

С КОГО СПРОС?

Это едва ли не самый последний дом на Ленинском проспекте. Сюда даже автобусы не ходят. Дальше — прямая дорога на Внуково. Для кого минусы, а для кого плюсы: тихое место, в двух шагах лес — что может быть лучше? А добираться в город можно и на собственной машине. По всему видно — дом элитный. В этом убеждает и внешний его облик — несколько разноэтажных корпусов, соединенных в единый комплекс. Впечатляет!

Но, увы — внешность обманчива. Деньги люди заплатили немалые, но «исключительность» своего дома они понимают как исключительно плохое его качество. Просыпаясь по утрам, думают: какой сюрприз сегодня преподнесет собственная квартира?

С такими авариями, которые случались здесь — а плохим качеством сейчас никого не удивишь, — столкнешься и в самом деле не в каждой новостройке. «Эксклюзивные» недоделки. Расходятся межпанельные швы, рвутся батареи, негерметичными оказались стыки инженерных коммуникаций внутри помещений. Бедой обернулась и эффектная конструкция балконов, выполненных в виде ступенек на фасаде: плохая изоляция приводила к тому, что заливали нижележащие квартиры.

Можно представить, сколько забот было у обслуживающей организации, как кляли строителей. Но нет, в данном случае ничего подобного не было. Никаких претензий! Секрет простой: ведь эксплуатировала дом та же организация, которая его и строила. С кого спрос?

ТОЛЬКО НЕ У НАС

Сама идея, надо сказать, не такая уж плохая, реализована во многих странах. Там один и тот же кооператив (так именуются фирмы) и строит дом, и обслуживает, и ухаживает за ним не хуже, чем родители за своим дитя. Ему, кооперативу, кстати, и карты в руки: кто лучше знает дом, как не он! Идеей заинтересовались и у нас, о ней говорили на совещаниях, называли одним из путей реформирования ЖКХ. Но когда знакомимся с тем, как претворили ее на Ленинском проспекте, первое, что думаешь: стоило ли? Ибо фирма — тот же Стройтрест — взяла дом на обслуживание вовсе не для того, чтобы людям там жилось лучше, а лишь затем, чтобы выкачивать из них деньги. Квартиры росли как на дрожжах, достигала 2-3 тысяч рублей. К тому же появлялись «целевые взносы» на какое-либо мероприятие. Но при этом — ни качество, ни количество услуг не менялось: были грязными подъезды, в них так и не появилась охрана, во дворе не посажено ни одно деревце. И когда однажды «Швидлер» — есть такая организация в Москве наподобие МосОТИСа и Мослифта — остановила подъемник (якобы за неуплату — хотя люди исправно вносили деньги!), жильцы взбунтовались: не надо нам больше никаких трестов! Будем содержать дом сами. Так и возникло товарищество. Было это в конце прошлого года.

...Уходя, Стройтрест громко хлопнул дверью: дом был им бук-

вально разграблен. Продан технический этаж (что в принципе незаконно), а также диспетчерская и помещение, которое занимало его руководство (и то, и другое оплачено жильцами.). Захватили с собой компьютеры и даже газонокосилки, купленные также на деньги жителей. А что не смогли продать или забрать — попросту разломали, уничтожили, как произошло с электронной системой оповеще-

расти в цене. А в их доме — из-за того, что так наплеватьски относились к его содержанию, — она только падала. Вот этот процесс она и хотела остановить.

Понятно, какую ответственность взяли на себя жильцы, решившись стать независимыми от какого-либо муниципального вмешательства в свои дела. Для этого надо прежде всего все знать о своем доме. Иметь техническую документацию

СЛОМАННАЯ ВЕРТИКАЛЬ

Непросто понять, почему так происходит. Ведь никаких правовых оснований скрывать документацию, отказывать жильцам в открытии собственного субсчета ни у управы, ни у дирекции нет. Более того, есть постановление правительства Москвы (№ 1058-ПП от 24 декабря 2002 г.), обязывающее дирекции вести учет доходов и расходов индивидуально

освободилась она и на следующий день. И еще через день.

Тайный механизм работы дирекции остался нераскрытым.

Вывод напрашивается печальный: ДЕЗ — трюмб в стройной системе столичной вертикали власти! Правительственное постановление ДЕЗу не указ. Решение префектуры — по боку ДЕЗу. Настоятельные рекомендации жилищного управления ДЕЗу можно вообще не замечать. Далее по нисходящей идут районная управа и непосредственно дирекция. Но тут вынужден остановиться, ибо мне ничего не известно, объяснял ли руководитель управы Юрий Штыков своей подчиненной г-же Смирновой, что надо-де помогать жилищным объединениям, а может, наоборот, наказывать всячески, мягко говоря, сдерживать их самостоятельность? Скажу лишь, что ряд вопросов — в частности, об арендаторах, о продаже нежилых помещений — решает сама управа. И отнюдь не в пользу товарищества.

Итак, трюмб вертикали власти обнаружен в районном звене — тут она не действует. У города своя жилищная политика, у района — своя. И никто не может заставить районное начальство выполнять правительственные директивы.

Сильнее ДЕЗа в Москве никого нет?..

ГДЕ ДЕНЬГИ — ТАМ И ТАЙНА

И опять-таки — почему? Постараемся найти ответ сами. Непрозрачность деятельности дирекции — родовое свойство. Вопреки расхожему мнению, что ЖКХ — сфера нищая, замечу, что в дирекциях крутятся весьма и весьма немалые деньги. А вот как они расходуются — никому не известно. Тем более жильцам. Их не допускают на финансовую кухню. Рядом со своей властью терпеть другую, общественную, — кому это понравится?

Не заставив дирекцию и отдавать гражданам дома — этим она лишилась части поступлений. Ратуй — на словах — за жилищные объединения, муниципальные организации — на деле — упираются изо всех сил, чтобы те не появились. Когда речь идет о материальных интересах (личных?), хозяйственная городская политика, городские директивы отступают на второй план.

А сами объединения? У деятельной и самоотверженной Татьяны Васильевны вот-вот опустятся руки: может, зря все затеяли? Может, правовая культура и в самом деле не для нашего общества?

...Недавно в префектуру ЮЗАО из окружного жилищного управления поступила очередная «служебная записка», где перечисляются невыполненные районной управой и дирекцией поручения, данные префектурой. Названы документы, которые ДЕЗ должен (обязан!) предоставить товариществу. То, что префектура примет меры и на следующем, уже четвертом, рабочем совещании сделает ДЕЗу очередное серьезное предупреждение, сомневаться не приходится. Но вот как воспримет его Смирнова — большой вопрос.

Смерть товарищества — праздник на улице ДЕЗа...

Исаак ГЛАН

ПРАЗДНИК НА УЛИЦЕ ДЕЗа,

или НЕПРОШИБАЕМАЯ СМИРНОВА

Для чего создаются товарищества? Чаще всего не столько для того, чтобы созидать, сколько защищаться. Но и появившись на свет, они не могут рассчитывать на легкую жизнь. Убедительное свидетельство тому — история ТСЖ «Ленинский проспект, 137-1».

Хотели свободы? Получайте ее!

ИЗ ОГНЯ ДА В ПОЛЫМЯ

Итак, теперь дому предстояло жить в новом качестве: ответственность за его обслуживание и состояние взяли на себя сами жильцы. На первых порах товарищество заключило договор с дирекцией «Теплый Стан», и та стала оказывать часть необходимых услуг. В будущем же предполагали перейти целиком на самоуправление: получить полную экономическую и финансовую самостоятельность, самим вести бухгалтерский учет, определять приоритетность и объем тех или иных работ. Короче, решили стать единственными, полномочными и ни от кого не зависимыми хозяевами собственного строения.

Сразу скажем: инициатива в Москве нечастая. Осуществить такое, дом мог стать гордостью района, а может, и всего округа, школой передового опыта для других товариществ. И потому управление Департамента жилищной политики по Юго-Западному округу сразу включило дом в список своих пилотных проектов по развитию самообслуживания на территории и готово было оказывать ему всяческую помощь.

Знало бы молодое товарищество, на какую стезю вступило...

Во главе ТСЖ стала умная, энергичная и экономичная подкованная Татьяна Ефремова. У нее хватает собственных забот — есть бизнес, — тем не менее она посвящает немало сил и времени решению жилищных проблем, причем делает это бескорыстно. Мотивы? Она из того же дома, и вместе с другими жильцами, конечно же, страдала от безобразий, которые творились в нем. Серьезный бизнесмен, она хорошо понимала: собственность с годами должна

по его приемке, проверочные акты Мосжилинспекции. Располагать информацией, какие в доме нежилые помещения и кто арендует их. Изучить возможности здания как коммерческого предприятия, то есть понять, можно ли извлечь из него какую-то прибыль (скажем, сдавая свободные нежилые площади, размещая на крыше антенное хозяйство компаний мобильной связи), чтобы направить ее на то же обслуживание. Надо было разобраться в том, законно ли продана диспетчерская, ведь с созданием кондоминиума на один метр общей имущества, входящий в него, не подлежит отчуждению без согласия жильцов. В данном же случае их даже поставили об этом в известность. И, наконец, товариществу необходимо иметь прозрачную и подробную финансовую схему своих операций — квартплаты, городские субсидии, расчет с поставщиками ресурсов, обслуживающей организацией.

Но нет, жильцов отрезали от всякой информации. Не дают им техдокументацию. Не раскрывают, во что обходится содержание дома. Как же можно открыть собственный счет, на который приходили и с которого снимались бы платежи? Суть происходящего одна: не хотят товариществу давать независимость, намертво привязывают его к муниципальным организациям. Как говорится, из огня да в полымя — освободившись от корыстной ведомственной зависимости, дом попал в не менее тираническое муниципальное рабство. Диктат ДЕЗа оказался столь же удушающим, как произвол строительной организации. Как не были жильцы хозяевами в своем доме, так ими и не стали.

— Мы не знаем даже, получает ли дом городскую дотацию! — с горечью говорит мне Татьяна Васильевна.

по каждому кондоминиуму — первый шаг для эффективной работы жилищных объединений.

В префектуре ЮЗАО трижды заседала рабочая группа по развитию жилищных инициатив, и на каждом из заседаний выяснялись отношения ТСЖ «Ленинский 137-1» с дирекцией «Теплый Стан». На одном из заседаний присутствовал автор этих заметок — тогда и довелось услышать от руководителя ДЕЗа Лидии Смирновой торжественное заверение:

— Мы готовы во всем пойти навстречу товариществу, заключить с ними договор. Осталось решить только технические вопросы.

С тех пор минуло более трех месяцев. Но воз и ныне там. В то время я еще не знал, что заявления, подобные тому, что услышал, делались на каждом из заседаний рабочей группы. Не знал и того, что существует прямое указание заместителя префекта Александра Картышова, данное еще в октябре прошлого года: «Управе и дирекции срочно решить вопрос с ТСЖ по Ленинскому 137-1». Не знал, что по той же проблеме были неоднократные обращения в префектуру окружного управления жилищной политики, что есть наконец заявление руководителя районного ЕИРЦ о том, что из всей суммы платежей выделить расходы-доходы по одному дому — вовсе не проблема, центр готов это сделать. Не тот ли это, кстати, «технический вопрос», который остановил Смирнову? Других трудностей нет. Но, увы, ничего в жизни многогосударственного ТСЖ не меняется...

Попытался автор и сам выяснить: почему? Хотел поговорить с руководителем ДЕЗа «Теплый Стан». Но когда ее секретарь поинтересовалась, по какому вопросу, Лидия Алексеевна, сославшись на очень большую занятость, говорить отказалась. Не



ЗАЧЕМ НАДО ПЛАТИТЬ ПРОЦЕНТ АГЕНТСТВУ НЕДВИЖИМОСТИ?

Продолжается работа «горячей линии», организованной при поддержке специалистов корпорации «Инком-недвижимость»

Говорит Владимир Евгеньевич Титаренко, руководитель отделения корпорации «ИНКОМ-недвижимость»:

— Зачастую нежелание решать свои жилищные вопросы через агентство недвижимости оправдывается ненужными расходами. Клиенты хотят верить, что решение жилищной проблемы самостоятельно ничего не будет им стоить.

Так за что же платить проценты агентству недвижимости?

Вопрос не в комиссионных или в их отсутствии.

Профессиональные риэлторы нашей компании каждый день помогают тем, кому не хватает времени и необходимых знаний.

Большинство людей, собира-

ющихся заняться решением жилищных вопросов, неизбежно сталкиваются с дилеммой: осуществить сделку дешево само-

стоятельно или дороже, но гарантированно качественно, через компанию, давно зарекомендовавшую себя на рынке недвижимости. Сегодня общество скло-

няется к цивилизованному решению жилищной проблемы.

Практически каждый второй, обратившийся к нам по телефону, задает вопрос о проценте комиссионных нашей фирмы. Тактика стара как мир: вы садитесь к телефонному аппарату и обзваниваете множество агентств, выясняя, у

кого из них наименьший процент. Искренне желая сэкономить свои деньги, вы обращаетесь в ту фирму, которая (по телефону!) назвала вам самый маленький процент. Логично? На первый взгляд да.

Но только при том, что он непрофессионален. Настоящий специалист объяснит вам, что лукавит тот риэлтор, который предложит вам 2%. Дело в том, что цивилизованный рынок недвижимости в нашей стране сложился. Все солидные, достойные вашего внимания компании оперируют ОДИНАКОВЫМИ процентами. Другое дело, что стоимость услуг напрямую зависит от объема работы, выполняемой риэлтором. Одно дело — оформить куплю-продажу квартиры одним родственником другому. Это будет минимальный процент. И совсем

другая задача — провести сложную многоступенчатую сделку с проверкой и расселением 5-6 квартир. Из чего складывается работа риэлтора? В зависимости от сложности сделки это: активная реклама вашего варианта, показы квартиры, сбор необходимых документов и справок, подбор и юридическая проверка альтернативного варианта, организация подписания договора купли-продажи и регистрации права собственности, безопасная передача денег и многое другое. Уберете что-либо из вышеперечисленного, и ваш процент автоматически снизится.

В заключение хочется сказать: конечно, экономить нужно, но не на собственном спокойствии и благополучии. Ведь за самой простой на первый взгляд сделкой могут скрываться подводные камни, миновать которые под силу только квалифицированным специалистам.

Если вы хотите подробно проконсультироваться у наших специалистов по любым вопросам недвижимости, звоните по телефону нашей «горячей линии»: 363-04-56.

Смотрите наши прямые эфиры по КТВ «Московский север» каждую среду в 19.35.

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ Тел. 363-04-56