

ного федерального кадастрового номера. Собрав все эти бумаги, можно отправляться в Москомрегистрацию, чтобы получить свидетельство на право собственности на объекты недвижимости, включая земельный участок.

#### ВОПРОС С МЕСТА:

**- Должен ли орган местного самоуправления оформлять кадастровый учет за свой счет?**

- В Градостроительном кодексе записано, что все межевые дела проводятся за счет бюджетов соответствующего уровня. Однако на практике так не получается - бюджет Москвы дефицитный, средств на это не предусмотрено. Так что оформлять кадастр придется за счет жилищного объединения.

Словом, надо не торопиться, но поспешать. Хотя срок выбора управления домом и отодвинут до 1 января 2007 г., вовсе не обязательно тянуть с принятием этого жизненно важного решения. Тем более что в январе наступившего года правительство Москвы выпустило постановление об организации управления многоквартирными домами в столице, в соответствии с которым можно предпринимать практические шаги.

Кстати, за последние четыре года из бюджета были выделены значительные средства на межевание городских кварталов. Архитекторы исправно выполняли эту работу. Сейчас межи прочерчены уже в 700 кварталах. Пока немного - чуть больше 10-12 процентов, но все же... Поэтому необходимо обратиться в территориальное объединение регулирования землепользования и сделать запрос: а вдруг ваш квартал уже размежеван? Если так, следует потребовать выдачи вам межевого дела, заплатить около 3 тысяч рублей и получить его в свое распоряжение.

- Я убежден, - говорил А. Толмачев, - что наиболее рентабельны ТСЖ, созданные в рамках квартала. Одиночные ТСЖ, как правило, убыточны. Доходными могут быть только элитные или суперэлитные дома.

Есть несколько выигрышных моментов в деятельности квартальных ТСЖ - управляющих компаний. Они получают возможность использовать землю в пределах квартала для пополнения доходной части бюджета своего товарищества, участвовать в реконструкции, сооружении мансард и пристроек, не нарушая, конечно, Генплана Москвы - в пределах естественного землеотвода.

Не обязательно организовывать классическое ТСЖ. Можно назвать его в пределах квартала «това-

рищество во вновь создаваемом имуществе». Закон это позволяет. В таком случае можно не набирать убийственный, подчас просто нереальный 51 процент голосов собственников.

Имеется еще один плюс в создании квартальных товариществ. В Москве действует городская программа реконструкции инженерных коммунальных сетей. Но деньги не могут быть выделены для «индивидуальных» домов - только в рамках целого квартала. Программа реконструкции и модернизации территорий существующей застройки также рассматривается лишь в пределах кварталов.

- Некоторые управляющие компании и ДЕЗы уже начали заключать персональные договоры с собственниками, - предостерег участников жилищных объединений Рафаэль ТЕР-АРУТЮНЯН, сам долгие годы возглавляющий ЖСК. - Как юрист я вижу, что в них свалены в одну кучу управление домом и его эксплуатация. Будьте бдительны - это разные вещи. Самолетом управляет летчик. Он может быть в единственном числе. Но эксплуатирует-то машину целая техническая служба. Точно так же управлять домом может один председатель или даже отдельный предприниматель. А эксплуатацией должна заниматься достаточно мощная организация.

Нас утешают, что ТСЖ может в любое время расторгнуть договор с не понравившейся управляющей компанией. Будьте осторожны - сделать это совсем не просто. Компания через суд потребует вернуть

#### ВОПРОС С МЕСТА:

**- Какова плата за придомовую территорию?**

- Сегодня земельный налог за одну сотку - 36 руб. 70 коп., если, конечно, территория оформлена в общедолевую собственность. Если же вы берете землю в аренду, то тут ставка существенно выше. Впрочем, существуют понижающие коэффициенты для льготных категорий граждан, а также для жилищных объединений, на территории которых находятся социальные объекты - больницы, школы, детсады и т.д.

уже вложенные средства, а это может оказаться непосильным для ТСЖ. Так что не следует самих себя загонять в кабалу.

Прежде чем заключать договор, надо обязательно посоветоваться с опытным юристом. Порой в этот документ включается вроде бы невинная фраза о том, что вы передаете дом в управление управляющей организации. Но это значит, что вы передаете в управление и свою собственность - квартиру. Поэтому в документе должно значиться, что вы передаете

в управление только общее имущество. И таких нюансов множество.

#### ЧТОБЫ ТСЖ НЕ ПРОГОРЕЛО

Мне уже доводилось писать о том, что Москва является пионером в реформировании ЖКХ. Именно здесь совершаются прорывы в этом новом деле. Здесь сконцентрированы лучшие юристы, законодотворцы, специалисты. И вполне естественно, что представители жилищных объединений Московской области, других регионов страны тянутся сюда за

#### ВОПРОС С МЕСТА:

**- На чей счет пойдет аренда плата за сдаваемое товариществом нежилое помещение?**

- Если ТСЖ является собственником нежилого помещения, аренда плата полностью идет на его счет. Если эта площадь находится лишь в доверительном управлении, то половина нормативного дохода должна отчисляться в бюджет города. Кстати, нормативный доход в Москве составляет 180 долларов за кв. метра в год. Удастся с арендатором договориться на большую ставку - сверхнорматив ваш.

опытом, свежими методическими разработками, редкими пока книгами, исследующими вопросы реформы ЖКХ. Вот и в этом круглом столе принимали участие активисты ТСЖ из Подмосквы.

Выяснилось, что проблемы у москвичей и жителей области во многом очень схожи. Исполнительный директор Московской областной ассоциации ТСЖ Игорь ШЕМЯКИН заметил, что действительно на местах подчас остро не хватает необходимой информации, люди не знают самых элементарных вещей. Приходится совершать титанические усилия, чтобы утолить их информационный голод.

- В Жилищном кодексе, - саркастически улыбнулся Игорь Михайлович, - предлагается три способа управления многоквартирными домами. На деле же есть только два варианта: либо ничего не делать, либо попытаться сделать хоть что-то! Первый вариант предпочтительнее местным властям. Так им проще принимать выгодные им решения. Но самим жителям необходимо перетянуть одеяло на себя, чтобы обеспечить прозрачность сборов средств и надежность контроля за их расходованием.

Конечно, Жилищный кодекс сегодня даже самый ленивый раскритиковал. Однако он уже принят. Надо уметь использовать наиболее выигрышные для ТСЖ положения. Непременно взять на себя непосредственное управление домом. Выждать вре-

мя, чтобы не спеша проанализировать, что эффективнее - самим стать управляющей компанией или подобрать добросовестного, квалифицированного контрагента. Но в любом случае, став юридическим лицом, товарищество оставляет за собой свободу выбора.

Скоро пойдет массовое акционирование ДЕЗов. Уже сейчас начинается серьезная борьба за управление наиболее благополучными домами. Искусственно создадут в домах дублирующие ТСЖ. Туда приглашают удобных и покладистых людей. Разгораются конфликты. В этом случае нужны своего рода третейские судьи, которыми вполне могли бы выступить ассоциации ТСЖ - они активно действуют во всех округах Москвы, а теперь вот появились и в Московской области.

Резонный вопрос задала на круглом столе Александра КУЗНЕЦОВА, доктор философских наук:

- Мы сегодня говорим о ТСЖ как о панацее от всех жилищно-коммунальных бед, как о единственно эффективном управляющем многоквартирным домом. Но позвольте, ведь уже несколько десятилетий действуют жилищно-строительные кооперативы. Они накопили богатейший опыт управления и эксплуатации жилых домов. Умеют работать с поставщиками ресурсов и услуг напрямую, без посредников. Этот опыт, знания ни в коем случае нельзя растерять.

Сергей ЦЕРЕВИТИНОВ, почетный председатель территориальной общины «Сокол», поддержал ее:

- Это, кстати, надо отнести и к опыту работы территориальных общин, которых в Москве немало. Они тоже справляются с делами вполне успешно. Нельзя спешить с упразднением уже апробированных форм жилищного самоуправления, запрещать им хозяйствовать. Наоборот, государство должно всячески их поддерживать и стимулировать. Например, даже в развитых капиталистических странах с их рыночными экономикой муниципальные жилища управляются не управляющими компаниями, а самими жителями, объединенными в территориальные общины (коммуны). В Великобритании, скажем, половину их расходов покрывает федеральный бюджет.

#### ВОПРОС С МЕСТА:

**- Может ли государственное или муниципальное унитарное предприятие быть управляющей компанией?**

- Нет. Если только объект на 100 процентов не является государственной или муниципальной собственностью. Об этом говорится в главе 53 Гражданского кодекса.

Виктор ШИРОКОВ

# БЕЗ ПРОТЕЧЕК

сложный район. Вот и расскажите, что думаете о ТВР...

- В Измайлове 346 подлежащих очистке кровель, почти 90 процентов всего жилищного фонда, - излагает Филаретова. - Более двухсот - металлические. На них воздействуют циклоны и антициклоны, образуя наледь, сосульки. В прежние годы с ними боролись одним прибором - ломом. Вред был громадный. От протечек страдали жильцы, разрушались фасады. В 2001 году МосжилНИИпроект, а потом НП «Жилище» разработали типовые проекты на ТВР. Мы никогда не были против этого устройства, но не хватало материальных ресурсов...

- Пинка не хватало! - вворачивает свою версию Ванькова. - Согласна с вами, Марина Сергеевна, нам пинок дай - мы все сделаем. Но, согласитесь и вы, бесплатно делать сложно...

- Предлагаю корректную формулировку: не хватало опыта, - увлеченный неформальным диалогом дам, вставляю я. Дамы соглашаются на компромисс. Филаретова продолжает излагать, но уже с поправкой на мнение Ваньковой.

- Сначала мы бодались с жилищной инспекцией; тем не менее несколько кровель сделали. Выполнили требования, предусмотренные проектом: устроили коньковые и прикарнизные продухи, теплоизоляция положили. А зимой полиюбили ТВР всей душой - это вам не по крышам с ломом топтать: наблюдаешь спокойно снизу, потому как на них ни льда, ни сосулек. Посылаем людей с лопатами только тогда, когда большой покров снега. А там, где ТВР не в норме, - просто катастрофа...

- Марина Сергеевна, вы привезли меня сюда не случайно! - прерываю яркое, как свадебный спич, выступление Филаретовой. - Не случайно! Здесь было самое большое в ВАО количество проблемных кровель. Здесь больше всех правильных ТВР. Здесь, наконец, лучшая сохранность кровель - это показала сплошная проверка, которую мы провели в Измайлово. И еще проверка показала: у Филаретовой отлично организована работа с подрядными организациями по сохранности кровель...

- Когда сосульки растут, где ТВР еще не нормализован, ночуем и днюем здесь, - без ложной скромности вставляет Екатерина Алексеевна. - У нас и сейчас снег с крыши убирают - хотите посмотреть? Выходим на улицу. Между прочим, последний день зимы - 28 февраля.

Филаретова везет нас на Нижнюю Первомайскую. Пока едем, показывает: этот дом с ТВР, а тот - без. Отличие разительное. Дом с нормальным ТВР чистенький - на карнизах ни сосулек, ни наледи; с ненормальным - увешан гирляндами сосулек, на карнизах - наледь, на фасадах потеки. Приезжаем на место. С ближней пятиэтажки сбрасывают снег. Лопатами! Вокруг ограждение и охрана.

Филаретова увлекает нас к двум мужчинам. Один оказывается начальником обслуживающего эти дома РЭУ-22 Сергеем Чернаковым, второй - инженером того же РЭУ Игорем Толстиком. Сергей Семенович, узнав, в чем интерес гостей, немедленно начинает лекцию про чудо-ТВР с наглядной демонстрацией и между фразами ловко выхватывает из папки и пытается всучить мне бумагу, в которой якобы их предложения по конструктивной доработке методики. Документик ловко перехватывает Марина Сергеевна.

- Минуточку! Дайте, я посмотрю... Вы пишете: «Приконьковый продух также выполняется сплошным шириной 40 см...» Не соглас-

на! Объясню: нельзя распространять один метод на все кровли, надо учитывать зону ветрового потока. У вас температура 36,6 по больнице! Каждой кровле - индивидуальный подход с учетом ее расположения, состояния стропильной системы! Иначе может «улететь» во время сильного ветра. Все приконьковые и прикарнизные работы - по расчетам. С этой фразой бумагу, пожалуйста, никому не показывайте...

Подходим к подъезду дома № 125 по Нижней Первомайской. На козырьке входа - сосульки. Васькова, не меняя шага, выговаривает: «Ребята, с окна можно снег счищать - открыл и лопатой сбросил».

На чердак поднимаемся вчетвером: Никифоров, Филаретова, Толстик и ваш корреспондент. Ванькова с Чернаковым остаются внизу - обсуждают превратности методики...

#### ТВР КАК ОН ЕСТЬ

На чердаке пар изо рта и непривычно светло - свет идет от конькового продуха.

- Интересно, какая здесь температура? - спрашиваю Толстикова.

- Прибор покажет, - отвечает за него Илья Никифоров и вынимает из кармана «Техноас». Выбирает «точку» и устанавливает прибор. Рядом находится некая - прибор настолько точный, что уловит теплоты человека. Пока «Техноас» измеряет температуру, Никифоров демонстрирует, что и заместитель Ваньковой не лыком шит - за считанные минуты прочитывает лекцию по ТВР.

- Когда говорят о ТВР, то чаще вспоминают протечки в квартирах и сосульки. Но ТВР важен не только этим. Смотрят туда, где «кобылки» - там мауэрлат, горизонтальное бревно, стропила, обрешетка. Все сухое. А в домах, где не создан пра-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

вильный ТВР, на внутренней поверхности железа образуется капельная влага - конденсат. Он стекает по уклону. Обрешетка, мауэрлат, стропила постоянно влажные. Из них вымывается антисептик, огневая защита. А эти узлы и есть несущие конструкции. Когда мы выходим по программе мониторинга обследовать кровлю, где не проводился ремонт, то встречаем стропила, на 90 процентов пораженные гнилью! Кровельщик выходит на такую крышу - и вместе с ней проваливается на чердак. Не редкость - разбитые вентиляционные короба. Представьте сталинский дом в пять этажей. Оттапливается хорошо. Теплый воздух по такому коробу поднимается на чердак. Бывает, что конденсат течет ручьем. Жильцы - жалобу. Кровельщик ползает по крыше и ищет, где пробита. Оказывается - конденсат! Или взять фасады. Здесь стены сухие. А где ТВР нарушен, там стена мокнет. Разрушается фасад, грибок в квартире. Причину найти сложно. Здесь недалеко, по адресу Измайловский бульвар, 60/10, люди пятнадцать лет мучались - постоянно намокал потолок. В квартире бесконечный

ремонт. За счет городского бюджета. Дважды вызывали специалистов института. Наконец, выяснили: железобетонные плиты напитывались влагой, и она стекала в квартиру.

Увлечись, он открывает слуховое окно и демонстрирует кровлю. - Свес и желоб чистые. Фальцы безо льда. Можно взять деревянную или пластмассовую лопату и просто скинуть снег вниз. А когда ТВР нарушен, то под снегом будет плотная ледяная корка, которую деревянная лопата не возьмет. Только лом. Вместе с металлом.

Возвращаемся к «Техноасу». На табло минус 1,9 градуса. Илья протягивает к нему руку, и цифра прыгает на минус 1,7. Через пять минут мы замерим температуру наружного воздуха - прибор покажет минус 4,5. Дельта, как скажет Илья, укладывается в норматив.

- Ну и как вам ТВР? - спрашивает меня на выходе из подъезда Марина Сергеевна.

- Сосульки не кормят... И мы смеемся: Ванькова, Филаретова, Никифоров и я. Удивлен и озадачен Чернаков. Рассказываем ему про кандидата-

дилетанта. Чернакову не смешно. Он возмущен: «Без ТВР надо содержать ораву чистильщиков. Выход бригады - на каждую кровлю два человека плюс двое внизу - не только зарплата. Сначала надо обучить, обмундировать, нужны страховочные пояса, ремни, стропы. Каждый год их надо сдавать на проверку. В правилах сказано: деревянная лопата. А на крыше ледяной нарост. Берет лом - значит, дырки в кровле. Надо чинить. Будут и протечки - значит, заливте квартир. Массовое! Значит - ремонт за счет управляющей организации. Какая же здесь, простите, корысть?! У меня на домах, где ТВР, на 90 процентов уменьшился выход бригад на кровли. До ТВР каждый год квартиры весной заливали - сколько денег вбухали в ремонт. А сейчас - ни одной! Вы себе не представляете, какая экономия только на одном ремонте! Хотите поговорить с жильцами?»

Но на жильцов у меня уже нет ни времени, ни сил. Я верю Чернакову. Как своим глазам. В чем и расписываюсь...

Василий ДВОРЫКИН