

БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ ТСЖ?

Особенностью встречи было то, что участие в ней принимали представители жилищных объединений не только Москвы, но и Московской области. Опыт небогатый, но весьма поучительный: новый Жилищный кодекс задевает интересы не только жителей столицы, но и буквально каждого россиянина, а уж тем более самых близких соседей.

Товарищества собственников жилья - по ЖК РФ - являются одной из основных форм организации жилищного самоуправления. К сожалению, темпы их создания остаются не только неспешными, но и откровенно вялыми. На всю Москву их наберется едва ли полторы тысячи - капля в море по сравнению с имеющимися 36 тысячами домов.

Конечно, все это можно объяснить множеством причин, но очевидно одно: несмотря на то что крайний срок выбора способа управления подступил уже вплотную, только наиболее инициативные граждане обеспокоились проведением общих собраний жителей. Остальные по традиции полагаются на наш извечный авось. Авось все само собой образуется...

Не образуется. Хотя бы уже потому, что управляющая компания, назначенная органом местной власти, не мытьем так катаньем постепенно поднимет цены на оказываемые услуги. Извлечение прибыли будет беспокоить коммерсантов гораздо больше, чем комфорт жителей. Вот когда мы увидим эти крутые цифры в «жировках», тогда и зачешем в затылках. Но не будет ли слишком поздно? Ведь отказаться от услуг этой коммерческой фирмы будет совсем непросто - расторжение договора в одностороннем порядке повлечет ее обращение в суд, и эта процедура влетит жителям в копеечку. На круглом столе, кстати, приводились такие примеры.

Почти единодушно участники встречи сошлись на том, что надежнее и перспективнее все-таки организовать ТСЖ, самим взять дом в управление.

Правда, генеральный директор агентства управления земельно-имущественными комплексами Александр ТОЛМАЧЕВ предостерег от создания ТСЖ в одном отдельно взятом доме, поскольку такие товарищества по большей части разорительны. Намного выгоднее организовать квартальные жилищные объединения. Их вправе учреждать комитеты территориального общественного самоуправления, управы или муниципалитеты, а также инициативные группы жителей.



Александр Толмачев: «ТСЖ в отдельно взятом доме разорительно. Намного эффективнее создавать квартальные товарищества».

Поддержала укрупненные ТСЖ и Алла АНДРЕЕВА из Мытищ:

- Мы организовали товарищество, взяли дом в управление и сами взяли за его обслуживание и эксплуатацию. На первых порах было тяжело, средств не хватало, едва концы с концами сводили. Но вот к нам присоединился еще один дом, и стало намного легче, хотя живем мы без городских дотаций - только за счет квартплаты и взносов за коммунальные услуги.

Жилищно-коммунальное хозяйство - все не «черная дыра», как утверждают некоторые чиновники, без конца сокрушающиеся по поводу постоянной нехватки средств. В домах, которыми управляет ТСЖ, регулярно проводятся все регламентные работы, косметический ремонт подъездов, замена инженерного оборудования в подвалах, обновляется кровля, благоустраивается прилегающая территория. При этом часть денег удается еще и сэкономить. Правление товарищества открыло два расчетных счета - один на текущие работы, другой - для накопления средств на будущий капитальный ремонт.



ФОТО ЭДУАРДА ЛАПОВКА

ВРЕМЯ ВЫБОРА: ПОЧТИ ПО ГАМЛЕТУ...

Русские долго запрягают, да быстро ездят. И вот, похоже, пришло время садиться на облучок и брать вожжи в руки - срок выбора способа управления домом хотя и отодвинут до конца года, но и это время пролетит незаметно, как пролетел и год минувший.

Что ж мы так долго запрягали? Год, прошедший после принятия нового Жилищного кодекса РФ, был наполнен изучением этого документа, столкновениями мнений на различных совещаниях, семинарах, конференциях, посвященных решению возникающих проблем. Пресса и телевидение - в меру своего разумения - тоже пытаются вникнуть в происходящее, берут интервью и комментарии у видных юристов, политиков, знатоков реформы ЖКХ, у каждого из которых собственное мнение, ничуть не совпадающее с мнением других спецов. От этого туман в головах рядовых обывателей становится только гуще. Недавно проведенный опрос показал, что лишь 5 процентов жителей более или менее ясно представляют ожидающее их дома недалекое будущее.

И все же в результате многочисленных дискуссий выявились узлы, которые, если не удастся развязать, придется разрубать мечом решительных действий законодателей, властей, самих жилищных объединений. По поводу этих болевых точек разгорелся спор на очередном круглом столе, который был проведен в Доме общественных организаций на Мосфильмовской улице.

Главное, убеждена А. Андреева, научиться считать и толково распределять средства, грамотно эксплуатировать здания, заинтересовать штат работников в качественном труде, нормально им платить - тогда они и за свое место будут держаться, и дом обслуживать станут добросовестно. Оптимальными по экономичности и рациональности управления надо считать товарищества, которые включают жителей, владеющих 25-30 тыс. кв. м жилой площади.

ПРИТЯЖЕНИЕ ЗЕМЛИ

Земное тяготение - категория не чисто физическая. Земля для человека всегда оставалась альфой и омегой существования. Горожане - не исключение. Дом стоит на земле и территория вокруг него должна быть пригодной для минут отдыха. Значит, она должна и принадлежать жителям, чтобы они могли ее благоустроить и облагородить. Новый Жилищный кодекс это оговаривает, но, как закрепить эту землю практически, разъясняет весьма смутно. Вот тут-то и начинаются препоны, которые наши чиновники чинить способны очень умело.

Сергей ЦЕРЕВИТИНОВ, почетный председатель территориальной общины «Сокол», сказал:

- Вопрос о приватизации земли под жилыми строениями и вокруг них настолько запутан, что в Москве даже уже давно сформировавшиеся объединения жителей не могут оформить

свои права. Что уж говорить о тех москвичах, которые еще не объединились, а в некоторых случаях даже и не могут юридически грамотно создать ТСЖ, территориальную общину или другую форму объединения из-за отсутствия сведений о жителях дома, помещения для проведения собраний, оргтехники и т.д. Печально, что на помощь в решении этих проблем муниципальных органов власти рассчитывать не приходится.

Тему эту продолжил Дмитрий КАТАЕВ, который в течение последних трех созывов был депутатом Мосгордумы и проблемами ЖКХ занимался постоянно:



Сергей Церевитинов: «Вопрос о приватизации земли на придомовых территориях слишком запутан. Процедуру ее оформления необходимо упростить».

- Общее собрание собственников помещений в доме вправе поручить своему правлению ТСЖ, комитету территориального самоуправления, управляющей организации оформление придомового земельного участка в долевую совместную собственность жителей. К сожалению, за весь прошлый год так и не появилось необходимых для этого документов. Нет четкого регламента подготовки необходимой информации для проведения общего собрания собственников, хотя бы примерного договора об управлении домом, заявки на оформление придомового земельного участка. А между тем жилищная точечная застройка начинается зачастую без оформления земли, зато потом - задним числом - необходимые документы появляются весьма оперативно. Необходимо общественное давление, чтобы заставить бюрократию поступить своими прибылями от монополии на ЖКХ и на землю.

По новому Жилищному кодексу для получения земли в собственность не нужен никакой властный распорядительный акт, говорил А. Толмачев, для этого достаточно провести межевание и кадастровый учет. Необходимо добиться, чтобы муниципалитеты и управы районов выделили на это необходимые средства.

Но для чего вообще нужна эта земля? Прежде всего потому, что по ЖК РФ ТСЖ имеет право без конкурса получить приоритет заказчика-застройщика на своей территории. Земля, перешедшая в вашу общедолевую собст-

венность, должна приносить доход - хотя бы от тех же киосков, тонаров, прочих временных торговых сооружений, размещенных здесь. Средства от их аренды можно будет пустить на оплату жилищно-коммунальных услуг, на ремонт дома.

Кстати, ТСЖ может заработать деньги и на так называемых серветутных платежах. Если по вашей земле проходят коммуникации газопроводов или энергетиков, они обязаны за это платить. Конечно, вряд ли с них получишь «живые» деньги, но можно договориться о том, чтобы жители дома поменьше платили за газ или энергию - «бартер» такого рода членам ТСЖ тоже может быть выгоден. Тут нужна оборотистость и предприимчивость правления товарищества. Между прочим, добывать средства можно и за счет размещения рекламы на глухих торцах зданий, принадлежащих ТСЖ. Если товарищество получило в доверительное управление нежилые помещения, то арендаторы должны будут платить не городу, а ТСЖ. Правда, в этом случае с городом все же придется поделить - 50 процентов арендной платы надо будет перечислить в его бюджет. Но тут тоже есть свои хитрости - квадратный метр арендуемой площади нынче стоит около 180 долларов. Если удастся договориться с арендатором на большую сумму, то сверхнормативные средства



Светлана Ковальчук: «Эффективный путь решения проблем в реализации жилищной реформы - это сбалансированность и прозрачность».

остаются в распоряжении товарищества, их можно будет пустить на оплату коммунальных услуг, ремонты и т.д. Некоторые товарищества на Арбате давно уже «коммуналку» покрывают из таких вот доходов.

Д. Катаев добавил:

- Конечно, Жилищный кодекс во многом не совершенен, в Госдуме уже внесено большое количество предложений о поправках. Однако есть в нем и свои достоинства. В частности, ТСЖ могут оформлять землю в общедолевую собственность. Этим правом надо воспользоваться.

СКРЕЖЕТ В РЫЧАГАХ УПРАВЛЕНИЯ

Большинство участников дискуссии помнили: ТСЖ создавать надо, без этого реформа ЖКХ просто замрет. Тем не менее нашлись и люди, которые всячески против этого реформирования. Объявился даже некий «Комитет спасения против жилищно-коммунальной реформы». Дама, не пожелавшая предстать, высказала свои резоны. Сейчас содержание домов и прилегающих территорий производится за счет государства. Когда жители создадут ТСЖ, все это пойдет за их счет. Ныне властные структуры хоть как-то сдерживают рост тарифов за ресурсы, а перейди дома во владение граждан, монополисты с ними вообще перестанут считаться и взвинтят цены до невозможного потолка. Неплательщиков появится еще больше, и расплачиваться за них придется соседям. Чтобы избежать этого, придется суд, опять-таки придется тратиться собственникам, а это - немалые деньги. Появятся дополнительные расходы на председателя правления, бухгалтера, обслуживающий штат...

Каждый из этих доводов можно, даже нужно обсуждать, и участники круглого стола размышляли над ними обстоятельно. Чуть ли не единодушно пришли к выводу, что самоуправление - дело все-таки выгодное и выигрышное. Во всяком случае, С. Церевитинов на примере территориальной общины «Сокол» показал, как можно прибыльно вести дела. Да, наверное, можно саботировать жилищно-коммунальную реформу, но это только законсервиру-