеличению. Хочу сказать, что вы действительно толково " по полочкам" разложили основные моменты наших законопроектов, касающихся деятельности ЖКХ. Но. Почему Вы рассмотрели только сторону " нормотворчества." На другой стороне этой палки находятся УК. Мало того, что УК (как и впрочем ТСЖ и прочие) еле успевают за всякими нововведениями, так еще они должны быть альтруистами, не нуждающимися в финансовых средствах на осуществление этой идеи (включение расходов ОДН в состав платы на СиР). Особенно если УК выбрана по открытому конкурсу сроком на три (!!!!) года. Каким образом ей идти к собственникам 43 МД (в нашем случае) за "разрешением"? А Вы уверены, что собственники легко примут изменение (увеличение) платы? Или Вы посоветуете в таком случае расторгнуть договор по вновь явившимся обстоятельствам? Да и почему УК (и прочие) должны « милостыню» просить, если причины, приводящие к увеличению затрат на СиР, в данном случае вызваны изменением статьи затрат, инициированной законодателем. При этом в одной квитанции убудет, а в другой, столько-же, прибудет!!!!!!
Поэтому, прежде чем "умничать" по поводу совершенного знания законных актов следует разобраться, что же получится на практике. Думаю, что меня поддержали бы многие УК, в том числе выбранные ОСС».

Комментарий к видеозаписи «Бесплатный семинар "Некоторые актуальные вопросы содержания и ремонта общедомового имущества"»:

«Инструктаж работников управляек ПО ШАНТАЖУ ГРАЖДАН России на тему "Как залезть в карманы жителей по локоть в соответствии с законом". Как залезть? Задрать размер платы и заявить: "Не нравится - пошли вон, голытьба!" ПУГЛИВОЕ БОЛЬШИНСТВО есть-пить перестанет, но заплатит - так в нашем "колхозе" под названием МКД, по крайней мере. Кто в плюсе? Федералы, регионалы, муниципалитет - с больших платежей больше налогов, управляйки - само собой. Кто в минусе? Мы все, "дАрАгие рАссиянЫ"! Неправда, что УОшки еле концы с концами сводят. Возьмут рубль - отработают на копейку! Фактические объёмы работ по содержанию дворов-подъездов в десятки раз меньше плановых - а деньги ежемесячно берут за какие объёмы? Кому-то возвращают?! Пробовали прижать УО за приписки? Круговая оборона - УО, ГЖИ, муниципалы, прокуратура, полиция. Расценки утверждает региональная власть - она тоже заинтересована, чтобы мы платили всё больше, больше и больше. Только не пишите про т.н. ТСЖ - это отдельная головная боль».

Отзыв на видеозапись «Некоторые ошибки в деятельности ТСЖ»:

«...Глубокую озабоченность правления Ассоциации вызвал один из видеоматериалов АКАТО размещенный в свободном доступе в интернете на Youtube.ru ссылка: <https://www.youtube.com/watch?v=TTUqXFNGYfU> в части вознаграждения председателя правления ТСЖ (со 2:50 мин).

Мы не оспариваем юридических выводов эксперта в записи видеоматериала, но, к сожалению, их категоричность и форма изложения побуждают зрителей, в том числе не обладающих достаточными юридическими познаниями, к попытке организовать изъятие у председателей правления ТСЖ их законного вознаграждения, даже в том случае, когда решение принято Общим собранием и председатель реально работал.

Выложенный видеоматериал просвещая, в реальной жизни организует травлю председателей...».

Комментарий к статье «Площадь чего применяется при расчете стоимости содержания?»:

«Автор статьи явно отстаивает интересы монополий по Управлению жилищно-коммунальным хозяйством, "протаскивая" теорию расчета содержания и ремонта жилых помещений для собственников жилых помещений с "квадратного метра" , так как специально умалчивает о положений ст.5 Жилищного Кодекса РФ, в соответствии с которой "при имеющихся разночтениях в законе и нормативных актах по вопросам жилищного законодательства, доминирующее (то есть имеющее большую юридическую силу) имеет Жилищный Кодекс РФ. Уважаемые граждане, обратите на это самое пристальное внимание...».

Позиция АКАТО

Как видно из процитированных комментариев, их авторы явно руководствуются «**Концепцией вражды**», навязываемой **информационными атаками**, суть которых в сфере ЖКХ России ранее разъяснялась на сайте АКАТО. Мнение авторов указанных отзывов фактически сводится к недопустимости получения каких-либо знаний, разъяснений противниками, которыми для многих потребителей являются управляющие организации (УО) и ТСЖ, а для ряда УО и ТСЖ такими противниками являются потребители. Исходя из постулата «Знания — сила» воюющие стороны не желают получения своими оппонентами этой самой дополнительной силы, оружия, которым являются знания. Необходимо сделать оговорку, что если разделить разъяснения, содержащиеся в материалах АКАТО, на два направления: разъяснения прав и разъяснения обязанностей, тогда можно отметить, что претензии предъявляются по фактам изучения обязанностей заявителей таких претензий и прав их оппонентов, в обратных случаях претензии не высказываются. То есть потребители услуг возражают против анализа обязанностей самих потребителей и прав УО/ТСЖ/ЖСК, а исполнители услуг недовольны разъяснением обязанностей исполнителей и прав потребителей. Если иметь в виду, что авторы таких претензий считают, что они участвуют в некой борьбе, якобы повсеместно ведущейся в сфере ЖКХ, тогда их позиция заключается в необходимости юридической помощи именно им (авторам претензий), и помощь эта должна заключаться в разъяснении их прав и порядка их реализации, а также обязанностей их противников в жилищной войне и порядка понуждения этих противников эти самые обязанности исполнять.

Необходимо отметить, что позиция АКАТО принципиально отличается от указанного мнения. Специалисты АКАТО не поддерживают «Концепцию вражды» в сфере ЖКХ, считают ее губительной для жилищной сферы России. Для развития ЖКХ необходим переход к «Концепции взаимодействия», к развитию конструктивного, взаимовыгодного сотрудничества между участниками жилищных отношений, а для этого необходимо глубокое понимание сути этих отношений, в том числе знание прав и обязанностей — как своих, так и тех лиц (физических и юридических), с которыми осуществляется взаимодействие по вопросам ЖКХ.

Знание именно своих обязанностей (а как раз от такого знания пытаются уклониться авторы рассматриваемых претензий) представляется важнейшим фактором, позволяющим правильно планировать свои действия, оценивать риски (финансовые, репутационные и т.д.), понимать уровень ответственности. Ведь именно для исполнения обязанностей те или иные лица наделяются определенными правами, определенными

полномочиями. Уклонение от исполнения установленных законом обязанностей является нарушением, что, по мнению специалистов АКАТО, является недопустимым — взаимодействие участников любых правоотношений и решение возникающих проблем должны производиться в рамках правового поля. Неисполнение каким бы то ни было лицом своих обязанностей приводит не только к риску привлечения этого лица к ответственности, но и к ухудшению параметров процессов, в которых это лицо участвует и на которые влияет своими неправомерными действиями или бездействием. Разумеется, для достижения адекватных, партнерских отношений обязанности одной стороны отношений должны быть известны и другим сторонам таких отношений. Очень странно, например, будут выглядеть попытки какой-либо УО доказывать потребителям услуг, что законодательство обязывает эту УО выполнять огромное число различной работы, что влечет за собой необходимость повысить размер платы за содержание жилья, но при этом уклоняться от перечисления этой работы и этих обязанностей. Не менее нелепы требования потребителей о выполнении каких-либо работ, если эти потребители, например, отказываются вносить квартплату, мотивируя отказ отсутствием такой обязанности.

Знание прав — как своих, так и других участников жилищных отношений — не менее важно, поскольку необходимо понимать не только границы своих полномочий, но и иметь четкое представление о том, на что имеет право другая сторона отношений, какие требования необходимо исполнять, а в каких отказывать. Несколько странным представляется, например, негативная реакция потребителей на разъяснения об отсутствии у исполнителя услуг обязанности изготавливать за свой счет копии документов, с которыми потребители имеют право знакомиться. Неужели для таких потребителей лучше, не имея представления о правах и обязанностях исполнителя услуг, выдвинуть необоснованные требования, получить отказ, обжаловать этот отказ, потратить на этот процесс свое время, силы, деньги, и в конце концов так и не добиться удовлетворения своих требований в силу их неправомерности? А например, для ТСЖ, размер денежного вознаграждения председателя которого установлен с нарушениями действующего законодательства, лучше узнать о нарушениях из разъяснений экспертов и принять меры для ликвидации нарушений или более привлекательно понять суть нарушения из приговора суда, когда ответственность уже определена и исправить ничего нельзя?

Необходимо отметить, что позиция авторов рассматриваемых претензий о недопустимости предоставления каких-либо разъяснений отдельным категориям участников жилищных отношений фактически означает отказ от каких бы то ни было разъяснений вообще, содействие незаконным (в том числе — мошенническим) действиям или как минимум отказ от осуждения, пресечения таких действий. Сторонники такой позиции стремятся не допустить информированности другой стороны правоотношений, воспринимая эту сторону не как партнера, с которым достигнуты некоторые

договоренности, а как врага, с которым ведется некая война. Что удивительно — множество собственников помещений часто рассматривают в качестве врага выбранную ими же самими управляющую организацию или созданное ими же самими ТСЖ, а значительное число УО и ТСЖ считают врагами потребителей услуг, которые наняли эти организации на работу и оплачивают их услуги. Несколько карикатурно смотрелась бы ситуация, в которой руководитель нанимает на работу специалиста и начинает вести с ним войну — не выплачивает премии, всячески его притесняет (но не увольняет!), а специалист в ответ саботирует работу, судится с работодателем (но не увольняется!), и обе стороны таких отношений распространяют о своем оппоненте негативную информацию, стремятся причинить ему максимальный вред. Что интересно, в сфере ЖКХ ситуация, в которой принимают участие сторонники «Концепции вражды», именно такая. И именно в таких жилищных отношениях их участники требуют от другой стороны выполнения обязанностей в большем объеме, чем это положено по закону, занимаются не предотвращением другой стороной нарушений, а провокациями к совершению таких нарушений. И причины здесь как в своем незнании прав и обязанностей, так и в стремлении к недопущению знаний прав и обязанностей другой стороной.

Заявления о недопустимости отдельных разъяснений АКАТО по причине того, что нельзя снабжать знаниями недобросовестных лиц, поскольку эти знания могут быть использованы этими лицами в преступных целях, несостоятельны. Статьи, видеоматериалы, разъяснения АКАТО, опубликованные в открытом, бесплатном доступе, направлены на неопределенный круг лиц, в них нет избирательности, даже если разъяснения касаются прав и/или обязанностей конкретной категории участников жилищных отношений. Как указано выше, эти разъяснения, эти знания необходимы всем. Можно ли, например, запретить учить читать и писать мошенников? Ведь именно эти знания помогают им совершать преступления! А как же выявить, кто мошенник, кого не надо учить? А может быть, для минимизации риска запретить учить читать и писать вообще всех? Тогда у нас не будет грамотных мошенников, потому что вообще не будет грамотных людей.

Эксперты АКАТО никогда не дают разъяснения о том, как нарушить закон, никогда не рекомендуют использовать какие-либо преступные, незаконные схемы, методы, стараются избегать оценок норм действующего законодательства с точки зрения их справедливости, нравственности, этичности. АКАТО разъясняет исключительно правовые аспекты, анализирует порядок применения норм законодательства в комплексе, во взаимосвязи с другими положениями законодательства, стремится к объективности, всестороннему освещению того или иного вопроса, избегает ссылок на неподкрепленные нормативными правовыми актами и/или решениями суда мнения и пожелания.

Исходя из сказанного, мнение ряда заявителей о недопустимости разъяснений отдельных вопросов для отдельных категорий участников жилищных отношений, признается

несостоятельным. Позиция АКАТО о необходимости массового жилищного просвещения, о стремлении к равному обладанию знаниями, равной компетентности, информированности всех участников жилищных отношений, как необходимым условиям для достижения баланса интересов различных сторон таких отношений, остается неизменной.

АКАТО продолжает публикацию в открытом доступе **статей, новостей, видеороликов**, содержащих разъяснения вопросов жилищной сферы, и выражает уверенность, что данная деятельность является безусловно важной и полезной для развития ЖКХ России в целом.

Автор:Нифонтов Д.Ю.