

ПО ШКАЛЕ ВЫЖИВАНИЯ

Впервые ехал по линии легкого метро в Южное Бутово. Впечатление ошеломляющее - эстакада несла поезд над новым, с иголки, городом, дома в котором отличались своеобразной архитектурой, пастельно-мягкой окраской. Над станцией «Улица Горчакова» балки, поддерживающие навес, напоминали крылья чайки. Вот те на: ехал на встречу с председателем правления ТСЖ Виталием Горчаковым, а тут станция и улица с тем же именем...

День выдался удачный - яркое солнце, воздух, о котором в центре Москвы можно только мечтать. А вот на обратном пути из Бутова оптимизма у меня, признаться, поубавилось - уж очень двойственный получился разговор с Виталием Геннадьевичем.

Двухметровый гигант, косяя сажень в плечах - его внушительная фигура невольно вызвала уважение. Впрочем, Горчакова ценят вовсе не за габариты, а за его дотошность, цепкость и настойчивость в решении проблем ТСЖ.

Согласно решению московского правительства, в строящихся домах должны быть созданы ТСЖ, оформлены кондоминиумы. Как этого добиться? Строители отработали наиболее удобную для них схему: назначают председателем ТСЖ своего человека, он и участвует в приемке этапов строительства, подписывает различные документы. Казалось бы, все просто и эффективно - но не для будущих жителей, а для самих строителей. Люди съезжаются из разных концов Москвы, друг друга не знают, и, пока выделится самоуправленческое ядро, пока выберут правление и председателем из числа жильцов, строителей уже и след простыл. После этого начинается тяни-толкай с устраниением недоделок. Стройфирмы очень неохотно берутся за это дело - денежки-то уже освоены, на очереди следующий новострой. Активистам ТСЖ приходится пройтись множество инстанций, обезбать несметное количество кабинетов, прежде чем удастся принудить «созидателей» к ликвидации последствий головотяпства.

ТСЖ «Чародейка-2» повезло - инициативная группа образовалась на стадии строительства. По инициативе Горчакова и нескольких его товарищей-активистов фирмой-продавцом была организована встреча будущих владельцев квартир. Собирались в небольшом кафе на Таганской площади. Пришли человек сорок, поговорили, отрядили на место строительства наиболее подготовленных людей, хотя собственно строителей среди них не было.

Но даже и неспециалистам промахи сразу бросились в глаза. Не были устроены выводы канализации, электропроводка не выдерживала никакой критики, в щели на балконах свободно проходил кулак, в санузлах забыли о гидроизоляции - всего по 48 позициям! Пока строители не ушли, пока не был подписан акт сдачи-приемки дома, инициативная группа взялась за дело. С помощью заказчика от города, в роли которого выступало ЗАО «ГУКС-4», а также руководителя Департамента внебюджетной политики Леонида Краснянского, надели на АО «Главмосстроймонолит» - главмосстроевское подразделение, которое возводило здание. Хотя и неохотно, со скрипом, но на первом этаже недоделки бы-



ФОТО ЭДУАРДА ЛАПОВКА

ли устранены поквартирно, заменена кровля, которая протекала в 15 местах, сделана гидроизоляция на переходных балконах. В подвалах заставили прорубить в бетоне каналы, чтобы уходила собирающаяся там вода. Заменяли плитку в коридорах общего пользования, которая стояла дыбом. Заставили обновить 67 разбитых и треснувших стеклопакетов.

По специальности я инженер-электронщик, от строительства далек, - говорит Горчаков, - поэтому пришлось засесть за книги, справочники, изучить строительные нормы и правила. И сделать это надо было быстро, чтобы со строителями говорить на равных, чтобы не могли они навесить нам лапшу на уши.

До приемки дома удалось заставить подрядчика переделать горку на детской площадке - листы на ней были уложены так, что ребятишки могли о них порезаться. Заменяли и другое оборудование детского городка. Но доделывать все остальное пришлось уже потом и за свой счет - дом № 71 по ул. Южнобутовской был сдан и принят, причем - подчеркиваю - без участия представителей ТСЖ.

...Мы сидим с Горчаковым в небольшой уютной комнате консьержей. Двор отсюда виден как на ладони - убран и подметен, как говорится, до асфальта, хотя на улице снежный февраль.

Некоторые председатели ТСЖ в соседних домах получают за свою работу тысяч по пять, - замечает Горчаков, - а мне совестно - лучше эти деньги дворнику доплатить, чтобы во дворе был полный порядок. Так что кручусь на общественных началах...

А крутиться приходится, да еще как. После сдачи дома в эксплуатацию вновь начали всплывать недоделки из недоделками. Например, обнаружилось, что не работала система отопления - температура в квартирах была всего 8-10 градусов. Ошибка крылась в проекте. Немало времени пришлось потратить, несколько раз консультироваться на стороне, пока выяснилось, что надо было ставить возду-

хосборные бачки на чердаке большего объема, чтобы столб воды достигал необходимого давления.

Во дворе Виталий Геннадьевич, показав на осыпающиеся с балконов плитки облицовки, прочел мне небольшой курс строительного дела. Оказывается, неправильно был подобран состав штукатурной смеси, и сегодня под некоторыми балконами ходит просто опасно - плитка в любую минуту может обрушиться на голову прохожему.

Мало того, дом, возведенный по технологии монолитного строительства, был облицован кирпичом. Крепить его к монолиту необходимо было специальными шкворнями. Однако строители сделали это не везде, и теперь местами облицовка держится на честном слове. Если окажется в кладке хотя бы несколько слабых кирпичей, она просядет и сложится, словно картонный домик. Чтобы устранить этот недостаток, надо 2,5-3 миллиона рублей. Где их взять товариществу, участники которого отнюдь не миллионеры - некоторые из них даже влезли в долги, чтобы купить жилье.

Здание к тому же построено с отступлением от проекта. У ТСЖ «урали» пожарный проезд с одной стороны дома - случись что, машина с лестницей не подъехать к дому, чтобы эвакуировать жильцов. Оказывается, строители просто сдвинули здание... на 15 метров в сторону! Правление товарищества неоднократно жаловалось по этому поводу в префектуру ЮЗАО, в строительный департамент, самому мэру, но все письма неизменно переправлялись в управу района Южное Бутово, откуда сообщали, что все сделано в соответствии с проектом.

Это и неудивительно, - сказал Виталий Геннадьевич, - сейчас район возглавляет Сергей Гаврилов, который в составе приемочной комиссии подписывал акт по нашему дому, еще будучи заместителем главы по строительству. Тяжело признавать свои ошибки...

Более того, похоже, нынешний глава управы невзлюбил «Чародейку-2» как раз за несговорчи-

вость и строптивость. Не так давно потребовал, чтобы ТСЖ снесло ограду, которая является продолжением забора трех соседних домов, образующих единый двор. Сделать это жильцов заставил трагический случай - в одном из подъездов был убит человек. И жители решили заняться своей безопасностью - собрали деньги, поставили ограду, вывели дисплеи видеонаблюдения в комнаты консьержей, поставили на ворота электронные замки. Сейчас во дворе уже не случается драк, не бывает вскрытых и ограбленных автомашин жителей, не шляются бомжи. Управа же подала на ТСЖ в суд. Ее доводы: ограждение может помешать проезду пожарных машин, не дает проходу через двор жителям соседних домов. Однако товарищество согласовало строительство забора со всеми инстанциями - пожарными, энергетиками, связистами, дали им гарантийные письма на проезд спецтранспорта в любое время суток. В крайнем случае в считанные минуты можно снять секцию ограды - у консьержей припасены все необходимые инструменты. Мало того, всем эксплуатирующим организациям переданы магнитные ключи для свободного прохода во двор. А Горчаков дал еще и указание дежурным, чтобы беспрепятственно пропускали на детскую площадку ребят из соседних домов. И они частенько навещают сюда, правда, за тем, чтобы не озорничали, приглядывают сами дети участников товарищества. Виталий Геннадьевич как-то стал свидетелем, как «местный» карапуз одернул соседского мальчишку:

- Не ломай качели. Их мой папка делал!

Надо же, порадовался тогда Горчаков, отличные хозяева двора растут!..

Сейчас ТСЖ настойчиво занимается оформлением и регистрацией кондоминиума. Управа района обязана этому способствовать, делится со мной Виталий Геннадьевич, но на деле вовсе не склонна к этому - после завершения процедуры оформления ДЕЗу придется покинуть помещение на первом этаже, которое де-факто пока занимает. Хотя де-юре оно принадлежит товариществу.

Пока земля не передана кондоминиуму, на основе которого создан ТСЖ, ни оформить, ни зарегистрировать его невозможно. Управа ссылается на то, что не проведено межевание двора, но ведь он представляет собой квадрат между четырьмя домами - достаточно провести две перпендикулярные осевые линии - вот тебе и межевание. Управа могла бы сама оформить кондоминиум - такое право у нее есть, достаточно внести дом в ежегодный список. Но вот уже полтора года все документы, обращения и запросы лежат в инстанциях без движения...

Дом наш в управе считают проблемным, - саркастически замечает Горчаков, - а вся проблема-то в том, что мы ей не даем спокойно жить. Мы не добиваемся чего-то незаконного, а того, что принадлежит нам по праву. Раньше я с семьей жил в общежитии, с трудом собрал деньги на покупку «двушки», и хочу, чтобы моя жена, дочка и сын жили в цивилизованных условиях. Того же хотят и мои друзья по ТСЖ. Не больше, но и не меньше. А к главе управы у меня, как говорится, ничего личного, мы просто отстаиваем свои интересы, и тут уж ни пяди не уступим.

...По долгу журналистской службы мне приходится бывать во многих районах и округах города, где в новостройках создаются ТСЖ. Как правило, эти дома тоже «проблемные» - по вине ли нерадивых и неграмотных работающих строителей, по воле ли управ, которые не хотят наделять товарищества всеми необходимыми правами, поскольку некем тогда будет командовать, никто не придет на поклон. Собствен-

ники жилья сами разберутся со своими проблемами, наймут те строительные и эксплуатационные организации, которые их устраивают по ценам и качеству услуг.

В окружающих «Чародейку-2» домах сменилось по два-три председателя ТСЖ, а один даже заработал инфаркт в схватках со строителями и различными властными и полувластными организациями. Так что по шкале выживания ТСЖ Горчакова находится еще не в самом безнадежном положении.

- Знаете, что нужно сделать, чтобы ТСЖ с самого начала действовало успешно и плодотворно? - говорит Горчаков. - Первое и главное - представитель ТСЖ должен быть включен в состав приемочной комиссии. Его-то строители не ублажат и не умаслят, он не поставит подписи в акте до тех пор, пока недостатки - даже самые малейшие - не будут устранены. Иначе как он будет смотреть в глаза своим соседям?! Кроме того, надо соответствующим департаментам и службам города подготовить основательный справочник-«путеводитель» для членов правления товарищества. С чего и как начать свою работу, каков должен быть перечень документов, необходимых для содержания и эксплуатации дома, - паспорт здания, сметную документацию на строительство, акты на ввод в эксплуатацию всех инженерных сооружений, акты гидравлических испытаний систем отопления и т.д. У меня, к примеру, даже сейчас едва ли половина необходимых документов, и нужную информацию получить практически невозможно. Эту тайну и строители, и властные структуры хранят за семью печатями. В такой книге или брошюре необходимо четко разложить по составляющим, как взаимодействовать с эксплуатационными организациями. Председатели правлений товариществ на совещаниях по ТСЖ в различных органах управления должны иметь право блокирующего голоса. И контактировать во вседневной работе мы должны не с ДЕЗами, а с РЭПами, чтобы именно они зависели от нашего рубля, чтобы можно было в случае чего и кулаком по столу стукнуть. А пока что по закону ДЕЗ может рассматривать наши претензии в течение месяца. Мы точно должны знать, что деньги города и ТСЖ, предназначенные на будущий капитальный ремонт, отчисляются именно на эти цели, иначе через 10-15 лет можем оказаться у разбитого корыта. Если не будет прозрачности в этом деле, бомба замедленного действия обязательно когда-нибудь взорвет!

Все эти пожелания Горчаков выкладывает мне, когда мы поднимаемся на чердак, в техническое помещение. Здесь Виталий Геннадьевич оживает:

- Смотрите, какой простор. Можно обустроить, организовать клубы по интересам, чаепития, даже бильярд поставить. И мы этим обязательно займемся.

- Душновато здесь, - сомневаюсь я.

Горчаков тут же показывает мне вентиляционные выводы и короба, которые можно использовать, - работы немного. А на очереди еще и строительство детской спортивной площадки во дворе, где будет установлена пластиковая коробка для мини-футбола, баскетбольные щиты, устроен газон, альпийская горка с небольшим водопадом и прудиком. Задумки наполеоновские, но вполне реальные - участники ТСЖ готовы к трудам и расходам.

...На машине Горчакова мы колесим по бутовским улицам, радуемся и огорчаемся, восхищаемся и печалимся. Особенно расстроен он тем, что в микрорайоне «Чечера», где находится его ТСЖ, не предусмотрен детский сад - в семье только-только появился сын, но Виталий Геннадьевич привык заглядывать вперед...

Горчаков намечает планы, строит проекты, которые при минимальной помощи вполне могут превратиться в реальные проекты и свершения. И очень хочется верить, что все у него получится. Потому что он по жизни - боец.

Виктор ШИРОКОВ