

Роберт Георгиевич, у государственного унитарного предприятия «Мосжилкомплекс» стаж невелик, всего шесть лет. Все эти годы вы у руля организации. Какие задачи были поставлены перед ней, когда она только создавалась?

- Деятельность предприятия изначально носила разноплановый характер: вопросы управления имуществом, контроль за ходом и качеством строительства, приемка зданий и ввод их в эксплуатацию. Во второй половине 90-х годов стало очевидно, что построить дом - это еще полдела. Не менее важно сохранить его. Мировой опыт подсказывает, что больше всего заинтересован в сохранности своего имущества сам домовладелец. У многоквартирного дома много домовладельцев - это собственники жилых и нежилых помещений. Каждый в отдельности не может управлять ни своей частью, ни домом в целом. Им необходимо объединиться. Поскольку самоуправление в жилищной сфере - форма новая, московские ТСЖ начали создавать не по инициативе жителей, а в соответствии с гл. 6 Федерального закона «О товариществах собственников жилья». Правительство Москвы поручило нашей организации создавать товарищества собственников жилья и формировать кондоминиумы в домах перспективной застройки, возведенных по городскому заказу за счет средств целевого бюджетного инвестиционного фонда и реализуемых на коммерческой основе.

Задача была принципиально новая. В Москве ТСЖ только начали создаваться, хотя уже и тогда существовали различные способы территориального общественного самоуправления. Но массового характера они еще не приняли.

Пока дом строился, функции председателя ТСЖ выполнял штатный сотрудник ГУП «Мосжилкомплекс». После передачи прав собственности на квартиры физическим лицам мы организовывали и проводили общие собрания домовладельцев с целью выбора правления и председателя ТСЖ. Вот тут и начинались проблемы. Впервые, все хотят жить в комфорте, но мало кто хочет возглавить ТСЖ, вести бухгалтерию, общаться с коммунальными службами и т.д. А когда все-таки появляются желающие возглавить, возникает проблема «моральной чистоплотности». На первом общем собрании домовладельцы впервые видят своих будущих соседей. Нет гарантии, что председателем ТСЖ не будет избран человек с, мягко говоря, авантюристскими наклонностями, для которого ТСЖ станет источником личного обогащения. А если все-таки жильцам повезет, и председателем станет кристально чистый человек? Честность не всегда поможет, если председатель не является профессионалом в жилищно-коммунальной сфере. Управлять многоквартирным домом - это огромный труд, требующий соответствующих знаний и опыта. Некомпетентность может стоить дорого. У нас имеются многочисленные факты развала товариществ, причем по разным причинам: непрофессионализм, а иногда и откровенное стяжательство, нежелание самих домовладельцев заниматься хозяйственными проблемами своего имущества.

Шесть лет - срок, конечно, небольшой, но и немалый. Что удалось сделать? Решена ли поставленная перед вами задача?

- Тут однозначно нельзя ответить. С одной стороны, мы сумели создать свыше 230 ТСЖ и сформировать более 190 кондоминиумов. Это была нелегкая работа, потребовавшая значительных усилий. Надо учесть, что начинали мы практически с нуля. Пришлось столкнуться с множеством проблем. Основная проблема - несовершенство законодательства, противоречие ряда положений городских нормативных документов федеральному законодательству. Новые нормы, продиктованные стремительным течением жизни, то и дело входили в противоречие со старыми установлениями, продолжавшими действовать.

Подавляющее большинство граждан не было информировано в должной мере о целях и задачах, решаемых ТСЖ, соответственно не готово взять на себя ответственность по управлению своим имуществом. Преодолеть инерцию мышления было чрезвычайно тяжело. Мало того что общее собрание жителей организовать было очень трудно, но и на самих встречах звучало столько сомнений и скепсиса, что порой ТСЖ так и не удавалось создать. Ситуация обострилась с принятием решения Конституционного суда РФ (постановление от 2.04.98 № 10-П) об отмене обязанности домовладельцев вступать в члены ТСЖ - членство в ТСЖ является добровольным. После данной корректировки была нарушена правовая основа членства в ТСЖ. Сегодня часть жильцов может не являться членами товарищества. В результате возникают ситуации, когда в созданном инвестором-застройщиком ТСЖ совсем нет участников

(членов) или их число является незначительным. Дом становится наполовину бесхозным, что влечет за собой возникновение различных ситуаций, решение которых не содержится в нормах действующего законодательства.

На мой взгляд, форма организации жителей дома или группы домов может быть любой, но именно она (организация, а не каждый житель) должна быть заказчиком и контролером услуг управляющей компании. Этим ее права и обязанности должны ограничиваться. Но обязанности (я подчеркиваю: именно обязанности организации, а не только властей) и должны регламентироваться федеральными законами.

Роберт КВАЧАДЗЕ:

ХОЧЕШЬ КОМФОРТА - СОЗДАЙ ЕГО!

КВАЧАДЗЕ Роберт Георгиевич, руководитель государственного унитарного предприятия «Мосжилкомплекс», доктор экономических наук, член-корреспондент Международной академии инвестиций и экономики строительства, почетный строитель России, член правления РОСС, автор более 30 научных работ.

До настоящего времени не отрегулированы взаимоотношения ТСЖ с органами исполнительной власти и местного самоуправления. Отмечалось также низкое качество строительства жилых объектов.

Процесс формирования кондоминиумов и передачи жилых домов в управление товариществам до настоящего времени осуществляется медленными темпами, поскольку городские и территориальные структуры оказались не готовы к реализации данной программы. В управах районов и префектурах эта работа возлагается на специалистов, имеющих другие обязанности.

Помимо этого, не были проработаны вопросы формирования земельно-имущественного комплекса. Собственно, для чего создается ТСЖ? Товарищество - форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме. Сегодня создание товарищества в новостройках нецелесообразно по причине отсутствия объектов управления, то есть кондоминиумов, формирование которых возможно только после проведения городских мероприятий по межквартирному делению жилых кварталов и определению состава общего имущества в многоквартирном доме.

До сих пор не отработан механизм передачи земельного участка в общую долевую собственность домовладельцам в условиях перехода на стопроцентную оплату за техническое обслуживание и реальный объем выполняемых услуг (включая уборку земельного участка в обозначенных границах, а также налоговую составляющую по оплате за землю в федеральные и городские бюджеты), что является ключевой проблемой в реформировании ЖКХ. Проекты межквартирного разрабатываются на жилой квартал в целом за счет средств бюджета г. Москвы в рамках реализации программ по проведению земельной реформы в соответствии с перечнем жилых домов, утвержденных префектом административного округа. Но в настоящее время лимит финансирования не позволяет проводить работы по межквартирному делению города в полном объеме, что влечет за собой невозможность проведения мероприятий по описанию общего имущества и проведению технического учета кондоминиумов, регистрации прав на общее имущество в многоквартирных домах.

Словом, все это тормозило и тормозит процесс организации товариществ в новостройках. Добавьте к этому еще и наш оте-

чественный менталитет. Многие десятилетия людей приучали к тому, что за все и вся отвечает государство, а тут вдруг они сами стали собственниками, и стало быть, надо принимать бремя ответственности за свою квартиру, дом, придомовую территорию на себя. Такой перелом в сознании в одночасье не происходит, нужно время, чтобы свыкнуться с этой мыслью, понять, что теперь хозяин - именно ты лично.

В новом Жилищном кодексе, который вступил в действие с 1 марта нынешнего года, понятие «кондоминиум» отменяется вообще...

- Его заменит понятие «многоквартирный дом». Впрочем, дело ведь не в терми-

наются к нам или в иные компетентные организации.

Что, у вас есть свои архитекторы, дизайнеры?

- Не обязательно. Их мы чаще приглашаем со стороны, а вот сбор необходимых документов, сопровождение проектов осуществляют наши специалисты. Они проводят консультации относительно возможностей здания, согласуют пакет во всех необходимых инстанциях - с пожарными, СЭС, Мосжилинспекцией и т.д.; затем представляют все согласования и проекты перепланировки на рассмотрение в межведомственные комиссии - управы или префектуры, в зависимости от сложности перепланировки.

имеет право на любую нужную ему отделку, но при этом он должен строго руководствоваться существующими строительными нормами и правилами.

Что же получается на деле? Войдя в пустую коробку квартиры, ее хозяин включает свою фантазию, и от заложенного проекта не остается и следа. К тому же в целях экономии средств он нанимает работников малокачественных, зачастую приехавших из стран ближнего зарубежья, которые меньше всего думают об ответственности и дальнейшей эксплуатации здания.

В результате работы проводятся с причинением ущерба смежным помещениям. Пассажирские лифты используются для транспортировки строительных материалов. Представьте, что для проведения работ по переустройству и отделке четырехкомнатной квартиры лифт должен перевести до 25 тонн грузов, а в доме от 50 до 100 квартир, а то и больше. К моменту празднования новоселья очень часто встает вопрос о замене лифтового оборудования. Забываются строительными отходами мусоропроводы (на момент производства работ внутри помещений управляющей компании дома приходится их заваривать), загромождаются строительными материалами и отходами лестничные клетки, эвакуационные пути, что создает пожароопасную ситуацию в доме.

Электромонтажные работы проводятся на глазок, что может привести при эксплуатации или вскрытии к несчастным случаям вплоть до летального исхода.

Радиаторы устанавливаются такие, что насосы отказываются работать, поэтому в одной квартире субтропики, а в другой - Арктика. Полотенцесушители монтируются недопустимых проектом диаметров, что порождает шум в трубах.

С энергетикой тоже проблема. Мощности электрических коммуникаций не рассчитаны на количество бытовой техники, эксплуатируемой одновременно в каждой квартире. Отсюда перегрев проводов, короткие замыкания. Впрочем, это уже претензия к проектировщикам...

Закон регламентирует сроки проведения отделочных работ после сдачи дома - до 4 месяцев, но они продолжают и год, и два, и больше. Офис нашего предприятия расположен в доме-новостройке. В течение многих лет из-за шума, порождаемого перфораторами, циклевочными машинами, дрелями, работать невозможно. Эту проблему надо урегулировать, и срочно!

- И что делать?

- Учитывать неизбежное стремление собственников квартир к совершенствованию внутреннего пространства своих владений, нужно ужесточать меру ответственности за проведение несанкционированных перепланировок. Например, в Соединенных Штатах за перепланировку, не согласованную в установленном законом порядке, предусматривается уголовное наказание в виде лишения свободы сроком до 5 лет. Также совершенно необходимо наделить соответствующими полномочиями представителей эксплуатирующей организации. В общем, держать процесс под контролем, а не закрывать на него глаза. Либо строить дома под ключ, тогда человеку после покупки жилья не придется вкладывать в грандиозный ремонт деньги и время, а можно практически сразу справлять новоселье!

- Вернемся к вашей изначальной задаче. Товарищества на протяжении последних лет создавались трудно. Есть ли у них будущее вообще?

- Будущее у ТСЖ есть. Убежден, что новый Жилищный кодекс в какой-то степени стимулирует процесс их создания. В нем многие положения прописаны более четко и точно, яснее стал вопрос урегулирования земельных отношений. А как он будет работать, что ж, посмотрим...

Люди меняются, меняется их отношение к собственности, приходит осознание того, что свою недвижимость надо беречь и приумножать. И большую роль в этом могут сыграть различные формы самоуправления граждан в жилищной сфере. Выбор остается за домовладельцами: в каком доме им жить.

- Сами выступите инвестором?

- Инвестором выступает город в лице Департамента инвестиционных программ строительства г. Москвы. А мы как его подразделение выполняем часть необходимых функций, большинство которых мы освоили безуспешно. Время стремительно меняет жизнь, бросает нам новые вызовы, на них надо отвечать. И мы работаем над этим.

- Стало быть, Мосжилкомплекс не комплуксет перед поставленными задачами?

- Мы просто не имеем на это права.

Беседу вел
Виктор ШИРОКОВ

