

# НАЧИНАЮЩИЙ...

времени решение. Оно означает, что со стороны властей регулирования этого вопроса больше не будет. Процесс должен идти сам по себе, и для того, чтобы его стимулировать, существует некоммерческий сектор. Иллюстрация - огромное количество голосистых общественников в Москве, которые занимаются проблемами ТСЖ. Мне лично очень импонирует организация, которая создавалась не так давно, но очень бурными темпами развивается - некоммерческое партнерство «Управдом». Если раньше многие лидеры ТСЖ были борцами с администрацией, то сейчас они - деловые люди. Прекрасно знают нормативные акты ТСЖ, ведут консультационную деятельность. Безупречно организованы. У них разумная хозяйственная политика.

Существование «Управдома» - ответ на вопрос: стали ли ТСЖ как явление самодостаточными и устойчивыми? Способны ли сами искать и находить разумные ответы на вопросы. Сегодня существует сайт tsj.ru, на котором «Управдом» ведет колонку вопросов и ответов. Этот сайт развивается стремительными темпами. На нем зарегистрировано огромное количество пользователей. Люди сегодня реже ходят с вопросами в административные структуры, потому что там ответов не находят. Они идут в ресурсные центры поддержки некоммерческих организаций.

**Подтверждается ваш основной тезис, с которого вы начали: ТСЖ - это прежде всего самоорганизующаяся система.**

Именно самоорганизация жителей, а не организация их сверху. Больше того, сегодня в Москве силами города активно развивается система земельной регистрации. Огромное количество кондоминиумов - комплексов недвижимого имущества - по нашим данным, уже зарегистрировано. А вот ТСЖ в этих кондоминиумах - кот наплак. Потому что люди перестали верить в то, что им предлагают сверху, особенно в Москве. Сегодня им на блюде с золотой каемочкой приносят городские деньги - зарегистрированный кондоминиум - и говорят: вот, ребята, у вас с землей все в порядке, границы установлены, ваш кондоминиум учтен, соберите собрание, выберите правление, заключите договор с управляющим. Им объясняют, как это выгодно. И тем не менее... А когда инициатива идет снизу - ситуация лучше. Сегодня в лучшую сторону поворачивается проблема с кондоминиумами московских новостроек.

Закон 1996 года разрешил создавать ТСЖ в новостройках - это стало в определенной степени решением проблемы нового строительства. Раньше у нас весь жилищный фонд был муниципальным. Вся система финансирования крутилась внутри муниципальной собственности. Никаких проблем не было. Строители получали заказ, строили и уходили. Дом доставался муниципалитету. Решением сверху он передавался в обслуживание такой-то организации. И о нем забывали. И то, что шла война между жильцами и РЭУ, - было в порядке вещей. Сейчас строительство - коммерческий сектор. Город уже не тратит денег на это. Городу невыгодно и брать себе в управление этот дом - ему там ничего не принадлежит. И эта ситуация сегодня обернулась тем, что практически до 90 процентов ТСЖ создаются именно на базе новых домов. Поэтому Москва на первом месте по численности ТСЖ в России. Такого количества ТСЖ нет ни в одном городе.

**Кстати, сколько?**

Точных данных нет, ведь с 1999 года цифра о количестве ТСЖ изъята из обязательной государственной статистической отчетности. Думаю, в Москве эта цифра приближается к 800 ТСЖ. Такое развитие идет именно за счет активности нового строительства. Нигде не строится столько нового жилья, как в Москве. И каждый новый дом - ТСЖ. Еще на стадии строительства...

## ХОЧУ НОВОГО ПРЕДСЕДЕТЕЛЯ

Но появилась проблема. Дело в том, что создание ТСЖ в новостройках разрешено законом для того, чтобы помочь застройщикам, которые до того не знали, кому им этот дом передать. Самый лучший вариант - передать дом под ответственность жильцов. А они уже сами решают: ликвидировать ли ТСЖ, выбрать иной способ управления, иную компанию нанять. Но на первой стадии, поскольку дом заселяется медленно, застройщику дано право привлечь управляющую компанию, которая будет этот дом вести до момента,

когда жильцы сами начнут принимать решения.

Известно, что нет ничего более постоянного, чем временное. Этот житейский закон и стал гвоздевой московской проблемой. Поскольку управляющие компании привлекались самими застройщиками, поначалу они стали развиваться как дочерние предприятия строителей. Строитель сам построил, сам создал дочку, сам управляет. Но закон предписывал: временное должно существовать до момента въезда жильцов. Въехали - застройщик должен уйти. И управляющая компания должна служить не застройщику, а жильцам. Они должны принимать решения.

Но люди-то у нас не любят принимать решения. Они привыкли, что решения принимают за них. И еще привыкли к тому, что все принятое за них - априори неверно. Хворосту в этот костер добавили недобросовестные управляющие компании, которые стали драть бешеные деньги за свои услуги. Как-то к нам в институт пришла дама и показала тарифы, которые взяла в управляющей компании. Там за содержание дома предлагали платить 15 рублей за квадратный метр! Это при 1 рубле 80 копейках - муниципальных! (Нужно сказать, это было пару лет назад, сейчас-то это было бы уже 30 рублей и 3,20.) «Что там у вас делают за 15 рублей?» - спросили мы. Оказалось, все то же, что и в других домах. И она пришла к нам жаловаться! Хотя при таком произволе управляющей компании самый простой ответ - расторгнуть с ней договор. Ведь она служит тебе, а не ты ей. Но принять такое решение сложно. Во-первых, нужно собраться вместе. А у нас люди не очень любят собираться. Во-вторых, нужно достичь общего решения. А это тоже проблема. В-третьих, нужен вождь, главарь. Но, как пел Владимир Высоцкий, «настоящих буйных мало, вот и нету вожаков». У нас «буйными» часто оказываются паршивые овцы.

Но в последнее время эта проблема начинает рассасываться: в каждом доме находятся люди, которые понимают, что решение остается за ними, и что если проблема касается тебя и соседей, то ее лучше решать на уровне тебя и соседей. И не ходить к мэру города. И многие перестают обивать пороги мэрии.

Наглядный пример - мой начальник Сергей Борисович Сиваев: он член правления ТСЖ. Это товарищество выиграло конкурс «Лучший дворик» в своем районе. Там все решения принимают сами жильцы. И правление у них работоспособное, и председатель активный, и управляющий есть - профессионал, нанятый за зарплату. Они разделили функции председателя и управляющего. А во многих ТСЖ путают эти два понятия: говорят председатель - подразумевают управляющий...

**Все, что вы сейчас рассказываете о перипетиях ТСЖ, председатель должен знать.**

Председатель должен знать, кто его соседи, как с ними разговаривать, строить отношения, куда можно пойти за консультацией. Это главные знания председателя. Управляющему нужны технические знания и знание рынка: где нанять хорошего подрядчика, где дешевле стоит та или иная услуга. А еще он должен уметь строить взаимоотношения с заказчиком и подрядчиком, знать, как отчитаться по договору за выполненные работы, как озвучить деньги заказчика. Он должен, наконец, знать, как работать с председателем правления. Таков набор знаний управляющего...

**Но управляющий может быть совершенно случайный человек, которому дела нет до этого дома...**

Может. Вот история, которую я рассказываю на семинарах и лекциях.

Как-то к нам на консультацию пришли две женщины. «Что делать, у нас председатель ворует». Говорю: «Если ворует, надо идти в милицию - воровство уголовно наказуемое преступление, но надо иметь доказательства. Как это вскрылось?» - «Это не вскрылось пока», - отвечают. «А как вы узнали, что он ворует?» Пауза. «Мы предполагаем». - «На чем основано предположение?» Пауза. «Уж больно она активная». Тут уже я не нашлась, что сказать. Но в их случае подозрения подтвердились. Мы напомнили им о ревизионной комиссии, о правлении, о проверках, механизм предложили, методику, которой можно воспользоваться, на какие вопросы нужно искать ответы, чтобы определить, хорошо или плохо работает правление. Они проверили - вскрылось, что у председателя

рыльце в пушку. Приходят: «Спасибо. Что нам теперь делать?» - «Как что делать? Вскрыли. Есть доказательства. Дальше - право выбора вашей совести: либо сажаєте председателя, либо ссоритесь, переизбираете». - «Может переизбрать?» До такой степени, мягко говоря, наивные. Соборали правление. Переизбрали. Через два месяца звонят: «Мы ее переизбрали, а она печать не отдает». Это апогей. У нашего человека вера в то, что высшая сила - печать. Не правление, не председатель, не ревизионная комиссия и не общее собрание и не закон даже. Печать!

Преодоление этой ментальной проблемы идет очень медленно. Но тем не менее идет. Вижу по некоторым фактам. Опять-таки по работе вашего брата, журналиста.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Могу сказать, что еще в 1999 году я написала статью, из-за которой со мной долго не разговаривали мои друзья, московские общественники. Статья называлась «Защитите жалобную книгу». Я упрекала журналистов в тенденциозности подачи проблем ТСЖ: никто не делится победами и радостями, а поделится бедой, обвинение предъявить - всегда рады. Сегодня иная интонация стала появляться. У меня целая стопка статей с позитивными примерами. Смотрите, как они работают - вы тоже так можете.

ТСЖ стало массовым явлением. И здесь все меньше оппозиции администрации и жильцов. В это явление теперь вовлечены и журналисты, и администрация, и независимые эксперты. Многие из нас теперь живут в ТСЖ и знают о нем не понаслышке...

## ДЕМОКРАТИЯ НАЧИНАЕТСЯ С... ПОВЕСТКИ В СУД

**Вы, однако, оптимист! Но подкину ложку дегтя: а что вы скажете о взаимоотношениях энтузиастов ТСЖ и органов местного самоуправления, управ. ДЕЗов?**

У нас, к сожалению, органы самоуправления себя позиционируют как местная власть. Во всем мире так: маленький чиновник чувствует себя большим чиновником. Что касается взаимоотношения жителей и власти на ментальном уровне - эти отношения через баррикаду.

**Тогда сузим вопрос: какие ошибки во взаимоотношениях делают жители и ТСЖ? Какие - управы и ДЕЗы?**

Начну с примера. Некоторое время назад я получала письма, которые приходили с четкой регулярностью в одинаковых конвертах. Напечатаны они были на одной пишущей машинке, но каждый раз были подписаны разными фамилиями и с разными адресами. Понятно было, что так один человек создавал массовость. На конверте значилось: «В фонд «Институт экономики города». Но тексты были написаны как открытые письма либо в газету, либо мэру города, а одно - в Совет Безопасности ООН...

К чему вспомнились эти письма. Наш человек приучен с любой проблемой, касающейся его дома, обращаться к мэру или в Совет Безопасности ООН. Последнее - логика жалобщика, доведенная до абсурда. Люди не понимают меру своей ответствен-

ности за среду, в которой живут. Наш закон гласит: собственность - это право и обязанность. Собственник несет бремя содержания своего имущества, риск утраты или обесценивания этого имущества. Если ты купил квартиру, а тем более если приватизировал квартиру, которую получил в дар от государства, будь добр, выясни, что ты должен делать сам. Если у тебя что-то не клеится, не спеши писать мэру Юрию Лужкову. Сначала подумай, можешь ли ты решить эту проблему сам? Можешь ли ты решить ее с соседями? Можешь ли ты решить ее на уровне управляющей компании, с которой у тебя заключен договор?

Самая главная ошибка - непонимание простой истины: если вопрос касается двух сторон, обозначенных в договоре, то он должен быть разрешен либо в рамках этого договора, либо судебным образом.

**То есть если у тебя кран течет, не пиши Лужкову, а иди в диспетчерскую ДЕЗа с заявкой. Но что делать, если приходит по этой заявке слесарь-сантехник и говорит: «Да у вас импортный бачок стоит! Не ремонтируем!» - разворачивается и уходит?**

и эти правила предоставляет закон и только закон.

**- Боюсь, к этому мы придем не раньше, чем через два поколения...**

- Молодежь быстро усваивает новые правила жизни. На самом деле мы движемся быстро. Те же кондоминиумы в США рождались 30 лет. А у нас за три года...

## СКОЛЬКО ПЛАТИТЬ? - ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС

**- Вернемся к прозаической ситуации ремонта бачка. Дезовский сантехник отказался починить импортное изделие. Нахожу «альтернативного». Поломка оказалась мелкой - развинтил, распрямил смывшуюся прокладку, свинтил. На все ушло десять минут. Я спросил: «Сколько?» Отвечает: «Сколько считаешь нужным». И вот проблема: не знаю, сколько такая простая работа стоит. На рынке услуги должны оценить две стороны: продавец и покупатель...**

**- За этим примером - очень важный вопрос. В условиях развитого рынка расчеты строятся на сравнении. Перед такой проб-**

лемой оказались московские ТСЖ. Самостоятельные решения строятся на понятии выгодно или невыгодно. В моей базе данных масса примеров. У одного ТСЖ была управляющая компания, назначенная застройщиком. Когда дом заселился, жильцы собрали общее собрание, избрали правление, председателя. В течение долгого времени решали: уходят ли от управляющей компании или нет. Решили строить отношения с управляющей компанией, но уже на тех условиях, которые установят сами жильцы. Скажем, они решили, что в доме должны быть консьержи. Наняли консьержей. Затем решили, что дом должен лучше охраняться. Решением общего собрания установили дополнительный сбор, наняли фирму, которая обеспечивает безопасность. Установили камеры. Так постепенно сформировалась выгодная жильцам система, которая обеспечивает им комфортное проживание в доме.

**Многие ТСЖ задаются вопросом: что лучше - нанять управляющую компанию или собственный штат держать? В каждом случае надо решать, что выгоднее. Может быть и так: среди жильцов есть хорошие специалисты - сантехники, электрики, строители. Собрались и решили, что способны сами все сделать. Правда, это редчайший вариант...**

**- Насколько выгодны ТСЖ в сегодняшних условиях? Есть ли статистика, анализ?**

- Статистики немного. Но могу сказать, что в любом случае самостоятельное решение - выгодно: когда я принимаю решение сам, я защищаю свои интересы, все просчитываю и знаю, что в случае неудачи понесу ответственность.

**Но, отвечая на ваш вопрос, скажу: главная выгода в ТСЖ та, что оно становится самостоятельной организацией, и все затраты относятся исключительно к этому дому. Чем плохо муниципальное управление? Под управлением ДЕЗа, скажем, 200 домов, и они все разные. Естественно, и затраты должны быть разные. Но всех стригут под одну гребенку - жильцы платят одинаково. А как надо ждаться сантехника, когда у него 200 домов, сами знаете. Да еще он придет и скажет: «Импортного не чиним».**

**В ТСЖ такое невозможно...**

Отвечать за себя - выгодно. В любом деле. В том числе и в обеспечении себя комфортным жильем...

Алла КАРПОВА