

ТСЖ не случайно стало одним из инициаторов создания культурно-просветительского центра. Паломничество в подъезд с «нехорошей» квартирой приняло такие масштабы, что надо было как-то направлять стихию в более цивилизованное русло, сохранив в то же время витающий в этих стенах дух свободы и творчества.

- Ведь что там творилось! - говорит Сергей Владиславович. - Расписанные стены - это еще цветочки. В том подъезде собирались и наркоманы, и любители выпить под аккомпанемент гитары. Каково жильцам в таких условиях? Поэтому и создали центр. Зачастую тут собираются люди, имеющие противоположные взгляды на творчество Булгакова, и

конкурентной среды и ДЕЗы заработают лучше. Пока нет полноценного рынка управляющих компаний, торопиться не будем. Возможно, так и останемся под ДЕЗом, возможно, создадим свою компанию. В крайнем случае найдем организацию, которая уже утвердилась в этом бизнесе, имеет хорошую репутацию и многолетний опыт, хотя, повторю, сейчас это не так просто сделать. Вот недавно прошел сюжет по ТВ. Там какая-то компания утверждала свои права на управление домом с помощью крепких ребят в кожаных куртках и с бритыми затылками. А жильцы так и не поняли, кто они и откуда взялись. Естественно, подобные ситуации настораживают.

пу... Потому что создание ТСЖ неизбежно влечет за собой массу забот. И неизвестно, сможет ли товарищество зарабатывать достаточные средства для нормального осуществления всех своих функций. В центре такое возможно, если есть помещения, которые можно сдавать за приличную плату. А если это новостройка на окраине? Там нет такого ресурса. Но если вы все-таки решились объединяться в товарищество, надо вначале внимательнейшим образом изучить все связанные с этим законы и иные



КТО ПЛАТИТ, ТОМУ И СЧИТАТЬ

Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы совместно с Центром информационного обеспечения и содействия реформе в ЖКХ г. Москвы провели очередную семинар по внедрению в дома и квартиры москвичей приборов учета.

Средняя стоимость квадратного метра жилья в столице - около 60 тысяч рублей, и цена на него растет. Такое достояние, говорится на семинаре, нуждается в правильном использовании, уходе и ремонте. Многие горожане уже знают, что по новому Жилищному кодексу РФ в городе вводится пообъектное управление жилыми домами с учетом их технических характеристик, социального-экономического статуса проживающих граждан. Это даст возможность управляющим организациям улучшить качество обслуживания жилья, обеспечить системный контроль за состоянием объектов, параметрами подаваемых ресурсов (давлением, температурой воды). Кроме того, будут созданы условия для оплаты населением фактически потребленных коммунальных ресурсов, сбережения дорожающих воды, тепла, электроэнергии.

Нелегким бременем, отмечалось на семинаре, на бюджет города ложатся расходы на содержание гостей столицы. Миллионы граждан имеют право проживать в столице без регистрации до 90 дней. При этом бесплатно пользуются горячей и холодной водой, отоплением. Если в многоквартирном доме установлен общий счетчик этих ресурсов, но нет индивидуальных, то весь перерасход равномерно распределяется между владельцами квартир, ими же и оплачивается. То есть весь дом платит, например, за одну квартиру, которую собственник сдал внаем 5-10, а то и более гастайбайтерам из республик СНГ. Ведь официально-то зарегистрирован в ней лишь один человек - владелец.

Как бороться с таким иждивенчеством? Специалисты ГУ «Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве Москвы» рекомендуют старшим по домам и подъездам, техникам-смотрителям, участковым инспекторам ОВД, а также самим жильцам дома выявлять незарегистрированных жильцов и требовать от собственников таких квартир оплаты услуг по факту. В этом случае желание «наступать» на соседа вполне уместно, потому что анализ данных, снятых со счетчиков воды и тепла, показывает: плата за эти ресурсы уменьшается на 20-30 процентов в зависимости от рачительности собственников жилья.

Однако квартирные счетчики не отражают полное потребление ресурсов всем домом, в котором до 85 процентов жильцов - собственники. К примеру, вода идет на мытье лестничных клеток, окон, панелей в подъездах, мусорных камер, кабин лифтов, на промывку и опрессовку системы отопления при подготовке домов к отопительному сезону, полив клумб и газонов в летний период, залив ковров - в зимний... Для учета ставят общедомовые счетчики. Эту воду граждане тоже обязаны оплачивать.

Общедомовые приборы учета ресурсов устанавливаются за счет городского бюджета. Бесплатно их ставят также в муниципальных квартирах и малообеспеченным гражданам независимо от вида собственности. Остальные собственники квартир устанавливают их по желанию или оплачивают эти ресурсы по городским тарифам.

Анатолий СИДОРОВ

ПОМНИТ МАСТЕРА

каждый может высказаться, самовыразиться. Здесь порой завязываются очень горячие дискуссии. Так, наверное, и должно быть.

СПЕШИТЕ МЕДЛЕННО

Мы выходим во двор и направляемся к легендарному подъезду. По пути продолжаем начатый разговор о делах ТСЖ. Выясняется, что товарищество не намерено форсировать процесс перехода к самостоятельному управлению домом. На данный момент владельцев помещений и квартир вполне устраивает ДЕЗ. Что будет дальше, сказать трудно. Вот точка зрения председателя:

- Спешить в таком вопросе не стоит. Уйти от ДЕЗа никогда не поздно. Но надо посмотреть, как вообще будет развиваться ситуация. Возможно, в условиях

Сергей Опанасенко - офицер-подводник в запасе. И есть у него в характере качество, которое он сам определяет как дотошность. Вообще, эта черта присуща многим бывшим военным. Во всем привык доходить до сути, разбирать ситуацию «до винтика», а потом уже предпринимать какие-то шаги.

- Некоторые считают, - говорит он, - что это тормозит дело. Но у меня другое мнение: нельзя очертя голову бросаться в новое начинание. Тем, кто еще только собирается создавать ТСЖ, для начала стоит все серьезно взвесить. Надо ли вообще в условиях данного конкретного дома его создавать? Может быть, надежнее и проще остаться под ДЕЗом и объединиться в какое-то другое образование, которое сможет представлять интересы жильцов? Выбрать, например, домком, инициативную груп-

нормативные акты, во все самим выныкнуть. Я не юрист, но мне пришлось этим заниматься.

Кстати, ТСЖ на Садовой, хоть и располагается в центре столицы, в деньгах отнюдь не купается. Вот что говорит по этому поводу Сергей Опанасенко:

- Говорить о какой-то самостоятельной экономике дома не приходится. Ее формирование - дело будущего, ТСЖ пока не зарабатывает. Поэтому, в частности, мы и не рассматриваем варианты перехода к самостоятельному управлению. С рынка брать компанию не хочется, а свою создать не можем - не хватает сил.

ЗДЕСЬ ОН ВЫЖИВАЛ

Входим в легендарный подъезд и останабливаемся. Слов нет... Если быть совсем точным, то это у нас их нет, а вот на стенах - очень даже много. Везде, куда могла дотянуться рука, надписи и рисунки разного качества, свойства и стиля. Нет, не забыли фанаты любимый подъезд. Много раз стены здесь красили, но надписи все равно появляются.

Свершаем медленное восхождение на пятый этаж. Историческая коммуналка, переданная Фонду М. А. Булгакова, находится за высокой металлической дверью без номера. Впрочем, дверь оказалась приоткрытой, и в коридоре нас встретила ответственный секретарь мемориального фонда Инна Мишина. Она ведет нас в комнату, где писатель жил со своей первой женой Татьяной Николаевной с осени 1921-го до осени 1924-го. Здесь родились «Дьяволиада», «Роковые яйца» и «Белая гвардия», здесь к нему пришел за-

мысел главной книги - «Мастера и Маргариты». Комната практически пуста: большой портрет писателя, мемориальная табличка. На вопрос, будет ли восстановлен интерьер, слышу несколько неожиданный ответ Инны Мишиной:

- А зачем? Вещей того периода нет. Да, можно подобрать нечто похожее, но стоит ли? Он ведь не любил это место. Булгакову и его супруге жилое здесь очень тяжело и голодно, днями на кляпке сидели. Обеденный стол им заменил какой-то шкафчик, покрытый клеенкой. Михаил Афанасьевич тогда только приехал в Москву с намерением быть уже не врачом, а литератором. По сути дела, в этих стенах он просто выживал. Это потом уже у него были нормальные квартиры, которые он обставлял так, как ему хотелось, где была возможность иметь рабочий кабинет. А для этой комнаты мебель он приобрел случайно: привезли соседям, а они отказались. Да и что это была за мебель? Низкая, будаурная. Конечно, мы здесь кое-что сделаем, но это будет уже наше ноу-хау.

...Когда спускаемся по лестнице, среди пестроты настенных росписей взгляд случайно натывается на фразу: «У каждого есть свой трамвай. Главное, чтобы он тебя не переехал». И подпись подходящая - Аннушка. К чему бы это? На всякий случай решаю удвоить осторожность, переходя Садовое кольцо.

Петр ПОЛЫНОВ
Фото Юрия СТРОКОВА



ОТ ДЕЗа

но, думаю, ненамного. ДЕЗ управляет не домом, а жилищным фондом, отдельный дом в такой схеме пропадает. Проконтролировать расходование денег, которые платят жильцы на содержание и ремонт своего жилья, невозможно. ДЕЗ - это самая закрытая, самая непрозрачная структура. Она собирает деньги и тратит их по своему усмотрению. О качестве работы подрядных организаций тоже ничего хорошего не скажешь. В одном из домов поменяли электропроводку, и сделал это очень некачественно. По какому принципу выбирают подрядчиков - неизвестно, нашего мнения никто не спрашивает. Хотя многое проясняют документы, попавшие мне в руки, - результаты проверки Контрольно-счетной палатой Москвы работы одного из ДЕЗов города. Там фигурируют акты, подписанные главой управы, в которых стоимость работ превышена в 10 раз. Значит, и такое возможно? А вы еще спрашиваете, почему мы ищем альтернативу ДЕЗу!

- Но, согласно новым правилам, управляющая организация или тот же ДЕЗ будет заключать договоры с каждым многоквартирным домом. Может быть, это изменит отношения между собственниками жилья и управляющей организацией в лучшую сторону?

- Мы не можем надеяться на «может быть». Многие еще не осознали, что им в любом случае придется брать ответственность за свое жилье на себя. Новый ЖК все обязанности по его содержанию возлагает на плечи жильцов. С ДЕЗом или без него нам придется нести это бремя. Сейчас у нас есть люфт в 2 - 3 года. Но лучше принять решение сейчас, не откладывая его на крайний срок, ведь через 2 - 3 года будет только труднее.

Мы хорошо знаем свои дома, вряд ли на них польстится управляющая компания, главной и

единственной задачей которой является получение прибыли. На учредительной конференции выступила председатель ЖСК «Метро». Кооператив, который она возглавляет, конечно, нетипичный. Это новое жилье, все помещения на первом этаже, подвалы и чердаки находятся в собственности кооператива, у них свой собственный ЦТП. Арендной платы за сдачу помещений на первом этаже им хватает, чтобы оплачивать все коммунальные услуги, благоустроить двор, проводить текущий ремонт в доме и накапливать деньги на капитальный. Так вот, в их дом уже наведывались представители некой управляющей компании и предлагали свои услуги, от которых «Метро» отказалось. Председатель этого ЖСК условно разделила все московское жилье на три группы: богатые ЖСК, которых единицы; добротное новое жилье, где живут люди с разным достатком; и большинство - «нищие» - такие, как мы, живущие в старых домах с изношенными коммуникациями, управление которыми может принести одни убытки. Но мы не собираемся хоронить свое жилье - его можно привести в порядок, и люди готовы посильно участвовать в финансировании спасения своих домов - но только не с ДЕЗами, где невозможно контролировать движение денег, качество работ.

Все важные для людей вопросы обсуждаются в кабинетах при закрытых дверях. После Нового года, например, мы хотели познакомиться с руководством подрядной организации, выигравшей конкурс на эксплуатацию наших домов. Но глава управы запретила (!) проводить эту встречу, директор РЭУ к нам не пришел.

- Однако на сегодня ДЕЗы - единственные организации, у которых есть определенные наработки в сфере управления жильем...

Наталья КРАСОВА