

Да там трава в полроста!..

- С другой стороны дерево выросло, - уточняет Стародубцев. - Стыдно за Россию.

И мне за державу обидно. Но нахожу предлог для гордости.

- Зато у вас чисто и красиво!

- Вчера было так же. Мешками мусор носили. На себе...

Вспоминаю вертикальную металлическую лестницу, ведущую на кровлю, узкий лабиринт чердака, и с еще большим уважением смотрю на Стародубцева и его жизнерадостных товарищей...

МОИСЕЙ НЕ ПРИДЕТ...

После увиденного потянуло на серьезный разговор.

- Как жильцы отнеслись к вам? - спрашиваю Абрамова.

- Как тяжелобольные, долгие годы лежавшие в реанимации и ходившие под себя, к врачам. Мы для них - чудо исцеления...

- Сегодня - чудо в лице ГУП ЭВАЖД и столичного бюджета. Завтра за ремонт надо будет платить самим. Эдакую громадину отремонтировать - счет на миллионы...

- На миллиарды!

- Оттуда у жильцов такие деньги?

- В доме 255 квартир. Деньги, разумеется, есть не у всех. Но есть выход.

Будут продавать квартиры, как продают их бабушки в доме на Котельниках: до того, как мы приступили к ремонту, квадратный метр жилья там стоил 1,5 тысячи долларов, сегодня - 6 тысяч! Ремонт за счет бюджета города, а в выигрыше жильцы. Извините, но, если мне не изменяет память, последняя квартира на Котельниках продана за 800 тысяч долларов! Поэтому когда говорят: «Приехали новые русские и купили», я отвечаю: «А деньги-то взяли старые русские» - те самые, которые когда-то получили эти квартиры бесплатно. Они забирают 800 тысяч долларов, покупают уютную квартиру и еще кое-что остается на жизнь...

- Жилищный кодекс приведет к тому, что состав домов не будет смешанным, - вступает в разговор Новиков. - В доме, где живут физические собственники, не должно быть социальных жильцов - у них другие деньги и другое отношение к жилью. Только при таком условии собственники смогут содержать дом. Но прежде должен быть создан механизм, заставляющий людей выполнять закон. Какие бы богатые здесь ни жили, если за лифтом не следить, то он вы-

дет из строя. Раз я по закону должен за ним следить, то вы по закону обязаны собрать средства на это...

- Так оно и будет - по закону, - подерживаю я Новикова.

- Не будет, - охлаждает наш энтузиазм Абрамов. - Жилищная реформа обещает рай в шалаше, но не бесплатный, а за деньги. А люди-то те же, из прошлого тысячелетия! Какое дело живущему на одиннадцатом этаже, у которого течет потолок, до того, кто живет на первом этаже и страдает от крыс? А жильцу с пятого этажа нет дела до этих двух - у него своя проблема: о порог спотыкается. И деньги дадут только на ремонт своего порога...

Взгляните на окна. Видите белые рамы из ПВХ в разных местах? Цвет должен быть темно-серый - к памятнику архитектуры требования жесткие. Я говорю своим: «Ребята, покрасьте». Жилец: «Только троньте мою собственность - веревки перережу!». Белые рамы купил потому, что дешевле. И нет ему дела до того, что фасад выглядит как дорогой костюм с холщовыми заплатками. А вон тот поставил рамы темно-серого цвета - ума хватило. Или денег...

- Будем ждать Моисея, который уведет на 40 лет, пока не поймем: и за порогом наша собственность?



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

- Моисей не придет. Придут шарлатаны. Мы скажем: чтобы дом эксплуатировать, нужно платить по 25 рублей за метр. Придет мавроди и скажет: сделаю то же самое, но за 12 рублей. И они бросятся к мавроди. Потом он пропадет - с их деньгами...

Раз уж пошел прямой разговор, расскажу, как собрание проходило. Стали мы говорить о Жилищном кодексе, о ремонте. Жильцы: «Вы к нам с деньгами пришли?» Мы: «Деньги вы должны собирать». Из угла голос: «На хрен вы нам нужны». Но больше всего запомнилась девятилетняя дама. После каждой нашей фразы она кричала: «Не слышу!». Вот я и думаю: всякий

раз, когда заговорю о том, что нужно сделать, найдется тот, кто крикнет: «Не слышу!»...

ДАМА С СОБАЧКОЙ

Метафора, однако. Но, думаю, в словах Абрамова сермяжная правда сокрыта: в хаосе реформы ЖКХ только и делаем, что ругаем коммунальщиков. А не пора ли услышать, ведь среди них немало новиковых, абрамовых, мешеряковых и стародубцевых...

Такие мысли возникли на Украине.

...И тут выплывает из подъезда дама с лохматой псиной под мышкой. Встретив недоуменный взгляд, пускается в оправдание: дескать, ремонт, щелочь, лапки берегу. Но что интересно: ни тени упрека в голосе. Скорее, торжество удовлетворения - поскольку, похоже, поняла, что Россия, за которую обидно кровельщику Стародубцеву, начинается с подъезда.

В этом-то все и дело...

Василий ДВОРЫКИН

Относительно с недавних пор в столице работает специализированный фонд «Коммунальная культура жизни». Эта некоммерческая организация - полномочный эксперт правительства Москвы по вопросам реформирования предприятий и организаций жилищно-коммунальной отрасли столицы. Занимается привлечением общественности, представителей властных структур, авторитетных экспертов к решению самых разных вопросов реформы ЖКХ, считая, что такой диалог - необходимое условие реформирования отрасли. По словам председателя совета фонда Наиля Гайнутдинова, никакая реформа, начатая «сверху», не будет иметь успеха и не даст позитивных результатов, если не ведется в режиме постоянного диалога с гражданами, каждый из которых воспринимает ее как свое глубоко личное дело.

Для налаживания такого диалога фондом открыта «горячая линия», по которой принимаются звонки москвичей с предложениями по реформе ЖКХ. Их анализируют эксперты фонда, и на наиболее общие, волнующие большинство москвичей вопросы дают ответы в центральной и городской прессе.

«МС» начинает публикацию таких материалов с подборки вопросов, объединенных темой «Товарищество собственников жилья». Это понятно: с марта всем москвичам по новому Жилищному кодексу РФ предстоит научиться самостоятельно управлять своими домами.

ВАМ ОТВЕТИТ ЭКСПЕРТ

«Кто может создавать ТСЖ? С чего начать его создание? Сколько времени и средств на это требуется?»

Татьяна СХИДНЯК, кассир, район Гагаринский

- Во-первых, необходимо сформировать инициативную группу, которая созовет общее собрание жителей - собственников квартир. Для проведения общего собрания необходимы учредительные документы - проект устава ТСЖ и проект схемы определения долей. Учредительные документы следует разослать одновременно с уведомлением о проведении общего собрания домовладельцам. Уведомления должны быть вручены домовладельцам лично или отправлены заказным письмом. Потребуется также распечатать бланки заявлений о вступлении в члены ТСЖ. Так что к расчетам расходов на подготовку учредительных документов ТСЖ придется добавить еще и расходы на оплату копирования и услуг почты.

После того как собрание примет решение об образовании товарищества, надо подготовить информационное письмо, содержащее сведения о ТСЖ. Оно вместе с проектом устава ТСЖ и проектом схемы определения долей образует пакет правоустанавливающих документов ТСЖ. Затем необходимо собрать и проверить копии всех правоустанавливающих документов собственников жилых и иных помещений. Скорее всего подготовка указанных документов потребует услуг профессиональных юристов: это примерно потребует расходов от 16 до 35 тысяч рублей.

Далее примерно месяц потребуется, чтобы подготовить и подать соответствующий пакет документов в инспекцию Министерства по налогам и сборам РФ. Рассмотрение документов займет около недели. Согласно Федеральному закону №129-ФЗ от 8 августа 2001 года «О государственной регистрации юридических лиц» в перечень документов, предоставляемых для государственной регистрации созданного юридического лица, каковым является ТСЖ, входит документ, подтверждающий уплату государственной пошлины. Госпошлина на регистрацию юридического лица составляет 2000 рублей.

После постановки на государственный учет в качестве юридического лица необходимо изготвить печать и штампы, а также открыть расчетный счет в банке. Открытие расчетного счета в большинстве московских банков бесплатно. Размер государственной пошлины на утверждение печати составляет в Москве 670 рублей.

В заключение один совет: не экономьте на юридических услугах. Каждому будущему члену ТСЖ не придется много потратить, если разложить эту статью расходов на всех по справедливости.

«Если ТСЖ само решило управлять домом, какие вопросы оказываются в его компетенции?»

Игорь НИКОЛОВ, член правления ТСЖ, район Левобережный

- Товарищества собственников жилья обладают правами заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества, предоставлении жилищно-коммунальных услуг, определении сметы расходов и доходов на год, на основании которой устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника.

Помимо этого ТСЖ имеет право предоставлять собственникам - своим членам - дополнительные услуги, если возникнет необходимость пользоваться банковскими кредитами, рассчитываться по договорам с поставщиками услуг и производителями работ, а также продавать, обменивать или сдавать в аренду имущество, принадлежащее товариществу.

По материалам фонда «Коммунальная культура жизни» подготовил

Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ

ОТ РЕДАКЦИИ. Многоканальный телефон 788-16-46

«горячей линии» фонда «Коммунальная культура жизни» круглосуточно принимает предложения москвичей по реформе ЖКХ.

КОМПАНИЮ?

по неприватизированным квартирам вполне могут передать по доверенности тем же ГРЭПам и ДЕЗам. Если в жилом доме 40-45 процентов неприватизированных квартир, то набрать несколько недостающих процентов для принятия «нужных» решений не составит никакого труда. А на собрании можно будет утверждать более высокие ставки и тарифы за жилищные услуги, изменять набор жилищных услуг, которые после принятия решения общим собранием станут обязательными для всех собственников многоквартирного дома. Учитывая, что управа может предусмотреть различные бюджетные дотации и субсидии по городским квартирам, то можно представить, какая борьба развернется между собственниками и представителями нанимателей на подобных собраниях.

Кстати, я до сих пор удивляюсь, почему департамент всегда заселял свои новостройки таким образом, чтобы там обязательно кроме собственников присутствовали наниматели. Так, в районе Очаково-Матвеевское были сданы два одинаковых 16-этажных жилых дома. Они стояли друг против друга через дорогу. Однако соб-

ственники и наниматели в этих домах составляли 50:50. Попытки создать в них ТСЖ были провалены. Рассмотрим другой вариант, когда в жилом доме приватизировано 60 процентов многоквартирного дома. Предположим, на общем собрании собственников большая их часть желает улучшить условия обслуживания и провести текущий ремонт. А представитель департамента не хочет - ему не дали таких полномочий. Поэтому государство и 11 процентов несогласных с дополнителными расходами собственников могут заблокировать практически любое решение. Но тогда кто будет платить за 40 процентов нанимателей? Получается, что собственники помещений дома должны будут нести все расходы и за себя, и за государство!

Государство на рынке жилищно-коммунальных услуг может существенно деформировать решения собственников помещений многоквартирного дома, в той или иной ситуации сыграть, как ему удобнее. Тем более что каких-либо ограничений в деятельности представителей власти на собраниях собственников помещений в многоквартирном доме Жилищный кодекс

не предусматривает. Хотя, по идее, в нем должно быть очень четко отражено, как должен вести себя представитель государства, местного самоуправления или муниципального образования, за что он может голосовать, а за что не может. И вообще, как сделать, чтобы, с одной стороны, он не мог воспрепятствовать воле большинства собственников помещений в многоквартирном доме, а с другой - противодействовал завышению стоимости тарифов и услуг.

К сожалению, в Жилищном кодексе нет норм, разрешающих конфликт интересов между различными собственниками по степени доходов. Допустим, в многоквартирном доме более 50 процентов собственников - так называемый средний класс, а остальные - относительно бедные. Богатые принимают решение на общем собрании собственников помещений нанять управляющую компанию, которая оказывает более качественные услуги, но по повышенным тарифам. И навязывает это решение остальным. Что в этой ситуации могут бедные? Или платить, или не платить, или искать новое жилье - по своим доходам. В результате «выдавлива-

ние» бедных собственников из какого-либо престижного многоквартирного дома, района, округа. И такому массовому переселению бедных собственников будут способствовать управляющие компании. Ведь по Жилищному кодексу, если не заплатил за квартиру более 6 месяцев - отправляйся на койкоместо в общежитие (6 кв. метров).

Еще один важный вопрос - капитальный ремонт домов. По Жилищному кодексу РФ капитальный ремонт будет производиться за счет собственников помещений в многоквартирном доме, а с другой - противодействовал завышению стоимости тарифов и услуг. К сожалению, в Жилищном кодексе нет норм, разрешающих конфликт интересов между различными собственниками по степени доходов. Допустим, в многоквартирном доме более 50 процентов собственников - так называемый средний класс, а остальные - относительно бедные. Богатые принимают решение на общем собрании собственников помещений нанять управляющую компанию, которая оказывает более качественные услуги, но по повышенным тарифам. И навязывает это решение остальным. Что в этой ситуации могут бедные? Или платить, или не платить, или искать новое жилье - по своим доходам. В результате «выдавлива-

жные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов». Но... могут и не предоставлять? Скажем, будут собственники помещений многоквартирного дома вести себя «хорошо» с точки зрения власти - им дадут средства, не будут - для них денег нет! А так как в Жилищном кодексе РФ не предусмотрены нормы для разрешения подобных конфликтов, эти проблемы вскоре встанут во весь рост.

Хочу также обратить внимание председателя и членов правления ТСЖ на договор по управлению многоквартирным домом. Это главный документ после устава товарищества. В нем должна быть отражена взаимная ответственность сторон: управляющая компания обязана гарантировать уровень качества, надежности и экологической безопасности оказываемых услуг и производимых работ, а собственники - в срок производить оплату. Кроме того, в договоре должны быть отражены экономические санкции к каждой из сторон в случае нарушения условий договора.

Расслоение по месту проживания или уровню жилья произойдет так или иначе. Другое дело, что в этом неизбежном процессе обязательна надежная правовая защита граждан - как собственников жилья, так и нанимателей.

Лев МАТЕРОВ, председатель совета ассоциации ТСЖ «Центр»