

Участие граждан в управлении своим жильем мэр Москвы Юрий Лужков назвал «ключом к реформе ЖКХ». Федеральные и московские законы предоставляют для этого собственникам (пока только собственникам!) - членам ТСЖ и ЖСК - реальные рычаги: использование нежилых помещений и земли. Но, увы, битва за нежилые помещения проиграна вчистую: могущественный Департамент имущества жильцам не то что не дает выкупить или взять в аренду свободные площади, но и посягает на их собственное имущество: технические этажи, подъезды и даже электроциты. Осталась земля... Но представленные на этой странице материалы показывают: и здесь чиновничий произвол сильнее законов...

## БЕССМЕРТНАЯ «ДУРОЧКА»

Когда-то очень популярным было выражение: «запустить дурочку» - означало игру в непонимание, причем игру намеренную, умелую, сопровождаемую демонстрацией солидности и доброжелательности. Были большие мастера «дурочки». Читаешь ответ - вроде все верно, только вот к чему бы это? Ответчик не скрывает радости: отреагировал! Снял головную боль. А на деле - отфутболил человека.

Сейчас время другое. Деловое. Добраиваем правовое государство. Но «дурочка», оказывается, по-прежнему жива! К ее помощи прибегают в тех случаях, когда не хотят выполнять закон. Впрямую отказать нельзя, однако и разрешать не хочется. Вот и скрываются за дымовой завесой из правильных, но пустых, ни к чему не обязывающих фраз. И сказанных совсем не о том, о чем просит человек. Та же игра в бюрократический футбол. Не перевелись мастера!

Речь - о земле. ЖСК «Минлегрпром» существует с 1966 года. В сохранившихся документах сказано, что под строительство дома выделено «пятно» площадью 1149 кв. метров. Границы земельного участка, прилегающего к дому, были очерчены постановлением тогдашнего Фрунзенского райсовета. Понятно, что о собственности речь не шла. То есть владение землей было номинальным. Однако в новейшее время - с 1992 года - ЖСК исправно платит налог и за «пятно», и за придомовый участок. Короче, землю еще не дали, но денежки за нее исправно берут.

Но вот вышел Закон «О землепользовании и застройке в городе Москве», где четко сказано, что в соответствии с федеральным законодательством (с Земельным кодексом РФ) земельные участки в существующей застройке, а также участки, необходимые для их эксплуатации, передаются домовладельцам бесплатно в общую долевую собственность.

Минлегрпромовцы как законопослушные граждане решили воспользоваться этим правом и оформить землю в собственность. Люди они грамотные, знали, что участки,

«необходимые для их эксплуатации», и есть придомовая территория, та, что раньше называлась двором, но кто ж его даст жильцам в собственность? Надежды на это никакой. А потому на двор они не претендовали - решили ограничиться «пятном» под самим строением.

Зачем оно им? Поясним. Во-первых, в соответствии с правовыми нормами члены кооператива захотели стать полноценными владельцами своих квартир. Что против этого возразило? Ничего! Ведь в Гражданском кодексе РФ говорится, что право собственности на недвижимое имущество неотделимо от права собственности на землю. А домовладельцами члены ЖСК стали, как говорится, по определению - полностью выплатили пай за свои квартиры. Таким образом, оформление прав на землю - процедура формальная. Более того, такое право есть у каждого гражданина, купившего или приватизировавшего квартиру - он также является владельцем крошечного участка земли, над которым расположено его жилье.

Правда, есть одна особенность. Каждому конкретному жильцу такая собственность вроде бы ни к чему. А дому в целом - ох, как нужна! Признание за домом земельного надела автоматически создает кондоминиум. А это значит, что теперь отчетность у ДЕЗ будет идти не по всему жилищному фонду района, как сейчас, а по каждому дому, где существует кондоминиум (недвижимость плюс земля). Иными словами, ДЕЗ подпадает под контроль собственников! Уточним: ЖСК получает право требовать от дирекции отчета о том, как и на что расходуются средства, отпущенные на обслуживание его дома. Но как раз этого и добивались жильцы!

Но и это еще не все. Дом кооператива пятиэтажный - пока стоит, но вдруг задумают его сносить? И жильцов - несмотря на заверения чиновников, что такого не должно быть - не отправят ли куда-нибудь на выселки? Но если земля в собственности граждан - не посядут. Извольте дать квартиры в том доме, который построят на их земле! Любый суд встанет на защиту права собственности. Согласитесь - так надежнее.

Потому-то в январе нынешнего года председатель правления ЖСК «Минлегрпром» Нина Манукьянц написала письмо в территориальное объединение землепользования Северо-Западного округа, где расположен кооператив: в соответствии с указанным законом просила выделить земельный участок в общую долевую собственность.

Ответ пришел за подписью начальника объединения С. Гаврилина. Вначале чиновник подробно изложил то, что жильцы знали и до него: мол, согласно статье 12 Закона города Москвы их право на землю вполне законно. Но дальше чиновник пишет совсем не о том, о чем просят жильцы: «Образование в сложившихся жилых микрорайонах (кварталах) земельных участков производится в ходе межевания их территории...». И делается это «во избежание споров» с другими - возможными - кондоминиумами. Но, увы... «Информацией о проведении указанных работ по кварталу, в котором располагается здание ЖСК «Минлегрпром», Москомзем не располагает». А потому - отказать.

Жильцы в недоумении. При чем «межевание», когда речь идет о «пятне» застройки? Межевание, по расчетам специалистов, идущее такими темпами, как сейчас, будет продолжаться еще 50 лет, но кооператив-то какое отношение имеет к нему? Какие споры может вызвать земля, на которой стоит дом? Чьи интересы при этом ущемляются?

Решили жильцы: видимо, не так их поняли. И не мешкая, написали второе письмо в объединение. Случайно узнали, что за то короткое время, что шли письма, там поменялся начальник - теперь это Е. Кузнецов. Может, он окажется понятливее? Но ответ Е. Кузнецова едва ли не под копирку повторил первый: «Не можем выделить, потому что нет межевания»...

Уяснив, что разговор идет на разных языках, ЖСК решил обратиться в префектуру СЗАО. Префектура тоже участвует в передаче земли собственникам, но - в отличие от земельного комитета - должна защищать интересы жильцов.

Но вот что ответил заместитель префекта М. Хацкевич: «В целях реализации Земельного кодекса Российской Федерации - выкупа земельного участка в собственность - в настоящее время на федеральном и городском уровне ведется разработка соответствующих нормативных правовых актов. Пока их нет. Цена продажи будет установлена после утверждения Правительством Российской Федерации поправочных коэффициентов к стоимости таких участков».

Тот же разговор слепого с глухим. Какой выкуп? Какие коэффициенты? Члены кооператива ничего выкупать не собираются, они лишь требуют то, что им принадлежит по праву! Трудно предположить, что руководитель префектуры, занимающийся вопросами недвижимости, не знает того, что земля под домом передается домовладельцам безвозмездно. Почему же тогда он ссылается на будущую продажу? Зачем людям морочит голову?

Такой оборот дела показался жильцам очень странным: не дают землю - даже ту, которую никому не продашь. Объяснение одно: неужели в самом деле задумали сносить дом? И люди запаниковали: не к добру эти отказы...

Минлегрпромовцы, увы, не исключение. Как нам сказали в Московском союзе ЖК и ЖСК, в территориальные земельные органы обращаются многие кооперативы. Ответы они получают разные, и ни в одном не было прямого отказа!

Но и землю не дали ни одному. Значит, процветает «дурочка» и поныне. И понятно, по каким причинам: не хотят чиновники создавать прецедент: дай людям «пятно», они ж потом потребуют придомовую территорию! А поскольку никаких правовых причин для отказа нет, вот и решили запустить «дурочку» - авось отобьет у граждан охоту претендовать на землю.

Но если с отписками все ясно, то непонятно другое: как быть с правовым государством? И для чего пишутся законы? Неужели для того, чтобы чиновники оттачивали свое мастерство в запуске «дурочки»?..

На одном из совещаний руководитель почтенной конторы, занимающейся созданием товариществ, сообщил: «По нашим наблюдениям, приблизительно восемь из десяти руководителей ТСЖ через какое-то время после избрания начинают грести под себя, то есть попросту обирать свой дом». Так ли это? Проверить трудно. Но скорее всего - даже наверняка - цифра завышена. Но такие случаи - факт. И это не только неприятно, но и тревожно: подрывается идея жилищного самоуправления. Что могут в этом случае сделать рядовые жильцы? О своем видении проблемы рассказывает руководитель общественного объединения по защите прав жителей «Жилище - малая Родина» Герман ИВАНЦОВ.

Прямой путь к злоупотреблениям - бесконтрольность. Это верно и в случаях с товариществами, и с жилищными кооперативами. Видимо, такова наша российская особенность: у людей, в руках которых оказывается печать - пусть вполне интеллигентных, до того вполне безупречных, - вдруг просыпается охотничий инстинкт, начинает меняться психология. Примеров тому достаточно.

Но почему бесконтрольность? Ведь должны быть проверки, отчеты. Должны. Но ревизионные комиссии со временем забывают свои функции и распадаются. Собрания? К сожалению, по разным причинам они проводятся крайне редко: неактивные жильцы, нет помещения. Этим и пользуются проходимцы, волей случая оказавшиеся в главе домовых жилищных объединений.

В доме кооператива на проспекте Вернадского есть пристройка. В ней расположен банк, а деньги за аренду, естественно, поступают в бюджет города. Но жильцы хорошо знали, что строилась она за их счет, то есть принадлежит ЖСК. Да вот беда - документы (а дому более четверти века) затерялись. Кто тогда думал о собственности?

Доказать принадлежность пристройки кооперативу взялся вновь избранный председатель - кстати, профессор одного из московских вузов. И для ведения дел нанял адвоката. Тот запросил изрядную сумму - несколько десятков тысяч долларов. Но дело того стоило. Докажи юрист, что помещение - собственность кооператива, то последний смог бы извлечь куда большую прибыль.

Чем кончилась эта история? Деньги - а они были сняты со счетов ЖСК, часть собрана по квартирам - юристу перевели. Но через какое-то время он уехал за границу. Все станет ясно, если сказать, что «юрист» был сыном председателя ЖСК.

Нередко бывает и другое: в результате больших усилий товарищество или кооператив добиваются все же передачи им нежилых помещений. По закону о товариществах деньги за это могут расходоваться исключительно на нужды дома. Но фактически часть их оседает на руках тех, кто распоряжается финансами: у руководителей ТСЖ или ЖСК.

Та же история с рекламой, размещенной на доме, - за нее можно получить немалую сумму, особенно если речь идет о центре города. Но вот недавно ко мне обратились жильцы одного из домов по Тверской: «Сдается место на крыше за одну цену, а в каску товарищества поступает меньшая сумма. Где разница? Председатель ТСЖ отказывается обсуждать с нами этот вопрос».

Еще пример. Создана территориальная община на базе ЖСК, принадлежащих одному из самых уважаемых театров Москвы. Так вот, выяснилось, что ее руководитель, договорившись с инвесторами, сдал им участок земли, которым распоряжается община. Там построили дом. Но денег община так и не получила.

Подобные финансовые злоупотребления проходят мимо прокуратуры, отделов по борьбе с экономическими преступлениями. Те, видимо, считают, что дом - как

## ЧТО НОВОГО? ВОРУЮТ...

Увы, не все председатели ТСЖ и ЖСК честные люди

семья. Ругаются, мол, соседи между собой, а кто прав, кто виноват - пусть сами разбираются. Проходимцы между тем чувствуют себя безнаказанными.

Обратимся к законодательным актам. Что говорит закон о ТСЖ? В нем нет ни слова о правах членов товариществ. Правда, есть расплывчатая строка в рекомендательном Уставе ТСЖ, разработанном Госстроем: «Члены товарищества имеют право получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах». И только! Короче, никаких рычагов, по сути, чтобы прекратить махинации, у членов товарищества нет. Впрочем, зададимся вопросом: а могут ли быть? Ну, проголосуют, переизберут. А печать? А печать не отнимешь (хотя бывали и такие случаи). Поди докажи, что у него уже нет полномочий. Доступ к банковскому счету остается у него. А значит, все так же безнаказанно будет вершить темные дела.

Когда правоохранительные органы обратят внимание на подобные случаи? Кто ответит?

Скажу о профилактике, превентивных мерах, которые могут предпринять жильцы, чтобы не допустить хищений.

Главное условие: жильцы не должны быть равнодушны ко всему, что делается за дверями их квартиры. Пока же возмущение членов ТСЖ или ЖСК ограничивается разговорами на лавочке. И второе: необходим элементарный жилищный ликбез для москвичей. Сейчас есть немало курсов, рассчитанных на председателей товариществ или других жилищных объединений. Считается, что знания по ведению домового хозяйства нужны только им. Заблуждение! Они нужны всем жильцам. Формы, в которые можно облечь просветительскую работу, могут быть самые разнообразные: телевизионные передачи, курсы, круглые столы с участием работников ДЕЗов, районных управ. Не захотят учиться? Вот этого я как раз меньше всего боюсь. Посмотрите, с каким интересом обсуждается реформа ЖКХ! Люди стараются разобраться во всех хитросплетениях жилищно-комму-

нального хозяйства: ведь речь идет об их расходах. Думаю, что для них небезразлична и экономика дома. Пусть не для всех, но если среди соседей найдется несколько активистов - уже хорошо.

И вот еще что думаю: коли немало случаев злоупотреблений, не рано ли передавать общее долевое имущество в собственность гражданам? ТСЖ - высшая форма объединения жителей, стоило бы сперва поучиться в «начальной школе». Такая школа для ТСЖ - домкомы. Почему мы забыли о них? Не обладая имущественными правами, такие комитеты вполне могут участвовать в жизни дома, влиять на нее. Только надо дать им больше прав. Сейчас о них вспомнили. Подготовлен проект постановления правительства Москвы, согласно которому домкомы отныне смогут контролировать ДЕЗы, их финансовую деятельность, подписывать акты ремонтных работ, благоустраивать территории, оценивать готовность строения к зиме. Без этого ни один документ не будет принят к оплате.

Но достаточно ли этого? Домкомам надо дать функции ТСЖ, то есть наделить правами социального заказчика, заключать от своего имени договоры на обслуживание. Конечно, для этого недостаточно освобожденного председателя, нужен человек, который постоянно и квалифицированно занимается делами дома. Найти таких работников из самих же жильцов всегда можно. Это пенсионеры, имеющие опыт хозяйственной или юридической работы и еще полные сил. Это женщины, которых - увы! - теперь нередко насильно отправляют на пенсию, а то и просто увольняют, не дав им реализовать свои возможности. Но при этом надо бы отказаться от прежнего стереотипа общественной работы - рассчитывать только на энтузиазм граждан. У таких людей должна быть достойная зарплата. Потянет ли это бюджет города? Если подойти по-государственному - должен! Ибо польза, которую принесет такой председатель, окупится многократно. Дом, которым тщательно и повседневно занимается заинтересованный человек,

лучше сохранится. А это прямая экономия городского бюджета.

И здесь мы возвращаемся к нашей теме. Не станет ли руководитель домкома тянуть одеяло на себя? Хоть он и не распоряжается собственностью, но корысть дырочку найдет. Скажем, может выторговать - за счет дома - какие-то работы в своей квартире. Но если жильцы не будут равнодушными обывателями, то такого не случится. От такого руководителя немедленно освободят. Для этого даже не надо ждать, когда будет доказан факт злоупотребления. Плохое обслуживание дома - это уже звонок. Ведь если ничего не меняется, не улучшается содержание, эксплуатация, то есть председатель домкома манипурует своими прямыми обязанностями, то с большой вероятностью можно сказать: здесь дело нечисто. Свои полномочия он использует явно не по назначению и скорее всего - в личных целях.

Как выяснить мнение жителей? Собрания, как я сказал, не проводятся. А ведь им есть хорошая замена - поквартирный обход жильцов. По моему убеждению, такой обход эффективнее собраний. Когда человек высказывает мнение один на один, он более искренен, более объективен. В опросном листе должна быть графа, в которой он мог бы записать свои претензии. И решить: подтверждает он или нет полномочия человека, который от его имени заключает договор с обслуживающими организациями. А желающих занять его место - если это оплачиваемая должность - уверяю вас, найдется немало.

Итак, подытожу: домкомы - та оптимальная форма объединения, которая вдохнет новую жизнь в жилищно-коммунальную реформу. Только вместе с большими правами, которые им следует дать, надо усилить контроль над их работой со стороны жителей. Если они будут по-прежнему равнодушны, инертны ко всему, что делается в доме, - ничего не получится.

Телефон общественного объединения по защите прав жильцов «Жилище - малая Родина» 978-60-20.