

# ДОМ - С ТРУДОМ

## Товарищества создают рабочие места для москвичей



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

В столице идет формирование кондоминиумов — земельно-имущественных комплексов, которые затем предлагаются жильцам в управление. Для этого создаются товарищества собственников жилья. Занимаются этим районные управы и префектуры. Но зачастую не желают москвичи брать на себя ответственность. Почему? Не потому ли, что не чувствуют дом своим?

Общественное жилищное движение «Москвичи» пошло по иному пути: оно предлагает жильцам — как это ни парадоксально — самим создавать кондоминиумы. О том, какие при этом открываются перспективы, рассказывает руководитель движения Герман ИВАНЦОВ.

Понятно: чтобы успешно управлять своими домами, нужны деньги. Пока это

только квартплата да бюджетные дотации города. Какая это сумма? Сколько тратится конкретно на каждый дом? Пока это всякий раз тайна, которую дирекции не хотят раскрывать. Впрочем, может, и сами ее не знают: ведь средства на обслуживание того или иного района направляются им чехом. «Расщепить» эту сумму, определить, какая ее часть уходит на конкретное строение, — таким методом пока не существует. И это первая проблема, с которой сталкиваются жильцы, желающие уйти в самостоятельное плавание. Ведь начинать надо с бизнес-плана, а какой может быть план, если неизвестно, чем располагает дом?

Но и это не все. Кто считает, что бюджетных денег хватит, если выяснить, сколько следует тому или иному дому, —

явно в плену иллюзии. Средств было мало в прошлые времена, ненамного увеличились они и сейчас. Потому-то наш жилищный фонд и пришел в столь удручающее состояние. Финансовые источники, за счет которых можно делать в домах капитальный ремонт, наладить там достойное обслуживание, могут быть лишь внебюджетными. Жильцам предлагают: вот ваше имущество, используйте его, извлекайте прибыль. Не позаботитесь о себе сами — никто за вас это не сделает.

Так возникла программа создания ТСЖ.

Но есть еще один прекрасный стимул, о котором, как правило, забывают: в доме создаются новые рабочие места! Если в собственности жильцов будут дополнительные помещения, они смогут использовать их, скажем, для семейного детского сада, группы продленного дня. Для того и другого нужны воспитатели, а где их искать, как не среди своих же жильцов? Если в доме живет врач, он сможет обслуживать местных пенсионеров. В мастерские или собственные обслуживающие организации — если решатся на них — можно пригласить умельцев своего дома. Найдутся энтузиасты, умеющие организовать отдых: например, устраивать экскурсии. Да, наконец, для управления кондоминиумов тоже нет нужды искать варягов. Управленцев можно подготовить из числа собственных жителей. В общем, возможностей для трудоустройства по месту жительства — если в доме товарищество — найдется немало.

Но кто будет создавать «доходную часть» жилищ, о которой идет речь? Конечно, сами жильцы. Не говоря уж о том, что они это сделают лучше районных управ — они в этом и заинтересованы больше. К тому же сам процесс таких «испытаний» сплотит и объединит их. А мы (наше движение!) им в этом поможем. Такая работа уже идет.

Начинаем с того, что проводим опрос на местах: готовы ли люди взять на себя заботу о доме? Сейчас работа с жильцами ведется в нескольких районах: Тверском, Пресненском, Чертанове, Марьино, Роще, Лосиноостровском, Тимирязевском. Понятно, что формировать доходную часть кондоминиума лучше из группы домов, объединенных одним двором либо общей территорией. Так можно более эффективно использовать бюджетные и внебюджетные средства. Адреса находим сами или из обращений жителей, которые знают, что мы занима-

емся организацией самоуправления, — просят помочь. Приемная нашего объединения открыта по четвергам — мы даем консультации. Делаем это бесплатно.

Работаем в тесном контакте с местными властями. Приходим в районные управы, рассказываем о своих задачах и, как правило, встречаем понимание: ведь организация самоуправления в домах поручена именно управам, а какие у них возможности, если там этим занимается только один и, скажем откровенно, не всегда подготовленный человек? Нашу помощь они встречают с энтузиазмом.

Итак, выявили среди жителей активистов. Таких бывает немного: 3-5 процентов. Тогда создаются советы домов либо домкомы. Если даже они ограничат свою работу только требованиями к ДЕЗам: расскажите, как вы собираетесь обслуживать нас, на что расходуете наши деньги — это значит, что люди уже сделали первый шаг к жилищному самоуправлению. И в этом мы им тоже поможем: в нашем объединении составлен так называемый паспорт социального заказа на каждую квартиру, активисты разносят их по квартирам. Там люди отмечают, что их не устраивает в содержании дома, благоустройстве территории. Затем мы подключаем районные управы и требуем отчета у дирекций. Так, кстати, определяется и приоритетность тех или иных работ.

Но вернемся к формированию кондоминиумов. Вот одна из точек приложения сил общественников: найти рядом с их домами пустующие или неосвоенные земли, свободные пространства между корпусами, которые можно было бы «приписать» к будущему кондоминиуму, а затем с выгодой использовать. В связи с этим замечу: неправда, что в столице уже нет свободных мест. Москва строилась почти девять сотен лет, уверен: будет строиться столько же, и именно в пределах городской черты. Та беспорядочная, нерегулярная застройка, которая велась в городе, оставила много пространства для задумки.

Отнесутся ли люди по-хозяйски к территориям, на которых живут? Будут ли искать пути их эффективного использования? Наш опыт показал: безусловно. Надо только убедить жителей, что это в их же интересах.

В районах, которые я назвал, как раз сейчас и идет формирование земельно-имущественных комплексов. Понятно: у каждого дома — своя специфика, свои задачи. Но цель общая: стать обладателями недвижимости, которая поможет людям

поправить как дела в доме, так и собственное материальное положение. Уже появились проекты некоторых построек, идет их согласование. Когда будет создан кондоминиум — тогда, и уже с полным основанием, можно будет выйти с предложением ко всем жильцам: объединяйтесь в товарищество! Ведь это единственная юридическая форма общественного объединения жителей, которая позволяет управлять общим имуществом.

Не хочу опережать события. Процесс принятия решения трудный, болезненный. Все-таки к ответственности такого рода мы еще не привыкли. Так что оценят ли жильцы, что для них сделали их же соседи, сформировав кондоминиум, поймут ли все выгоды ТСЖ — пока сказать трудно. С другой стороны, люди знают и о трудностях, которые их ждут. К сожалению, климата наибольшего благоприятствования для товариществ в городе пока нет. Так что вполне может случиться, что жильцы поблагодарят соседей и скажут: «Нет!» Все может быть. А потому — чтобы не слзались — не буду пока называть адреса домов. Подождем окончательного решения.

И все же один адрес сообщу — «Садово-Курьяновская, 4-6». Таково и название товарищества, которое создано в этом доме. Имущественно-земельный комплекс, сформированный жильцами — при поддержке нашего объединения, — включает пока только само здание и придомовый участок. Сам дом добротный, но уже старый, ему не менее ста лет, практически все это время он капитально не ремонтировался. Чтобы не ждать милостей от города, жильцы и объединились в ТСЖ, решили сами заработать на ремонт.

С первых своих шагов товарищество столкнулось с враждебным (иного слова не найдешь) отношением к себе. Есть в доме просторный подвал. Но как только в территориальное агентство имущественного департамента поступили сведения, что в доме создается товарищество, его быстрее продали коммунальщикам (раньше сдавали в аренду). Тем самым у людей навсегда отняты надежды хоть когда-нибудь стать собственниками площадей, которые находятся в их же доме. Ситуация, кстати, типичная для города: так поступают и с другими подвалами, когда узнают, что в домах собираются создавать самоуправляемые структуры.

Но товарищество не отступает. В его планах — надстроить мансарду, взять в собственность пристройку, которая находится во дворе. Сейчас она арендуется неведомо каким учреждением, частично — художниками, однако дом от этой аренды не получает ни гроша. Будь это небольшое сооружение в ведении товарищества, оно могло бы открыть там собственные службы, создать рабочие места для своих жильцов. Отдадут ли его? Надежда не покидает людей...

Илья ГРИБОВ

Заклучив договора с компаниями, свои квартиры обезопасили более трети московских семей. А остальные что же — беспечные люди? О бедах, случающихся с жильем, рассказывает начальник отдела анализа страховых случаев Городского центра жилищного страхования Алексей БАГДАСАРОВ.

Выбор рисков, включенных в систему льготного жилищного страхования, не случаен. Он появился в результате тщательного изучения различных неприятностей, которые происходят с нашими домами. Наиболее частые из них: пожары, последствия их тушения, аварии инженерных систем, взрыв бытового газа.

Анализ показал, что максимальный ущерб квартирам приносит огонь. Кстати, именно пожар в одном из московских домов на Ленинском проспекте, случившийся в 1994 году, когда около ста собственников остались без жилья, и дал толчок развитию системы. Тогда ущерб нанесен был не только людям, но и городу: на приобретение квартир были затрачены огромные бюджетные средства.

В среднем в столице бывает около 20 тысяч пожаров — примерно 10 процентов от всех страховых событий. Однако на возмещение ущерба от них расходуется примерно четвертая часть всех страховых средств.

Второе место по объему ущерба занимает прорыв инженерных систем в домах — водопроводных, тепловых, канализационных. Немалая часть таких систем находится в плачевном состоянии. Поддержание их надежной работы за счет городского бюджета — задача проблематичная: многие из коммуникаций не ме-

# БЕДА — ОГОНЬ ДА ВОДА

## Льготное жилищное страхование становится все более массовой услугой

нялись десятки лет, нормативный срок труб и приборов давно истек. Неутешительны и перспективы: по мнению экспертов, мы уже подошли к порогу, за которым может начаться лавинообразное нарастание числа аварий в домах.

В целом по этим двум причинам — огня и воды — вероятность страхового случая составляет один процент. Это значит, что из ста произвольно взятых жилых помещений в одном из них в течение года обязательно случится беда. Практика жилищного страхования подтверждает расчет: на миллион договоров мы имеем около десяти тысяч вызовов.

Риски, о которых я сказал, подвержены сезонным колебаниям. Аварии отопительных систем связаны с началом и концом отопительного сезона. Ярко выраженная сезонность относится и к авариям внутренних водостоков. Происходит она либо из-за засора труб, либо от расчехлки отдельных стыков. И тогда скопившаяся вода устремляется в помещение. В некоторых районах по этой причине пострадало в 10-20 раз больше квартир — в сравнении со среднегодовыми показателями прошлых лет.

А вот выход из строя систем водопровода — явление равномерное в течение всего года. Впрочем, и здесь есть свои пики. Они приходятся на период временного отключения воды и связаны скорее с человеческим фактором: обслуживающие организации забывают оповестить жителей, когда будет включена вода, а краны в квартирах остаются открытыми...

На халатности жильцов хотел бы остановиться отдельно. Кому не знакомы ситуации, когда сосед залил соседа? Но бывают случаи, когда халатность сопрягается с объективными обстоятельствами, изно-

шенностью коммуникаций, о которых я говорил, и тогда расходы возмещаются уже на основании страхового договора.

В случаях возгорания ответственность ложится чаще всего на жильцов. Типичная ситуация, связанная с возгоранием телевизора, бывает тогда, когда он стоит на кухне. Почему? Дело в том, что в этом помещении наиболее агрессивная среда: она насыщена жирыми и кислотными испарениями. Здесь много и пыли, которая оседает на контактах электросетей. Житейский совет: время от времени проводите профилактику своего телевизора. Для этого не всегда нужен специалист — вы сможете сделать это и сами: пропылесосить его внутренности, протереть сухой тряпкой. Естественно, прибор при этом должен быть отключен.

Старая проводка. Идеальный вариант — поменять ее. Но иногда это затруднительно — если квартира отделана сухой штукатуркой, надо делать ремонт во всем помещении. Но осторожность можно проявить и в этом случае. Обратите внимание на розетки: именно в сухой штукатурке они держатся особенно плохо, а это значит — разболтанные контакты, пробой.

Классические случаи причины пожаров в домах связаны, увы, с алкоголем. Сколько раз мы слышали, например, о том, как пьяный человек заснул с зажженной сигаретой в руках... Но я бы поставил такой случай в ряд с другой, столь же распространенной причиной: брошенные с балкона окуры. Нередко они падают на нижние балконы — а там старые вещи, бельё. От вспышки лопаются стекла, появляется тяга, огонь перекидывается в помещение, и вот уже пожар охватывает весь дом.

Одной из причин появления огня в домах является баловство, точнее сказать, хулиганство подростков. Распространенная «забава»: поджигается обивка двери. Как с этим бороться? К сожалению, рецептов нет. Вандализм — явление распространенное...

И, наконец, еще один страховой риск — взрыв бытового газа. Многим памятен случай, когда дом в районе ул. Октябрьского Поля был буквально снесен взрывом газа. К счастью, за все время льготного жилищного страхования был лишь один такой случай. Прежде всего спасибо надо сказать эксплуатирующим организациям, которые тщательно следят за безопасностью газового хозяйства.

Правительство Москвы, несмотря на бюджетные сложности, старается не допускать ситуаций, которые могли бы привести к авариям в жилищном фонде, разрушению домов. Увеличивающиеся инвестиции в строительство ведут к обновлению жилищного фонда, способствуют повышению надежности жилых зданий. Одна из мер заботы о москвичах и есть распространение системы льготного жилищного страхования. Ведь горожане должны и сами заботиться о себе. За первое полугодие 2003-го было свыше 5 тысяч страховых случаев. Людям выплачено более 30 млн. руб. Так что последствия различных аварий в квартирах москвичи — с помощью города и страховых компаний — устранили без особых для себя потерь. Но только те, кто не беспечен...

Игорь ГРДЕЕВ

Более подробную информацию вы сможете получить в Городском центре жилищного страхования по телефону: 238-04-94.