

В БАРХАНАХ ПРОБЛЕМ



Переделка недоделок.

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

просто обязан готовить таких специалистов. Необходима особая программа по подготовке этих управленцев. Двухнедельное обучение в различных «центрах» дает очень немного - так, разве что слегка понять основы жилищного самоуправления. Тут нужна фундаментальная, институтская подготовка. Конечно, в последнее время появились коммерческие эксплуатационно-управляющие фирмы, и «Митинский оазис» пытался с ними взаимодействовать, но обжегся: для этих фирмачей основной была прибыль, а не благоденствие обслуживаемых жителей. Пришлось отказаться от их услуг, организовать свою дирекцию. Правда, кое для каких работ приходится нанимать подрядчиков. Сейчас, когда пошли

снега, снова, видимо, надо будет с кем-то договариваться о том, чтобы очищали улицы и проезды. Можно было бы, конечно, купить свой трактор, но где и как его содержать - без нормальной базы тут не обойтись. А ее-то как раз и нет. Посчитали, прослезились: дешевле все-таки брать технику в аренду. Прошлой зимой мини-снегоуборщик очень помог, особенно там, куда большая техника не добиралась.

Да она и не могла добраться - машины заполонили дворы и проезды.

Удивляюсь:
- Галина Васильевна, так ведь чуть ли не под каждым домом у вас есть подземные гаражи?

Она смотрит на меня с сожалением:

- А вы знаете, сколько стоит в них машиноместо? У нас ведь, я повторю, миллионеров нет.

Добраться до микрорайона непросто, так что тут без своей машины не обойтись. На нее люди еще наскребают деньги, но платить почти столько же за место в гараже - это уже для них неподъемно. Вот и ставят свои автомобили у подъездов.

В крохотном своем кабинете Галина Васильевна продолжает размышлять:

- По сути дела, мы оказались впереди паровоза - ТСЖ в Москве только-только зарождались, а мы, как пионеры этого движения, уже в полную меру испытали те трудности, которые другим еще предстояли.

Так, с самого начала дома в микрорайоне были оборудованы узлами учета тепла, в квартирах установлены водосчетчики. Однако ресурсоснабжающие организации ни в какую не хотели рассчитываться по ним - существуют-де нормативы, вот по ним и платите. А ведь экспериментальные технологии, новые утепляющие материалы, примененные при строительстве, позволили существенно экономить тепло и воду. Конечно, водникам и тепловикам было крайне невыгодно отказываться от среднестатистических норм. Они постоянно придумывали новые отговорки, например, что невозможно снимать показания счетчиков в каждой квартире, не каждый хозяин пустит к себе контр-

электросчетчики в коридорах и на лестничных клетках. Соответствующие технологии появились и у предприятий, выпускающих тепловые и водные счетчики. Сегодня уже есть даже возможность выводить показания этих приборов напрямую в диспетчерские.

Не один год понадобился митинцам, чтобы доказать тепло- и водоснабженцам, что платить надо за их услуги по показаниям счетчиков, а не по нормативам, разработанным ими под себя. Впрочем, сейчас этот вопрос уже решается в правительстве Москвы.

Ассоциация митинских ТСЖ создавалась вовсе не для того, чтобы получать прибыль, - заработать-то им практически не на чем. Нежилых помещений минимум, да и те сданы в аренду городом коммерческим фирмам. Свободной земли нет - застройка настолько плотная, что не удается выкроить хотя бы небольшую территорию под детскую спортивную площадку. Межевание участков едва началось, идет черепашими темпами, далеко не все кондоминиумы оформлены. Так что свободных средств, которые можно было направить хотя бы на благоустройство, нет. А жители скидываются на такие затраты неохотно - далеко не у каждой семьи есть свободные средства. Кстати, имеются здесь даже и свои задолжники-неплательщики. Есть мысль дать им возможность от-

работать своим трудом - ее Галина Васильевна почерпнула на сайте ТСЖ в Интернете. Но тут надо разработать специальную программу: кто что может делать, какое дело нуждается в рабочих руках. Что ж, эта задумка вполне подъемна - народ в микрорайоне владеет самыми разными специальностями, обладает самыми неожиданными талантами.

Словом, правлению ассоциации приходится считать каждую копейку, утверждать годовой бюджет, сводить баланс, представлять отчет жителям на общих собраниях о том, сколько и на что потрачено средств. Благо тут проблем нет: все прозрачно. Каждый может в этом убедиться лично - в бухгалтерии управляющей дирекции. Дирекция, кстати, очень невелика, поскольку часть функций по эксплуатации и содержанию домов передана подрядным организациям.

...Размышляем вместе с Бочаровой о дальнейшей судьбе ТСЖ. Она говорит:

- А ведь дело-то это не новое - самоуправление жителей в России зародилось давно: вспомните земства, общины. Я родилась в этих местах, жила в маленьком поселке. Там имелся свой сельсовет, которому приходилось самостоятельно, как и нашей ассоциации, решать целый круг задач, связанных с самыми разными сторонами жизни. И ничего - справлялись. Справимся и мы...

Виктор ШИРОКОВ



Заблудились в трех... заборах!

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА



КВАРТИРА ВАШЕЙ МЕЧТЫ - ЗА ОДИН ДЕНЬ

Продолжается работа «горячей линии», организованной при поддержке специалистов корпорации «ИНКОМ-недвижимость». О результатах этой работы рассказывает Борис Александрович Евстигнеев, юрист корпорации «ИНКОМ-недвижимость».

сегодня предложений (на каждое из которых претендует помногу покупателей сразу) позволяет продавцам квартир диктовать более жесткие условия продажи, в том числе и по срокам. Очень часто покупатели просто не успевают продать свое жилье для того, чтобы иметь возможность выкупить понравившуюся им квартиру. Именно для таких случаев и предназначена инвестиционная сделка, предлагаемая нашей компанией.

Заключается она в следующем. Допустим, вы самостоятельно нашли именно такую квартиру, которую искали: вас устраивает и цена, и местоположение, и вид из окна, и многие-многие другие параметры - в общем если вы нашли квартиру своей мечты, но ее надо выкупить срочно, а у вас в данный момент нет для этого необходимой суммы денег, выход в таком случае только один: приходите к нам, и мы обязательно решим вашу проблему. На средства компании мы приобретем для вас эту квартиру, исключив тем

самым вероятность того, что квартира вашей мечты будет продана другим людям.

Таким образом, в момент резкого снижения предложений, который мы наблюдаем сегодня, когда законы рынка начинают работать не в пользу покупателя и когда на каждое более или менее интересное предложение находится множество желающих, инвестиционная сделка может стать единственной возможностью для улучшения жилищных условий.

Вообще, наша компания предоставляет своим клиентам весь спектр услуг, существующий на рынке недвижимости. Так что если вы хотите без проблем купить, продать или обменять свою квартиру, а также, если у вас есть другие вопросы, касающиеся недвижимости, звоните по телефону нашей «горячей линии» 363-08-50.

ИНКОМ Тел. 363-08-50
недвижимость

Организуя «горячую линию» в начале осени, мы были уверены, что жители обязательно воспользуются удобной возможностью выяснить для себя множество насущных вопросов, связанных с жильем. Однако мы не ожидали, что наша «горячая линия» окажется настолько востребованной. Уже сейчас нам позвонили порядка 150 человек. И каждый день количество звонков все увеличивается.

Большинство жителей интересуется все, что связано с возможностью улучшения жилищ-

ных условий: ведь мало у кого имеется сумма денег, достаточная для приобретения новой квартиры. **Помимо альтернативной сделки, предлагаемой нами в таких случаях, мы можем также порекомендовать так называемую инвестиционную сделку (или иначе она называется взаимозачет), особенно если за приглянувшуюся квартиру необходимо внести полную сумму денег в течение очень короткого времени.** Такой вид сделки очень актуален, поскольку сравнительно небольшое количество имеющихся