

Это сообщение было отправлено через раздел КОНТАКТЫ сайта <http://osbb.kiev.ua>  
/ , отправитель  
Ольга – 02 февраля 2011, 12:42.

Вопрос:

*Добрый день. Спасибо Вам за статью!*

*Прошу помощи – совета.*

*У нас в доме очень сложная ситуация, многие уже опустили руки.*

*Вопрос: организовали ОСББ. ЖЭК не дает дом на баланс ОСББ. Обратились в суд и выиграли, сейчас на стадии передачи дома на баланс. ЖЭК нашел 10 бабушек, которые сначала были против ОСББ, ходили, жаловались везде, потом они по наущению ЖЭКа стали за ОСББ, но против председателя, собирают собрания, подписи и непонятно куда потом эти подписи несут. ЖЭК правовую борьбу проиграл, так как киевская администрация дала доручення им передать дом на баланс нашего ОСББ. Теперь они при помощи кучки этих бабушек начали ставить палки в колеса. Если акции их пройдут, то суд, куда они хотят обратиться отменит наше созданное ОСББ. По закону только через два года можно будет его опять создать снова, а за это время неизвестно, что будет, заинтересованные люди и ЖЭК будут разворовывать наш дом.*

*У нас новый дом на 399 квартир, с паркингом на 450 мест, парковка за домом, одним словом очень прибыльный, дом находится возле метро.*

*Посоветуйте, что нам делать.*

*Спасибо большое!*

Ответ:

Добрый день Оля!

Многое из Вашего сумбурного письма не ясно (с Вашего разрешения я его немножко отредактировал) и если бы я с Вами не поговорил по телефону, трудно было бы ответить на Ваш вопрос, не зная некоторых нюансов.

Ситуация всегда сложная во всех домах где нет единого мнения по развитию дома и

ОСББ, и где присутствуют разного рода конфликтные ситуации между правлением и жильцами дома. Иногда жизнь таких домов попадает в «патовую» ситуацию на долгие годы, и, к сожалению, развитие этих домов прекращается. Очень плохо, когда существует некоторое недоверие или предпосылки к недоверию, тогда очень легко заинтересованным особам извне внести рознь и конфликты в отношения жильцов дома. Помните истину «разделяй и властвуй!»? Похоже по этой циничной тактики пошли ваши оппоненты.

### **Мои советы следующие:**

а) из нашего телефонного разговора я понял, что кворум у Вас в ОСББ присутствует, и он на стороне ОСББ, а это значит, что вам необходимо отбросить частности и сконцентрироваться на главном, то есть на законной стороне вопроса – действиях и законности процедур принятия решений членами ОСББ. Это необходимо для того, чтобы нельзя было опротестовать любые ваши решения в судах. Соберите еще раз собрание и подтвердите легитимность существования ОСББ, и это ни ради самой легитимности, а ради документа, который у вас должен быть на случай следующих судебных исков. Сделайте на этом собрании решения членов ОСББ по отношению ко всем спорным вопросам – этот документ, по сути, не нужен, но в любом суде станет хорошим доказательством. Принимайте это решение путем письменного опроса, для того, чтобы вы могли собрать подавляющее количество голосов и нивелировать вопрос неявки большого количества людей и законность опротестовывания в суде любых решений членов ОСББ теми же десятью бабушками под финансированием и патронатом вашего КП. В последствии эта форма принятия решений позволит вам исключить негативное мнение некоторой части негативно настроенных жильцов путем принятия решений членов ОСББ следующим образом. При сборе подписей обходите по квартирам членов ОСББ, поддерживающих деятельность и правление ОСББ, а собственникам членам ОСББ, которые негативно относятся к правлению и деятельности ОСББ, отправляйте проекты решений по почте рекомендованным письмом с описью. В этом случае вы сможете сыграть на инертности этих людей – одни не взяли письма с проектом решения на почте, другие не вовремя занесли в правление свое решение и т.п. О жильцах дома, которые не являются членами ОСББ, не беспокойтесь их негативное мнение можно вполне на законном основании игнорировать, ведь только члены ОСББ могут влиять на жизнедеятельность в доме.

б) из нашего разговора я понял, что ОСББ было создано на вполне законных основаниях, по вполне законной процедуре, без какой-либо фабрикации, к тому же подавляющим количеством голосов. А это значит, что бояться судебного закрытия ОСББ незачем, ведь ОСББ в любом суде сможет легко отстоять свое существование и легитимность. К тому же, не так уж быстро ваши оппоненты могут принять такое решение. А до тех пор, пока не будет принято решение в суде о неправомерности существования ОСББ или его незаконности существования, до этих пор будут вынесены все решения апелляционного суда в вашу пользу, а следом руководство ОСББ будет требовать передачи дома на баланс ОСББ. А когда вы примете дом на ОСББ, согласно с решением суда, то заморозить деятельность ОСББ никакой суд не решится, ведь это

более одной тысячи жильцов дома, это отопление, горячая вода и т.п. А это значит, что до того как будет принято любое судебное решение не в вашу пользу (в чем я сомневаюсь), вы теперь уже в свою пользу сможете затягивать любые суды. Что-что, но затягивать судебные дела юристы очень хорошо умеют делать. Это и перекидывание требований на другие суды, а в это время основной суд будет вынужден ждать решения того суда, это подача множества апелляций в связи с неподсудностью того или иного вопроса в этом суде, это отвод судей, юристы также умеют тянуть время бесконечными апелляциями по сути дела или в связи с какими-то непринципиальными мелочами и т.п. В общем, пока суды будут идти, ОСББ будет действовать на полную катушку и сможет закрепить свои как юридические, так и финансовые позиции, ОСББ за это время успеет принять столько решений, что вашим оппонентам жизни не хвати эти все решения отменить в судах;

в) в связи с тем, что нужно опасаться сомнения жильцов в правлении ОСББ, правлению необходимо жестко взять в ОСББ власть в свои руки. Продемонстрируйте всем собственникам жилья, что вы знаете, что вы делаете и знаете, как это делать. Люди поддерживают силу и знания, не дайте людям разочароваться в своем выборе;

г) разверните в доме качественную пропаганду – без этого нельзя! Информировать жильцов обо всем, что происходит в ОСББ, в судах, в ЖЭКе. Это позволит Вам не только закрепить позиции правления в доме и нивелировать позиции ваших оппонентов и жильцов, негативно относящихся к ОСББ, а получить еще активных дополнительных сторонников среди членов ОСББ, а может в ваших рядах прибудет и членов ОСББ. Помните действия первого российского президента Бориса Ельцина в сложных для себя политических ситуациях, я это хорошо помню, как только «пахло жареным» он тут же бежал на телевидение и общался с народом. Поэтому-то он был уж очень по нраву российскому народу, не глядя на его серьезные, как для политика недостатки;

д) для того чтобы нивелировать подозрительность и недоверие к членам правления вам необходимо действовать прозрачно, и обдуманно, это сформирует к правлению доверие собственников жилья и нивелирует другие, навязываемые вашими оппонентами мнения;

е) подключайте судебных исполнителей – они обязаны участвовать в процессе передачи дома на баланс ОСББ. А сторона, нарушающая судебное решение, при вашем наставлении судебного исполнителя и настойчивом требовании наказания, может быть серьезно наказана вплоть до криминальной ответственности. Вы говорили, что в апелляционном суде они могут представить другие доказательства, но к вашему счастью апелляционные инстанции не принимают никаких новых доказательств, не относящихся к сути конфликта, в их случае придется подавать в первую судебную инстанцию новое исковое заявление. Я уверен, что апелляцию вы выиграете, обычно апелляция рассматривает дела в рамках предыдущих слушаний и новые доказательства не рассматривает. А Вашим оппонентам для того, чтобы выиграть суд необходимо доказать, что создание ОСББ было фикцией или мошенничеством, уверен этого они доказать не смогут, тем более они должны были это делать в первой инстанции, так что апелляция Ваша...

...Я не успел в полной мере ответить на первое письмо, как Ольга прислала второе, для

уточнения некоторых обстоятельств:

Это сообщение было отправлено через раздел КОНТАКТЫ сайта <http://osbb.kiev.ua>  
/ , отправитель

**Ольга – 03 февраля 2011, 11:40**

*Краткое описание событий*

*А. Мишуги 2*

*Декабрь 2007г. – жилая часть дома принята Гос комиссией.*

*Лето 2008г- правоустанавливающие документы на квартиры выдают только тем инвесторам, которые подписывают договор на обслуживание с КП «Житло-сервис» (далее КП), дочерним предприятием инвестиционной компании «Житлоинвест»*

*14.06 2009 – Учредительное собрание:*

*Решено создать ОСМД «Сердолик», выбрано правление, председатель, ревизионная комиссия. Принято решение принять жилой комплекс на баланс ОСМД, обслуживание временно оставить КП, для чего заключить договор на обслуживание между КП и созданным ОСМД.*

*14.07.2009 – Государственная регистрация ОСББ «Сердолик»*

*15.07.2009 - В КП отправлено письмо с сообщением о Гос. регистрации ОСМД и предложением заключить договор на обслуживание.*

*10.08.2009 – КП обращается в Окружной административный суд с требованием признать регистрацию недействительной и ликвидировать созданное ОСМД.*

*4.10.2009 – общее собрание ОСМД подтверждает решение учредительного собрания принять дом на баланс и принимает решение обратиться в Господарский суд г. Киева для реализации принятого решения.*

*21.10.2009г ОСМД обращается в Господарский суд г. Киева с требованием обязать КП передать жилой комплекс на баланс ОСМД.*

*Господарский суд откладывает рассмотрение иска до вынесения решения Окружным административным судом.*

*18.03.2010 г. Постановка Окружного административного суда - отказать КП в выполнении исковых требований полностью.*

*КП подает исковое заявление в апелляционный административный суд. На сегодняшний день рассмотрение еще не назначено.*

*11.01.2011 – на выездном совещании руководства Дарницкой администрации, КП и трех ОСМД, которые обратились в КП по поводу приема домов на баланс, было решено начать процесс приема-передачи.*

*18.01.2011 – КП проводит собрание жильцов дома, на котором начальник юридического отдела КП Титоренко истолковывает ЗУ «Про ОСББ», подменяя понятия и пытаясь внушить жильцам, что руководство ОСМД хочет их обмануть и обокрасть.*

*20.01.2011 – заседание по началу работы комиссии по приему-передаче жилого комплекса А. Мишуги 2 не состоялось – КП обратилось с просьбой перенести заседание на 24.01.2011 в помещение отделения КП № 2, мотивируя это удобством работы с документами.*

*24.01.2011 – заседание не состоялось, т.к. КП в то же время и в том же помещении проводило собрание жильцов (в основном семьи, получившие в социальные квартиры, которых КП напугало тем, что ОСМД у них эти квартиры отберет), настроенных КП*

Автор: Кий Олег  
03.02.2011 23:01

---

*негативно по отношению к ОСМД. Из-за невозможности работы комиссии, заседание перенесли на 31.01.2011*

*31.01.2011 – заседание не состоялось. Снова организовано собрание тех же жильцов, которым внушали, что дом находится на грани катастрофы и спасение только в том, что КП останется балансодержателем дома. Представители принимающей стороны вынуждены были покинуть помещение, т.к. очевидно, что КП не собирается начинать работу комиссии, хотя приказ о начале работы комиссии по КП издан.*

*При всей очевидной глупости происходящего – это действует в нужном для КП направлении*

*На сегодня: КП проводит активную агитацию жильцов против ОСМД, проводит анкетирование жильцов, во всех негативных моментах обслуживания обвиняет руководство ОСМД заявляя, что ОСМД не хочет и не умеет обслуживать дом (забывая при этом, что деньги за обслуживание люди платят КП), при обращении жильцов в ЖЕК за справками, требуют подписать свои анкеты, акты и пр.*

Спасибо Оля за второе письмо с такой обезоруживающей информацией!

Цинизм и подлость! – других слов подобрать не могу. Но мне с таким цинизмом и подлостью приходилось сталкиваться в своей практике, и я научился находить противоядие. А главное я научился не брать дурного в голову, тем более в сердце, чего и Вам советую!

Из настроений вашего подлого КП, у меня создалось впечатление, что для них потеря Вашего дома «смерти подобна!». Возможно у них действительно критическая ситуация с доходами для их раздутого штата, и они пытаются Ваш дом удержать как источник дохода. Возможно, помещения КП относятся тоже к Вашему дому, и они тоже боятся их потерять. А может еще много чего, что заставляет их так отчаянно бороться, даже воевать за Ваш дом.... Но это Вам, Оля лучше знать.

### **Из второго письма, для меня, очевидны следующие действия правления Вашего ОСББ:**

а) насколько я знаю (я в этом уверен), главой комиссии должен быть человек принимающей стороны, то есть Ваш человек, соответственно Ваш человек может сам принимать решение о месте и времени передачи документов и дома на баланс ОСББ. Ваш человек может диктовать правила и вспомогательные документы, которые должны подписывать стороны. Глава комиссии может инициировать голосование членов комиссии об отводе того или иного саботажника/ков, может принять решения о нарушении со стороны оппонентов процедурных вопросов, может зафиксировать факт саботажа. А когда переходишь на личности, тем более отображаешь документально факт саботажа судебного решения, то это действует на людей отрезвляюще, ведь это, как я уже упоминал, может привести к криминальной ответственности. Если противная сторона откажется такие документы подписывать, подпишите их «случайными» свидетелями (помните рояль в кустах) протоколом решения назначить другое помещение для работы с документами. Для успешной реализации атаки психологического давления

Автор: Кий Олег  
03.02.2011 23:01

---

ослабьте команду, передающую на баланс дом, а после не забудьте морально неустойчивых граждан со стороны оппонентов предупредить о криминальной ответственности за саботаж судебного решения;

б) если это не подействует, необходимо привлечь к процедуре приема передачи дома на баланс ОСМД судебного пристава (судебного исполнителя), уверен этого, выше предложенного отчета о развитии событий, подписанного Вашей стороной и «случайными свидетелями» будет достаточно для судьи. Юристы вам подскажут, как это лучше сделать и организовать, а может и сделают за вас;

в) следующее, что бы я сделал, это ограничил доходы КП, поступлением денег в КП от жильцов вашего дома. Предлагаю принять по ОСМД еще одно решение, что обслуживать дом по таким-то, таким-то вопросам будет персонал ОСМД. К примеру, работу по уборке дома и придомовой территории поручите своему работнику да так поручите, чтобы выполнение им работы фиксировалось документально, к примеру, в бланке подобно моему [контрольный график уборки дома](#). Вопрос не в форме документа, а в фиксации работы вашего уборщика-дворника, то же с электриками, сантехниками, при этом не допускайте к работе службы КП. Для этого пусть, отстраненные служащие распишутся в документе об их информировании об их отстранении в связи с выполнением этих функций персоналом ОСМД. Если служащий откажется подписывать эту бумагу, пусть подпишутся парочка готовых свидетелей о том, что конкретный служащий КП был поставлен в известность о том-то, том-то, ну вы помните «про рояль в кустах». Разумеется, перед началом этих действий поставьте письменно в известность руководство КП (приложите ваше штатное расписание, кошторис на 2011 год и решение правления или членов ОСББ – в зависимости от правил игры в вашем ОСМД);

г) таким же образом прекратите доступ служащих в ваши подвальные и технические помещения. Разумеется, прежде чем вскрывать двери и заменить замки, подготовьте комиссию и проведите все процедуры юридически взвешенно. В моей практике это было и я знаю, что если нужно нарушить закон, то нужно это сделать так, чтобы ни один прокурор «нос не мог подточить». Обязательно эта комиссия должна зафиксировать все изъяны, все имеющееся и не имеющееся оборудование и предметы, в этих помещениях и т.п. Сделайте это так, как бы вы разглядывали помещения, если бы вы принимали дом на свой баланс именно в этот момент. Я бы это сделал с видео или фотофиксацией с обязательной датой на фотоснимках или видео кадре. Другими словами, если они хотят силой остаться балансодержателями, пусть ими будут, ведь это всего форма бухгалтерского учета, но пусть ими остаются без ваших доходов и возможности влиять на ваш дом, особенности в ракурсе саботажа;

д) жильцов дома ознакомьте с решением членов ОСББ и ежемесячно заменяйте расчетные квитанции от КП двумя своими квитанциями (подобно тем, которые я использую в своем доме – [универсальная квитанция на оплаты по ОСМД](#)). Первая квитанция (с расчетным счетом КП) за электроэнергию, тепловую энергию и водоотвод остается за КП (с четким указанием за что!) ведь они имеют договора с поставщиками тепла, воды электроэнергии и т.п. Вторую квитанцию люди получают с указанием

расчетного счета вашего ОСМД и с указанием услуг, за которые жильцы будут теперь платить своему ОСМД. Очень важно, чтобы для всего этого вы сделали бюджет на 2011 год, штатное расписание со службами и проведите эти документы через Решения правления ОСББ и членов ОСББ. А если в кошторисе вы сделаете некоторое снижение для жильцов!!! – пусть это будет подкуп, но он перетянет часть жильцов на сторону ОСМД, в частности тех вредных старушек – даю 100%! К тому же бюджет (кошторис), штатное расписание (розклад), и решения по принятию этих документов вам необходим юридически, на случай судебных разбирательств;

г) следующее, что необходимо сделать, я уже это выше писал – это преломить ситуацию в пропаганде, тратьте в два раза больше усилий и времени на пропаганду. Помните, что войны можно выиграть без оружия, через общественное мнение и пропаганду. Там где Ваш соперник тратит одно усилие, вы должны потратить в два раза больше усилий. Помните, что вам объявили войну! и вы должны противопоставить аналогичные силы и оружие. Тешьтесь тем, что война когда-нибудь закончится в вашу пользу и этих сверхусилий не придется тратить в дальнейшем, но сейчас во время войны соберитесь и не «опускайте руки», ведь «ломается там, куда противник постоянно и точно бьет»;

д) поступайте так, как соперник поступает с вами «глаз за глаз, зуб за зуб». Разверните аналогичную пропаганду в СМИ (уверен, найдутся корреспонденты, которых ваша история заинтересует), разверните пропаганду против КП в других домах, покажите негативные стороны и поступки КП в листовках объявлениях и т.п. Уверен, что за считанные дни до руководства КП дойдут слухи о Ваших противодействиях, и они очень задумаются о своих и может, оставят вас в покое. Помните, что там, где освещение (я имею ввиду СМИ), там и отсутствует преступление (теперь я имею ввиду электрический свет во дворе);

е) еще одни очень важные ваши действия, вам необходимо везде жаловаться. Пожалуйтесь на них в Антимонопольный комитет и министерство ЖКХ, уверен они получат достойную взбучку, такую, что им и не снилось! Не стесняйтесь, направляйте их же оружие против них. Пишите «кляузы» в налоговые инстанции разных уровней о злоупотреблениях в КП, пишите в пожарные инстанции, санитарные и другие службы – задавите их психологически и пусть у них не будет времени заниматься вашим домом и «подлыми собраниями», пусть они отдуваются перед всеми инстанциями и проверяющими органами. Да не забудьте написать в прокуратуру о незаконности действий КП в вопросе неисполнения судебного решения, можете еще чего-то придумать.

ж) любыми способами добейтесь поддержки ваших действий большинством членов ОСББ и жильцов дома не являющихся членами ОСББ. В это вам снова поможет массированная пропаганда внутри дома.

**Примечание: мои советы подобно советам доктора без точного диагноза по интернету, поэтому все внимательно взвесьте, внимательно изучите, продумайте, подготовьтесь и только после этого реализовывайте четко и хладнокровно и до победы, помните, «что если вы достали оружие, то нужно его использовать иначе**

**оно обернется против вас».**

**Но при всем при этом мне хочется вам Оля напомнить о законе, «что плохой мир лучше хорошей войны», предпринимайте против ваших противников «военные действия» только в том случае, если сочтете, что другого пути нет, что на них по-другому давление оказать невозможно и договариваться бесполезно! Желаю удачи! Уверен, что у Вас все получится лучшим образом! Все будет в ажуре!**