

# КТО НАЖАЛ



ФОТО ЭДУАРДА ЛАПОВКА

Комплексная городская программа формирования кондоминиумов и создания условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья буксует. За 3,5 года в Москве создано всего чуть более тысячи товариществ. Разделите это количество на 125 районов, и вы поймете, что это мизерный результат. Процесс идет болезненно и крайне медленно. Почему такое происходит? В Москве, как известно, имеется более 40 тысяч жилых зданий, а в собственности физических и юридических лиц из почти 200 млн. кв. метров находится 65,3 процента всей жилой площади города. Казалось бы, городские власти везде и всюду декларируют приверженность второму этапу приватизации - передаче управления жилыми домами самим жителям. Однако кампания эта идет такими темпами, что потребуются несколько десятилетий, чтобы жилищное самоуправление стало наконец реальностью! Как ускорить это важное дело? Какие рогаки стоят на пути образования ТСЖ? Почему товарищества никак не могут стать преобладающей формой управления частным жилым фондом в городе? Что необходимо сделать, чтобы убрать эти препоны?

С этими вопросами наш корреспондент обратился к Льву МАТЕРОВУ, не первый десяток лет занимающемуся проблемами жилищного самоуправления, который видит их, как говорится, изнутри - он председатель совета ассоциации ТСЖ «Центр», заместитель председателя совета Городской жилищной палаты Москвы.

## Лев Николаевич, что же все-таки происходит в сфере жилищного самоуправления?

- Можно, конечно, утверждать, что процесс пошел, что первые результаты обнадеживают. Но давайте посмотрим правде в глаза. Прошло более десяти лет с начала массовой приватизации жилья, а глубоко проработанной методологии формирования местной жилищной политики по отношению к ТСЖ как не было, так и нет! После приватизации квартир и комнат, перехода к рыночным правоотношениям собственники взяли от приватизации самое вкусное - права: владения, пользования, распоряжения и при том «забыли», что у них есть масса обязанностей, которые они возложили на ГРЭПы, ДЕЗы, управы, префектуры и правительство Москвы! За эти годы так и не появилось четкого разграничения зон социальной, экономической, финансовой, информационной ответственности между жилищными объединениями собственников, нанимателей, арендаторов и властными структурами разного уровня. И как результат: только 178 жилых домов передано в непосредственное управление жителей!

- Как же так? Ведь во многих округах, в частности, в ЮАО, за программу формирования кондоминиумов взялись очень рьяно, и цифровые показатели этой деятельности выглядят вполне солидно...

- Статистика, как известно, вещь лукавая! Так, например, в Южном округе в 2002 году было сформировано 360 кондоминиумов для технического учета в БТИ, а как способ управления ими создано всего 38 ТСЖ, да и то в основном в новостройках. На общих собраниях собственников дома, как правило, эти функции передаются все тем же ДЕЗам, ГРЭПам, РЭУ. Хотя даже и на немногочисленных примерах доказано, что объединения домовладельцев управляют недвижимостью более эффективно - за счет снижения затрат на обслуживание, повышения качества и расширения спектра предоставляемых услуг. Впрочем, не всегда процесс кондоминизации Москвы зависит только от властных структур. Сдерживает развитие этой прогрессивной формы самоорганизации жителей и отсутствие у собственников опыта самоуправления, психологическая неготовность и боязнь взять на себя ответственность за будущее жилого дома. Побаиваются люди и возможного увеличения различных платежей для членов ТСЖ. Сказывается, естественно, и недостаточное знание вопросов управления домовладением и придомовой территорией, эксплуатации отдельных инженерных систем здания. Да и руководителей ТСЖ особо не обучают, они, как правило, представлены самим себе. Редко где в районах города действуют дни открытых дверей в кондоминиумах, школы повышения квалификации работников ТСЖ, проводятся научно-практические районные конференции, круглые столы, обобщается опыт функционирования ТСЖ в средствах массовой информации и на кабельном телевидении, издается методическая литература, функционируют информационные районные центры по жилищному самоуправлению, используются в этих целях районные библиотеки и клубы.

По данным многочисленных социологических опросов, проведенных в округах столицы, только 54 процента собственников, нанимателей, сотрудников ДЕЗов знают, в чем же заключаются права и обязанности членов товарищества собственников жилья и других самоуправляемых объединений жителей. Подавляющее большинство респондентов не верят в появление инициативы у жителей и не ожидают в скором будущем создания эф-

фективно функционирующих самоуправляемых структур, контролирующих работу коммунальных служб.

- Стало быть, эти социологические опросы отражают реальное положение дел, и чиновники на местах вполне справедливо не спешат избавляться от ДЕЗов или хотя бы реорганизовать их систему?

- Инерцию их мышления вполне можно понять. Зачем разрушать размеренное, спокойное и устоявшееся бытие? Намного приятнее сидеть на «бюджетной игле», чем зарабатывать на хлеб насущный в конкурентной борьбе. Проще оставить все как есть...

Впрочем, ДЕЗам, по программе Правительства России «Жилище», осталось жить до 2005 года, затем они будут превращены в акционерные общества открытого или закрытого типа и начнут зарабатывать себе на жизнь, как это делают в других отраслях народного хозяйства. А вот что заявил бывший руководитель комплекса земельно-имущественных отношений города Олег Толкачев в интервью одной из городских газет в декабре прошлого года: «...Что касается городской собственности, мы не против передачи ее жильцам. Но только в том случае, если они докажут, что будут использовать ее более успешно, чем город. Помоему, это государственной подход, и от него мы не откажемся никогда!» Любопытно, как же собственники могут доказать эффективность управления собственностью, если она им не передается в управление? Самое интересное, что москвичи уже один раз доказали это. С 1919 по 1927 год в Москве действовало 11200 жилищных товариществ. Они охватывали три четверти всего жилищного фонда города и восстановили после двух войн и двух революций одну пятую часть жилья за свой счет. Этот период в нашей истории назван нелюбимыми дедами и прадедами были не глупее нас и использовали возможность, которые им открывала многоукладная собственность. В 1993 г. была утверждена Конституция Российской Федерации, провозгласившая равные права и возможности для государственной, муниципальной и частной собственности. И пора наконец не на словах, а на деле использовать возможности многоукладной собственности в интересах собственников жилья! «Благодаря» такому «государственному подходу» с 1997 года не работает московский закон «О правах ТСЖ по управлению и использованию недвижимого имущества в кондоминиуме» - потому что Департамент имущества подготовил постановление правительства Москвы от 13.01.98 г. № 26-ПП «О порядке передачи и использования объектов нежилого фонда в кондоминиуме», в котором предлагалось... самим товариществам готовить постановления правительства Москвы по передаче городской собственности товариществу по каждому конкретному дому отдельно! В результате более чем за десять лет воспользовались правом выкупа нежилых помещений из тысячи с лишним ТСЖ около 30, а правом заключения аренды нежилых помещений и вовсе 5-6.

Не отстает от «имущественников» и Департамент земельных ресурсов города (бывший Москомзем). Он без смущения предлагает ТСЖ... обращаться в суд, вместо того чтобы выполнять федеральное и московское законодательство. Получается, что нормы закона есть, а механизм их реализации, то есть передачи в нормативных размерах бесплатно и в собственности домовладельцев земли, отсутствует. Более того, этому департаменту еще в 2000 году дали задание разработать процедуру передачи земельных ресурсов города, но оно до сих пор не выполнено. Проще передать землю по решению суда и сделать это беспре-

кословно, поскольку еще ни одного случая кассации со стороны департамента не было, но вы попробуйте-ка для ТСЖ добиться положительного судебного вердикта...

Тем не менее кое-кому это удается. Например, москвичка Тамара Ближневская недавно по решению Конституционного суда РФ вернула себе право собственности на 24 сотки земли.

- Это что, прецедент?

- Вот именно! Конституционный суд признал городской закон «О землепользовании и застройке в городе Москве» в части, касающейся изъятия излишков земли, неконституционным и предписал Мосгордуме в этой части его отменить. Таким образом, не только горожане, имеющие в собственности земельные участки в черте города, но и юридические лица - ТСЖ вправе добиваться оформления земельных участков кондоминиума бесплатно и в собственности домовладельцев.

Позорная практика наполнения бюджета города за счет распродажи общей долевой собственности домовладельцев (подвалов, технических этажей, крышных пространств, чердаков, лестничных клеток и т.п.), нежелание передавать ТСЖ землю в собственность и бесплатно, откровенное неисполнение Земельного кодекса РФ и московского закона «О землепользовании и застройке в городе Москве», а порой откровенный саботаж, особенно чиновниками среднего звена, - все это привело к тому, что Комплексная городская программа формирования кондоминиумов и создания условий для образования и деятельности ТСЖ откровенно тормозилась. Не поэтому ли мэр Москвы отправил «имущественного» министра в отставку?

Однако далеко не все решается на городском уровне. Городская программа может обрести реальные очертания только тогда, когда учитываются конкретная специфика округов и районов. На это нацелен новый Федеральный закон «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», который будет введен в действие с 01.01.2006 г. Именно в районах и муниципальных образованиях должны быть обновлены, разработаны и приняты свои концепции и программы по передаче домов и придомовых территорий в управление жителей. И как раз на этот уровень по закону должна быть спущена ответственность за жилищную политику в отношении частного жилья, разработка стратегии и тактики проведения этого процесса, обеспечение целенаправленного повышения качества и ценности частного жилищного фонда, поддержка инициатив граждан по созданию ТСЖ, территориальных общин, ТОСов, жилищных объединений, домовых комитетов. Помощь в регистрации, информирование и согласование окружающей и районной жилищной политики с жителями позволит значительно поднять авторитет власти в глазах населения. С правовой точки зрения на сегодня серьезные препятствия для развития ТСЖ нет.

- Почему же некоторые председатели правлений товариществ жалуются на то, что существует множество прорех в правовых актах?

- Можно перечислить десятки федеральных и московских законов, подзаконных актов, нормативов, которые устанавливают порядок регистрации товариществ, гарантируют им право на бюджетные дотации, а малообеспеченным членам ТСЖ - также и право на жи-

лищные субсидии. Другое дело, что на практике процедура формирования кондоминиума и регистрация ТСЖ часто оказывается весьма сложной и длительной. Так, чтобы сформировать кондоминиум и зарегистрировать ТСЖ в Москве, требуется согласовать вопрос в 31 комитете и ведомстве, заполнить 208 различных форм и документов, сделать и заверить 238 копий. Это 1500-1700 страниц текста без помарок, подчисток и исправлений. В итоге регистрация товарищества происходит за три месяца, кондоминиума - за 7-9 месяцев. И хотя правительство Москвы пытается реализовать принцип одного окна, остальные чиновные «фигуранты» продолжают гнуть свою линию и всячески процесс тормозят. Так, на основании инструкции Минюста «О порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиуме» из 177 представленных за последнее время в Мосрегистрацию пакетов документов было зарегистрировано всего 14 кондоминиумов в Едином государственном реестре прав.

Впрочем, и финансовая сторона дела весьма накладна. Например, услуги БТИ обходятся от 1 до 10 тысяч рублей. Межевание одного гектара земли в Москомархитектуре обходится в 30 тысяч рублей. В 2002 г. из бюджета города было выделено на эти цели 30 млн. рублей. Ныне Мосгордума запланировала на этот год 100 млн. рублей. А для того чтобы отмечать 1516 существующих городских кварталов хотя бы за шесть лет, необходимо было бы выделять из бюджета по 300 млн. рублей.

- В таком случае, видимо, не напрасно люди опасаются вступить в ТСЖ?

- И это естественно. Несмотря на многочисленные преимущества товариществ, расходы - хотите не хотите - возрастают. Причем не по вине неумелого правления или из-за возросшего количества и качества услуг. Органы санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной инспекции, другие контролирующие службы, которые подчас не обращают внимания на муниципальные дома, проявляют новую принципиальность в отношении вновь созданных ТСЖ. Удовлетворение их требований обходится членам товарищества в значительную сумму. В отличие от ДЕЗов ТСЖ не располагают резервными средствами, а поскольку нет и системы резервного страхования общедолевой собственности жилых зданий, то в случае серьезной аварии товарищество запросто может прийти к финансовому краху. Кроме того, некоторые собственники не платят вовремя за потребленные ЖКУ. По некоторым жилым домам имеются значительные суммы недоплат. Найти собственника квартиры, который вложил свои средства в московскую недвижимость, сложно, если он проживает во Владивостоке, Калининграде, Мурманске или Астрахани. А таких в иных домах до трети собственников. Квартиры в Москве сдаются в аренду, но арендаторы не платят, или квартиры просто стоят закрытые, там никто не живет. Такие собственники ждут в течение года, чтобы был обеспечен рост стоимости 1 кв. метра в валюте в размере 18 процентов годовых. Но не хотят платить за тепло, электроэнергию и другие услуги. В результате накапливаются долги у товарищества. Некоторые локальные монополисты к тому же снимают с расчетного счета товарищества денежные средства в безакцептном порядке.

Как видим, создание и организация деятельности товарищества становится порой для собственников предпринятием рискованным и дорогостоящим. Поэтому без помощи и поддержки муниципальных властей всех уровней программа кондоминизации города и широкомасштабного развития ТСЖ успеха иметь не будет. Помимо экономической нужна и твердая политическая воля отцов города - хорошо бы наказывать конкретных чиновников за палки в колеса и саботаж.

- «Политическая воля» неоднократно декларировалась и демонстрировалась. Но что от этого толку, если сами горожане инертны и к идее жилищного самоуправления относятся настороженно и опасливо?

- Кто это вам сказал, что собственники равнодушны и инертны? Недавно я выступал на «Радио России». Рассказывал об итогах жилищной приватизации, о жилищном капитале, общедолевой и земельной собственности и т.п. Главный редактор радиостанции была удивлена просто-таки шквалом звонков радиослушателей. Народ просыпается и начинает понимать, что свою собственность нужно защищать, приумножать, ремонтировать - то есть систематически повышать стоимость каждого квадратного метра дома.

Сегодня идея управления жильем на основе ТСЖ активно поддерживается многими организациями, объединяющими членов