



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Во внутреннем дворе дома 5 по Романову переулку как раз устанавливали новогоднюю елку. Вместе с управляющим ТСЖ Максимом Шевченко мы некоторое время наблюдали за процессом, а потом уже направились в его офис.

- Ставить елку и наряжать ее, - пояснил он на ходу, - стало традицией с тех пор, как было создано товарищество. Все, кто здесь живет, обычно дружно отмечают этот праздник. В общем, весело бывает... В прошедшем году ТСЖ «Романов, 5» отметило хоть и скромный, но все же юбилей - пятилетие с момента основания. В августе нынешнего года еще одна почти круглая дата - пять лет самостоятельного управления домом. И этот короткий отрезок времени вместил в себя очень многое.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

## КОГДА ДОМУ ВЕК

Впрочем, и самому дому уже недалеко до юбилея - векового. Шестизэтажное здание с пятью подъездами возведено в 1913 году, принадлежало оно графу Шереметеву. Как и многие подобные строения центра столицы, к середине 90-х годов оно превратилось в плачевном состоянии. Износ составлял около 80 процентов, и впереди открывалась перспектива сноса или коренной реконструкции. Постановление городского правительства определяло ему именно такую участь. Но вмешались в судьбу дома новые владельцы выкупленных здесь коммунальных квартир.

- Новые собственники бывших коммуналок, - говорит Максим Шевченко, - по сути дела спасли дом. В 2000 году образовалась инициативная группа во главе с нынешним председателем правления ТСЖ Мусой Мажитовичем Чилиевым, который и предложил создать товарищество. Мотивы были не только чисто житейские. Здание историческое, уникальное по архитектуре и интерьеру. Кто-то должен был подумать о сохранении этого наследия. Сейчас вы видите, как здесь все хорошо и чисто. А в 2000-м ситуация была просто ужасной. Рядом Красная площадь и Александровский сад, всегда огромная масса приезжих. А здесь был проходной двор и общепубличный туалет. В подвалах - воды по колено. Жильцы, конечно, обращались в ДЕЗ, но всерьез дирекция этими проблемами не занималась, поскольку уже было принято решение о сносе. Чтобы покончить с таким положением, жильцы сначала образовали товарищество, а в 2001 году решили перейти к самостоятельному управлению домом.

С этого момента и пригласили сюда в качестве управляющего Максима Шевченко. Вот как его аттестовал председатель ТСЖ Муса Чилиев:

- По должности Максим Владимирович обеспечивает все текущее исполне-

ние принятых решений. Мы с ним несколько лет работаем, он грамотный юрист, прекрасно разбирается в вопросах жилищного самоуправления. Я считаю, что в этой сфере он сейчас один из лучших специалистов столицы. Кроме того, он просто порядочный человек, что очень важно. Считаю, что мы в свое время сделали удачный выбор.

## УЙТИ ОТ ДЕЗА

Председатель правления и управляющий начали с организации собственной службы эксплуатации. Бремя обслуживания огромного здания несут на себе всего 18 человек административно-управленческого и технического персонала.

- И это вместе с охраной, - подчеркивает Максим Шевченко. - Если говорить об уровне обслуживания, то никакого сравнения с ДЕЗом. У нас невозможна ситуация, чтобы лифт при поломке простаивал полдня, как обычно бывает. Сантехник или электрик по вызову появляются через 15 - 20 минут. Жильцам удобно, а к хорошему, как известно, быстро привыкаешь. За добротные услуги люди готовы и платить соответственно.

Сейчас товарищество объединяет около 80 процентов всех собственников. Другие владельцы помещений представляют город в лице Департамента имущества, сохранилась здесь и небольшая доля муниципальной площади.

- Со всеми поставщиками ресурсов и услуг - Мосэнерго, Мосводоканалом, Мослифтом и т.д. - заключили прямые договоры, - продолжает Максим Владимирович. - То есть от ДЕЗа ушли на 100 процентов. Посчитали бюджет на год, определились по штату сотрудников, утвердили его. С этого момента и находимся в самостоятельном плавании.

Ежегодно проводится собрание, где утверждается бюджет и устанавливается плата из расчета за квадратный метр площади. Как росли коммунальные пла-

тежи в последние годы, известно всем. Может сложиться впечатление, что здесь, в историческом центре столицы, плата уж точно должна быть весьма высокой. Однако послушаем, что говорит управляющий:

- Мы за прошедшие годы плату для членов товарищества практически не поднимали. Сейчас она составляет в пределах 26 рублей за квадратный метр. Судите сами, много это или мало, если учесть, что в эту сумму входят и затраты на охрану. В принципе, если посчитать в чистом виде плату за техническое обслуживание здания как такового, она составит примерно 16 рублей за квадратный метр. А многие уверены, что у нас какая-то непомерная квартплата, и очень удивляются, когда мы называем реальные цифры. Ведь сейчас в иных ТСЖ, созданных в новостройках, жильцы платят по 40 - 50 рублей за квадратный метр. А

- Это сейчас, когда власти повернулись к ТСЖ лицом, процесс приема-передачи идет нормально, в режиме диалога. А тогда мы не могли получить необходимых документов, дом, что называется, брали с боем. Даже в прокуратуру обращались с заявлением о затягивании процедуры. Но потом ситуация резко изменилась. По инициативе префектуры в округе создали Центр поддержки объединений жителей (ЦПОЖ), который возглавляет Ирина Юлиановна Смирнова. Сюда всегда могут обратиться те, кто собирается организовать ТСЖ и взять бразды управления домом в свои руки. Не раз и нам этот центр оказывал поддержку. В определенной степени переломным моментом стал для нас визит префекта. Мы показали, что собственными силами действительно провели серьезные работы и сохранили дом, что мы занимаемся реальным делом, а не

такие виды работ по обновлению здания и коммуникаций. Недавно у нас побывала первый заместитель префекта Елена Михайловна Васина, и мы подняли этот вопрос. Поддержку нам обещали.

## В ЛАБИРИНТАХ ЖК

Общаясь с руководителями ТСЖ, нельзя было обойти самый, пожалуй, животрепещущий вопрос наших дней: как жить будем с новым Жилищным кодексом? По мнению Максима Шевченко, кодекс хорош хотя бы тем, что побуждает жильцов собраться вместе, посмотреть друг на друга и наконец понять, чего же они ждут от управления собственным жильем. И к его резонам стоит прислушаться.

- Прежде всего, - считает он, - люди должны познакомиться и обсудить, что их не устраивает. Ведь у каждого есть

# ТОВАРИЩЕСТВО С ПАСЕНИЯ ЖИЛЬЦА

там новые дома, и просто трудно понять, куда деньги уходят: до первых серьезных ремонтов еще жить да жить. У нас же ситуация в корне иная, поскольку требуется постоянная и планомерная работа по замене коммуникаций, текущему ремонту - всегда надо что-то подшпаклевать, подкрасить...

## НА СВОИ ДЕНЬГИ

Естественно, столь скромная текущая плата не позволила бы провести в начальный период масштабные ремонтно-восстановительные работы. Поэтому на собраниях ТСЖ утверждались сметы дополнительных расходов и определялись взносы собственников помещений. Таким образом, поднимая дом в складчину, на восстановление его инфраструктуры и благоустройство мест общего пользования жильцы за четыре года потратили 15 млн. рублей собственных средств.

- Одна только замена лифтов вылилась в весьма значительную сумму, - вспоминает Максим Шевченко. - А еще мы полностью заменили оборудование теплового пункта, отремонтировали систему канализации под зданием, провели работы на других коммуникациях - энергетических, водопроводных. Осушили и привели в порядок все подвалы, смогли там оборудовать даже небольшие кладовые для жильцов. Нам пришлось тратить самим, поскольку, как я уже говорил, инженерные коммуникации находились на стадии развала. Кроме того, огородили территорию забором, закрыли въездные ворота и поставили охрану.

Небольшую прогулку по зданию и вокруг него мы совершили вместе с Мусой Чилиевым. Прекрасно отделанные просторные холлы, картины на стенах, светильники, соответствующие интерьеру начала прошлого века, ухоженная территория внутреннего двора... Впечатляющий результат работы ТСЖ!

- Дом выстроен в определенном стиле, - говорит председатель товарищества, - над ним трудились архитекторы и художники. И было бы неверно все здесь менять в соответствии с современными вкусами. Поэтому начали с того, что запросили из архивов все сохранившиеся документы по нашему зданию. По ним восстанавливали интерьеры. К сожалению, выяснилось, что в советское время фасад подвергся переделкам, архитектура была нарушена. И сейчас мы собираемся воссоздать наружный облик здания, вернуть ему первоначальный вид.

## КТО ПОМОЖЕТ?

Но не все зависит от инициативы и желания собственников. Надо сказать, что процедура «развода» с ДЕЗом проходила отнюдь не безболезненно. Муса Чилиев вспоминает:

рассовываем деньги по карманам. Вот тогда и было принято решение об оказании нам помощи. Примерно половину затраченных жильцами средств префектура компенсировала.

По мнению председателя правления ТСЖ, центр поддержки объединений жителей - абсолютно необходимое условие продвижения реформы ЖКК.

- Подобные структуры, - считает он, - нужны не только в крупных городах, но и вообще по всей стране. Потому что самоуправление будет развиваться неизбежно и повсеместно. А здесь уже накоплен поистине бесценный опыт. Есть модель, которой могут следовать другие. Но для начала необходим такой центр хотя бы в масштабах Москвы. У людей много вопросов возникает, и они должны знать, где можно получить ответы на них.

Нельзя сказать, что создание ТСЖ автоматически снимает все проблемы во взаимоотношениях тех, кто населяет дом. Противоречия сохраняются. Некоторые жильцы так и не вступили в товарищество и следуют своей логике: поскольку мы в ТСЖ не состоим, то не обязаны участвовать в общих делах дома.

- В силу правовой неосведомленности они считают, - говорит Максим Шевченко, - будто живут совершенно обособленно от дома. Но квартира - это все же не дом. Что делаем? Разъясняем, если требуется, нормы закона.

## ЗАДАНИЕ НА ЗАВТРА

Конечно, рано утверждать, что здание и его инженерная начинка восстановлены полностью. Например, фасад явно нуждается в ремонте. Работа дорогостоящая, однако товарищество намерено ее провести, причем своими силами. Требуется лишь согласование властей.

Не везде заменены старые коммуникации, особенно те, которые проложены под помещениями первых этажей. Полностью изношена система энергоснабжения, которая не выдерживает возросших нагрузок. Обеспечение электричеством идет по старым нормативам, получаются совсем смешные мощности для квартир в триста квадратных метров, тысяч квадратных метров бытовой техникой. Чтобы избавиться от энергетической пелли, товарищество на свои деньги строит собственную подстанцию.

Но самая главная задача на сегодня - это переустройство чердака дома в жилые помещения.

- Наша позиция заключается в том, - говорит Максим Шевченко, - что инвесторами в данном случае должны выступать члены нашего ТСЖ, а не люди со стороны. Чего мы хотим добиться в итоге? За счет инвесторов, которые получат дополнительные жилые помещения наверху, мы сможем провести и все ос-

вопросы: подъезд плохо убирается, лифт не работает, слесаря не дожدهшь, когда кран поменять надо... Да мало ли проблем! Важно понять, что самостоятельное управление жильем позволяет снять многие из них. Уверен, что никто не роптал бы по поводу роста тарифов, если бы повышалось качество услуг. Но при действующей системе этого не происходит: люди платят все больше, а условия их жизни и быта только ухудшаются. Да, новый кодекс содержит немало противоречий, которые надо устранять. Однако в том, что касается перехода к самостоятельному управлению жильем, он дает верное направление. Чем скорее жилье перейдет в руки собственников, тем больше будет порядка. Весь наш опыт в этом убеждает. Другой вопрос, что необходима и соответствующая государственная политика в плане более полного информирования людей, разъяснения всех положений закона. Почему это особенно важно? А чтобы не получилось так: наступит 1 марта 2006 года - и всех опять загонят в бывшие ДЕЗы, которые преобразуются в частные управляющие компании. То есть в принципе ничего не изменится, если не считать того, что эти частные организации станут проводить неконтролируемую тарифную политику. Если сейчас действуют определенные меры по сдерживанию уровня оплаты услуг, то в дальнейшем бывший ДЕЗ будет диктовать свои цены. Мало не покажется... Понимаю, что срок для выбора слишком мал, но с другой стороны, чем быстрее жильцы его сделают, тем лучше. Ведь жилищный фонд с каждым годом только стареет и разрушается.

А председатель товарищества Муса Чилиев акцентирует внимание на подводящих камнях кодекса:

- В нем отражен, например, такой момент: для решения вопроса, касающегося реконструкции с уменьшением площади общего имущества дома, необходимо согласие абсолютно всех собственников помещений. Знаете, это тупиковый вариант. Вот вам реальная ситуация, имеющая прямое отношение к нашему дому. Чтобы отремонтировать фасад и все коммуникации, нужны серьезные капиталовложения. От города крупных денег мы не ждем, поскольку у властей и так забот выше крыши. Собираемся решить проблему сами. В своем же доме нашли инвесторов, которые могут заняться реконструкцией чердака под жилые помещения. Мы за счет этих инвесторов сможем привести дом в такое состояние, что лет сто здесь уже не придется ничего капитально ремонтировать или перелдывать. Ставим вопрос на собрании: 99 процентов жильцов за такое решение, но один процент - против. А по закону, как известно, чердачные помещения являются общедолевой собственностью. Вот и получается, что единицы блокируют решение проблемы, актуальной для всех жильцов. Нет, я хорошо понимаю, что отчуждение части общей собственности - вопрос деликатный, решать его надо предельно корректно, учитывая интересы каждого человека. Но, с другой стороны, мы ведь существуем, по сути дела, как кондоминиум, где большинство принимает решение, а меньшинство должно к нему прислушиваться. Иначе как жить?

**Петр ПОЛЫНОВ**