

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства России - процесс сложный и, как оказалось спустя полтора десятилетия с его начала, довольно затяжной. Прежде всего потому, что становление нового менталитета, осознание жителями-собственниками своих прав и обязанностей шло трудно, поворот мышления совершался с такими муками, что он сродни разве что родовым. На это потребовалось время. Но не только. Необходимо было создание совершенно новой законодательной базы, свежие и неординарные подходы к постоянному ее совершенствованию.

**Александр Александрович, федеральный закон о ТСЖ приказал долго жить. Правда, существенной своей частью он все-таки вошел в новый Жилищный кодекс. Что вы думаете об отмене этого законодательного акта?**

- В свое время я жестко критиковал старый Жилищный кодекс, да и недостатки закона о ТСЖ видел со всей очевидностью. Тем не менее считаю, что это был прорывной закон - такого ни в России, ни вообще в мировой законодательной практике еще не было.

**Ну, насколько я знаю, объединения собственников жилья существуют и в других странах. Тут вы отнюдь не пионеры. Какой тут прорыв? Взять ту же Германию...**

- Как независимый эксперт, я работаю в комитете по населенным пунктам в Европейском экономическом совете ООН. Поэтому с большой заинтересованностью изучал ситуацию в Германии. У немцев после войны, когда их постигла страшная разруха, основная масса народа была бедной, состоятельных инвесторов, которые могли бы приобрести землю в собственность, не было. Практически не было и людей, которые бы могли построить большой дом и продать в нем квартиры.

Сама жизнь заставила немцев пойти по пути создания жилищных кооперативов. Они стали объединять свои скромные средства, аккумулировать их и строить жилье. В Германии, кстати, до сих пор наиболее развиты кооперативы и сберегательные кассы. Там, впрочем, как и в некоторых других странах, жилищный рынок распределен примерно поровну - между собственниками жилья и его арендаторами. Но надо быть немцами, чтобы накопительные и сберегательные кассы работали, а не становились финансовыми пирамидами и тотальным обманом.

В России же сегодня сложилась совершенно уникальная ситуация - в подавляющем большинстве жители не только приватизировали свои квартиры, но и в соответствии с Гражданским кодексом РФ стали владельцами земельного участка под домом и вокруг него. По крайней мере, это право декларировано в законах, и этим правом можно воспользоваться.

## ЕГО ВЕЛИЧЕСТВО ЖИЛИЩНЫЙ КАПИТАЛ...

пользоваться. Де-юре собственники жилья стали совладельцами общей долевой собственности дома и земли под ним.

В том нынче и заключается мировая «особость» России. К сожалению, большинство нашего населения этого еще не понимает. Более 25 миллионов наших сограждан и члены их семей, проживающие сегодня в многоквартирных домах, в одночасье превратились в обладателей колоссальной собственности, и ни в одной стране мира невозможен сегодня такой прогресс, который нам может дать наш общий жилищный капитал. Обладая им, мы становимся совладельцами всей страны.

**Александр Александрович! Вы же понимаете, что в современных условиях это что-то вроде утопии, светлая, но пока недостижимая греза...**

- А почему, собственно? По Конституции Российской Федерации ее народы являются единственными и главными обладателями земли, недр, лесов, вод и т.д. Государство, субъекты Федерации, муниципалитеты - просто титульные собственники, мы им поручили управлять всей этой огромной собственностью. Они лишь управленцы, менеджеры, обязанные выполнять волю народа, рачительно, эффективно управлять и приумножать богатства страны.

А стоимость нашего достояния немалая. Не так давно фирма «Росбизнесконсалтинг» провела исследование, своего рода аудит - сколько же «стоит» Россия, все ее активы, включая землю, жилье дома, предприятия и т.д. Так вот, даже по самым скромным подсчетам, стоимость наших богатств составляет 33 триллиона долларов - четвертое место среди держав мира. На каждого гражданина РФ, таким образом, приходится около 240 тысяч долларов, а совокупная стоимость национального жилищного капитала составляет сумму не менее 1 трлн. долларов США.

Надо сказать, эта задача потребовала мобилизации всего интеллектуального потенциала наших правоведов, законодателей, специалистов ЖКХ, руководителей жилищного самоуправления и т.д. Споры были жаркие, мнения высказывались подчас диаметрально противоположные. Да они и сейчас не утихают. Свидетельством тому - беседа нашего корреспондента с руководителем МосЖилКорпорации, членом независимой сети экспертов Европейского экономического совета ООН, председателем правления ТСЖ «Янтарный» Александром ПAVЛЕНКО.

**Теоретически - может быть. Только ведь и при социализме нам пели: «Все вокруг народное, все вокруг мое»...**

- Сегодня возникла ситуация, когда мы можем реализовать это практически. Уже разработана программа, которая называется «Коммунизм совладений» - коммунизм не по потреблению, а по распределению благ на каждого россиянина. Совладение, эксплуатация и приумножение жилищного капитала могут дать каждому собственнику реальную, осязаемую выгоду. Сегодня мы уже приступили к выдаче первых сертификатов, которые свидетельствуют о том, что данный гражданин прошел курс обучения и обладает не только своей квартирой, но и универсальной технологией управления общедолевым жилищным капиталом.

**Осталось доказать это на деле...**

- А мы и доказали. Я - председатель правления ТСЖ «Янтарный», которое управляет многоквартирным жилым комплексом в составе нескольких зданий переносной этажности (7 - 9 этажей) и трех жилых 25-этажных башен. Это - 661 квартира, почти 75 тыс. кв. метров жилой площади, масса инженерных коммуникаций. Словом, сложнейшее сооружение. Мы организовали инициативную группу, провели общее собрание, сформировали и зарегистрировали ТСЖ.

**Я эти дома видел, но это же новострой. Там застройщиком с самого начала должно было быть организовано ТСЖ.**

- Действительно, учредил его застройщик - ЗАО «Мосфундаментстрой-6», а потом передал одной из своих дочерних организаций, то есть фактически сам себе же. Два человека сидели в правлении, собирали деньги с жильцов и перекидывали их этой фирме. Затраты того, «карманного», ТСЖ по обслуживанию комплекса составляли более 36 долларов с каждого квадратного

метра жилья. Другая «дочка» купила нежилые помещения, третья - гаражи, которые до сих пор не может продать.

А между тем дома эти элитные, проживают в них солидные и состоятельные люди, финансовые потоки огромные - только управляющей компании приходилось платить до миллиона рублей в месяц. Кроме того, солидные суммы перечислялись поставщикам ресурсов - за воду, тепло, электроэнергию. Жители понимали, что их обдирают как липку, но ничего поделать не могли: когда собирались на общее собрание, начинался колхоз - кто в лес, кто по дрова. Жители дома № 34 по ул. Лавочкина еще весной 2005 года пригласили меня как менеджера, обладающего опытом управления и в достаточной мере владеющего политтехнологиями, с помощью которых можно организовать большую массу людей и принимать по-настоящему конструктивные решения на основе простых и понятных каждому собственнику демократических процедур. Меня пригласили для того, чтобы осуществить передачу функций управления непосредственно товариществу собственников жилья в комплексе, только текущая эксплуатация которого обходится в один миллион рублей ежемесячно.

Я приступил к исполнению обязанностей председателя правления в июле 2005 года. Пришлось, конечно, нелегко, но мы уже в сентябре сумели на общем собрании принять необходимые документы, зарегистрировать ТСЖ. Поспособствовало, конечно, и то, что к этому времени уже действовал новый ЖК РФ, в соответствии с которым Мосфундаментстрой-6 уже не мог оставаться учредителем ТСЖ. Товариществу мы дали новое название - «Янтарный».

Мы детально проанализировали бюджет ТСЖ за последние два года, провели аудит и приняли

дела от прежнего ТСЖ. Мы пригласили к работе в правлении жителей «Янтарного», среди которых оказалось много грамотных экономистов, юристов, коммерсантов - людей серьезных и влиятельных, участвовавших в реализации сложных социально-экономических проектов. Анализ показал, что новому правлению вполне под силу создать на базе ТСЖ «Янтарный» удобный, комфортный, современный, а главное, безубыточный земельно-имущественный комплекс. Я в свою очередь предложил воспользоваться уникальной социально-экономической технологией «Совладение», которая разработана на основе мирового опыта, в частности - успешного реформирования жилищной сферы в Англии.

**Планы - штука замечательная, но сколько раз мне доводилось видеть, как даже самые великопленные разработки на деле превращались в еще один мыльный-радужный пузырь. У вас в «Янтарном» так не получится?**

- Мой опыт руководителя жилищных объединений - это почти два десятилетия работы от молодежных жилищных комплексов (МЖК) до ТСЖ в первых элитных новостройках Москвы. И почти всегда приходится сталкиваться не только с пассивным недопониманием, но и с агрессивной борьбой за власть, попытками подсадить и даже запугать. Понадобилось полтора-два месяца, чтобы в «Янтарном» запустить разработанную нами программу в действие. О результатах судите сами. За короткий промежуток времени нам удалось сделать главное: ТСЖ заявило себя в качестве заказчика услуг ЖКХ, договорная и финансовая деятельность стала прозрачной и доступной для каждого жителя комплекса. Налажен бухгалтер и сдан баланс за III квартал 2005 года. Организована собственная служба эксплуатации, налажена уборка дома и его территории.



Создан сайт [www.tsg-yan-tarny.ru](http://www.tsg-yan-tarny.ru), на котором любой может ознакомиться с решениями правления и ревизионной комиссии. Здесь же я как председатель правления размещаю свои подробные отчеты. Надо отметить, что на этапе формирования работоспособной команды правления ключевую роль играют информационные технологии, поддержка СМИ и муниципальных структур. Поскольку каждый неосторожный шаг ТСЖ может нанести имущественный ущерб тому или иному собственнику, нужна реальная гласность, обеспечение которой часто важнее, чем даже налаживание финансов.

Новый состав правления подготовил документы и начал процедуру оформления земельно-имущественного комплекса. Вместе с ревизионной комиссией разработали для утверждения общим собранием новый бюджет с уменьшением стоимости услуг более чем на 1 рубль за квадратный метр. Повели системную и настойчивую работу с должниками по коммунальным и эксплуатационным услугам. В августе - сентябре, например, без обращения в суд жильцами была погашена задолженность на сумму более миллиона рублей. Подготовлены документы и направлено письмо в Департамент имущества правительства г. Москвы о передаче нежилых помещений в ТСЖ - для обеспечения нормальной эксплуатации дома. Провели ремонт помещений охраны и консьержек, детского образовательного центра, информационного и юридического центров, пунктов видеонаблюдения, помещений для служб эксплуатации, комнат правления. Подготовлены предложения по внедрению в «Янтарном» оптоволоконной связи, цифровых телефонов и сети Интернет. Это позволит значительно увеличить ликвидную стоимость квартир. И сегодня усилиями ТСЖ «Янтарный» стоимость всех затрат в данном жилом комплексе бизнес-класса составляет менее

## АНКЕТА



**Юрий ИЗРАЭЛЬ,**  
академик, директор Института  
глобального климата и экологии  
Росгидромета и РАН:

1. Это день в конце декабря, когда более ста специалистов в области энергетики и экологии обсуждали проблему получения чистых источников энергии, которые смогут заменить традиционные виды топлива - уголь, газ, нефтепродукты. Были очень интересные доклады. И есть надежда, что уже в недалеком будущем мы сможем резко сократить загрязнение окружающей среды.

2. В этот день (если он, конечно, наступит) начнут опытные работы по реализации нашей идеи - управление температурным режимом планеты. Мы знаем, как это можно сделать. Об этом я докладывал в июне нынешнего года Президенту России Владимиру Путину. Я уверен: не исполнение Киотского протокола, а внедрение наших отечественных разработок спасет Землю от глобального потепления.

3. Не люблю перемены. Квартирный вопрос мне жизнь не портит - я получил жилье от советской

власти, и оно меня устраивает. Попросил бы у старика настоящей зимы с морозцами и снегопадами. А если бы он смог не заирать тарифы на свои услуги, то и совсем было бы хорошо.

**Инна ЧУРИКОВА,**  
народная артистка России:

1. Счастливым для меня стал день, в который Марку Анатольевичу Захарову присудили премию «Триумф». Я считаю, что Захаров - редкого таланта человек, по природе своей триумфатор. Фаина Георгиевна Раневская о себе не без юмора говорила: «Такие люди на дороге не валяются». Я могу сказать это о Марке Захарове. В свои восемьдесят лет он весел, естествен, открыт в восприятии жизни, сердечен по отношению к людям. Время и годы его не испортили. Осталось в нем чувство юмора, при этом - реалистичность во взгляде на жизнь.

Были еще прекрасные дни, но год так быстро промчался, что всего не упомянешь. Быстрый бег времени, видимо, связан с возрастом. В детстве годы были такие долгие, такие бесконечные... Чем старше становишься, тем быстрее летит время. Вот и этот год так быстро промчался. Было не столько счастливых дней, сколько счастливых периодов, когда что-то успела. Успела сняться в фильме Светланы Дружининой «Анна Иоанновна». Ее я и играю, хотя,

конечно, не похожа на нее внешне. У моего мужа Глеба Панфилова снялась в небольшой роли Наташи Серафимович, жены Серафимовича, в фильме «В круге первом» по Солженицыну. Глеб показывал отснятый материал Александру Исаевичу.

Были и веселые моменты в уходящем году: в общении со Жванецким, с Аксеновым, с замечательной актрисой Лией Ахеджаковой. Для хохота повода нет, а для улыбок, то милого, то горького смеха - много. С Лией Ахеджаковой мы подружки, живем в одном городе, а видимся редко. Что печально...

2. В наступающем году Собака я жду и от друзей, и от просто знакомых верности. Какие бы события нас ни настигали - главное, чтобы и друзья, и правители хранили верность близким людям. А для правителей близкие люди - весь народ. (По идее!) Мой муж по гороскопу собака. Какой же это верный человек - семье, дому! Когда мы делали ремонт, все временно переселились в другую квартиру, Глеб вместе с собакой Джеком спал там, на одиноком диване.

3. От Деда Мороза жду гармонии между замыслами правительства и потребностями простых людей. Да будет Дед Мороз, нанявшийся в чиновники правительства Москвы, реалистом! Пойми, Дедушка Мороз, что слово не должно расходоваться с делом.

**Андрей РАЗОРЕНОВ,**  
генеральный директор ГУП «Мосводосток»:

1. 1 июня 2005 года Мосводостоку исполнилось 20 лет. Дата хоть и небольшая, но круглая, поэтому мы отметили ее как полагаем в подобных случаях. И это, пожалуй, самое яркое впечатление прошедшего года. Тем более что я, можно сказать, ровесник предприятия - тружусь в нем со дня основания. А общий мой стаж работы в городском хозяйстве 35 лет - тоже юбилейный срок, хотя и не круглый. Мечтаю дожить до круглого...

2. Самое радостное событие - когда у кого-нибудь из нашего коллектива рождаются дети. Самые желанные... Побольше бы таких событий, побольше радости!

3. От Деда Мороза жду мороза, зиму - зимой, весну - весной, а не наоборот. Чтoб все путем было. Раз он работник ЖКХ, то должен уважить. Иначе хлопот Мосводостоку прибавится...

**Алексей КАНТОРОВИЧ,**  
академик РАН, директор Института  
геологии нефти и газа:

1. 17 декабря. Вы, наверно, подумаете: я скажу, что стал лауреатом премии «Триумф», Демидовской премии, учрежденной в честь замечательного отечественного предпринимателя Никиты Демидова. А вот и