



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

подход вряд ли совместим с коренными интересами жильцов - платить столько, сколько нужно для нормального, комфортного существования, но не более того. Проконтролировать деятельность компаний жильцам весьма сложно - необходимой прозрачности здесь не обеспечишь.

- Вот сейчас, - говорит Багдасаров, - предлагают три варианта управления: посредством договора с ДЕЗом, через управляющую компанию и собственными силами. Да, есть разница между ДЕЗом и коммерческой компанией. Однако она фактически исчезнет, когда ДЕЗы акционируют, и эти бывшие госпредприятия тоже станут ориентироваться на получение прибыли. В то же время задача сообщества жильцов остается неизменной: уменьшить финансовые потери и издержки, юридически оформить землю и все имущество дома в общедолевую собственность и т.д. Достижение в такой ситуации баланса интересов, некоей золотой середины, очень сложно: слишком уж про-

но не могут. Проблемы возникают с передачей документации, с получением необходимой экономической информации. Получить доступ к этим материалам и расчетам в ДЕЗе или управляющей компании - проблема.

Красноречивое признание, особенно если учесть, что сделано оно квалифицированным юристом.

## И ШВЕЦ, И ЖНЕЦ

Да, эффективность самоуправления очевидна: чем меньше посредников, тем дешевле управление обходится жильцам. Но именно здесь очень многое зависит от людей, которые встанут у руля дома и ТСЖ.

- Мне приходится быть председателем и управляющим, - рассказывает Семен Михайлович. - Но это еще далеко не все. Здесь я и адвокат, и юрист, и технар, и экономист. Самому приходится писать письма и составлять исковые заявления, разбираться в различных технических схемах. Зарплата здесь весьма скромная, поскольку вопрос получения высокой личной прибыли я перед собой не ставлю. Сам живу в этом доме и

люютное большинство членов ТСЖ доверяет правлению и поддерживает его. Но есть и те, кто предлагает перейти в ДЕЗ - в надежде, что так будет проще и легче. Хотя прекрасно понимают, что это миф.

## ЭЛЕКТРИК СО СТОРОНЫ

Вторая составляющая триады - обслуживание дома на основе прямых договоров. «Своих» дворников и слесарей здесь не держат. Вот что говорит председатель по этому поводу:

- Действительно, мы не держим своей службы эксплуатации, хотя такой опыт у нас есть. В прошлом была ситуация, когда мы наняли четырех работников, граждан Таджикистана. Официально заключили с ними трудовое соглашение, открыли им счет в банке, куда перечисляли зарплату. Год мы так проработали. А потом я понял, что это не лучший путь. Да, экономия есть, но возникает другая проблема, связанная с отсутствием у нас лицензии на обслуживание дома. Вы же понимаете, что для каждого вида работ человек должен иметь соответствующую квалификацию. Необходима также система

вают они только доленое участие в содержании дома, поскольку у нас общие коммуникации. Так, например, за техническое обслуживание и содержание магистралей организации платят в соответствии с той площадью, которую они занимают. При этом отдельно учитывается отопление. Еще они платят за вывоз мусора - вот и все, пожалуй.

Тем не менее получаемые товариществом доходы позволяют полностью избавить жильцов от оплаты за охрану, а также снизить сумму платежей за ряд других услуг.

## ПЛЮС ПРОЗРАЧНОСТЬ

И все же самый главный капитал, наработанный правлением, - доверие членов ТСЖ. Возникло оно, конечно, не на пустом месте. Здесь создали комиссию по различным направлениям деятельности - правовую, техническую, бытовую, информационную. Есть и конфликтная комиссия. По сути дела, управление домом осуществляется не узким кругом посвященных, а с привлечением возможно большего числа людей. Кстати, доверие проявляется весьма конкретно и в чисто экономическом пла-

# «ЭКСКЛЮЗИВ»: БЕЗ КОМПАНИИ

Товарищество собственников жилья «Эксклюзив» создали в доме-новостройке по улице Бакунинской, 32/41 еще в декабре 1999 года. В принципе, оно вполне оправдывает свое название: не так много еще у нас товариществ, которые предпочитают самостоятельное плавание в беспокойном море коммунальных проблем, не прибегая к помощи ДЕЗов или частных управляющих компаний.

## ДОЛГИ В НАСЛЕДСТВО

Инициативу в создании товарищества проявил застройщик - Мосжилкомплекс, и поначалу дом опекала его управляющая компания. Позже, когда набралось достаточное количество собственников квартир, провели собрание, на котором в соответствии с уставом функции ТСЖ были переданы непосредственно собственникам жилья. Дела шли не блестяще. Не углубляясь в подробности, можно сказать так: предложенная руководством ТСЖ экономическая модель не устраивала жильцов. В 2003 году из их числа сформировалась инициативная группа, которая решила изменить ситуацию.

Да простят меня читатели за банальность сравнения, но есть люди, подобные мощному мотору. Поставь таких в центр любой, порой весьма далекой от совершенства конструкции - и она взлетит, как хороший самолет. Именно таким мотором для товарищества стал Семен Багдасаров, профессиональный руководитель, специализирующийся в сфере коммерческого освоения научных разработок.

Возглавив правление товарищества, он принял дела дома не в лучшем состоянии. Долги ТСЖ составляли к тому времени 1,8 миллиона рублей.

- Хуже того, - подчеркивает он, - люди уже не верили в возможность эффективного управления домом. Они сомневались даже в том, что вносимые ими средства направляются по назначению - тем организациям, с которыми заключен договор на обслуживание. Множество жалоб текло отсюда и в управу, и в префектуру, и в правительство города. Начать нам пришлось с создания собственной структуры управления и разгребания финансовых завалов. В общем, потребова-

лась продуманная и плановая работа. Что в результате? С 2004 года долгов у нас нет. У ТСЖ появились уже собственные средства. Получаем мы и дотацию города на техническое обслуживание дома и управление им. А в прошлом году получили грант в сумме 100 тысяч рублей за реализацию проекта вертикального озеленения.

Как же выглядит рецепт экономического оздоровления от «Эксклюзива»? Во-первых, здесь решили отказаться от услуг ДЕЗа и управляющих компаний со стороны. Оказалось, при условии грамотного юридического подхода можно обойтись без громоздкой структуры управления. Семен Багдасаров один в двух лицах - председатель правления ТСЖ и управляющий. Кроме него, в штате еще бухгалтер. Во-вторых, жизнеобеспечение дома, обслуживание всего инженерного хозяйства вполне можно осуществлять на основе прямых договоров с поставщиками ресурсов и специализированными организациями. В-третьих, исключительно важны точный учет и экономия ресурсов. Следуя этой триаде принципов, Семен Багдасаров и вытягивал товарищество на новый уровень экономического бытия.

## ГДЕ ЗОЛОТАЯ СЕРЕДИНА?

Логика самостоятельного управления домом достаточно проста и понятна. Коммерческие компании в любой сфере деятельности ставят перед собой цель получения максимальной прибыли. Так, очевидно, они будут действовать и в секторе управления жильем. Но этот

творечивы эти самые интересы.

Есть и еще один существенный момент. Решившись прибегнуть к услугам управляющей компании, вы должны иметь в виду, что не так-то просто будет с ней расстаться.

- Мне известно товарищество, - продолжает Семен Михайлович, - которое заключило договор на управление с ДЕЗом. Сейчас члены товарищества хотели бы выйти из этой системы,

не отделяя себя от других его обитателей. Вообще-то, управление домом - тяжелый и ответственный труд. Но трудности преодолимы, если в правлении ТСЖ образуется группа единомышленников, каждый из которых, используя определенные профессиональные навыки, может вносить свою посильную лепту в общее дело. Так или иначе, необходимы здесь и знания, и продуманные планы действий. Но достичь такого состояния подчас сложно. Даже очень сложно. Обратите внимание, как часто возникают в жилищных объединениях разного рода противоречия, личные антипатии. Ведь порой предлагают сложить систему управления лишь ради того, чтобы тот или иной человек не стоял у руля.

Как показывают опросы, в нашем «Эксклюзиве» абсо-

лю по технике безопасности. Без этого работать весьма рискованно: за несчастный случай с кем-либо из нанятых работников председатель ТСЖ вполне может понести уголовную ответственность. Я понял, что нет смысла так рисковать, когда можно на основе прямого договора привлечь к обслуживанию специализированную организацию. В итоге мы ничего не потеряли. Поскольку город выплачивает нам дотацию на техническое обслуживание, у нас стоимость содержания одного квадратного метра даже несколько ниже, чем в муниципальном фонде.

## ЗДЕСЬ ВСЕ ПОСЧИТАЛИ

Успешная экономика «Эксклюзива» зиждется прежде всего на точном учете ресурсов и их экономии. Здесь все по счетчику - горячая и холодная вода, отопление и электроэнергия по дневному и ночному тарифам. Плюс контроль расхода ресурсов, снижение потерь. Эффект оказался весьма впечатляющим. Достаточно сказать, что сумма платежей за электроэнергию снизилась в три раза. За отопление теперь ТСЖ платит по счетчику с печатающим устройством - получается в полтора раза меньше, чем прежде.

- У нас еще при строительстве везде были установлены счетчики холодной и горячей воды, - рассказывает Семен Михайлович. - В подъездах организовали дежурство. Ведем учет фактически проживающих людей. Вообще, в нашем доме 241 квартира, проживающих - около 450 человек.

Каких-либо дополнительных средств от сдаваемых в аренду помещений «Эксклюзив» не получает.

- Нежилые помещения ТСЖ не достались. Они были проданы городом. Сейчас там размещаются различные организации, в том числе банки. Диалог с ними строим на основе договоров. Оплачи-

не: есть жильцы, которые стали вносить платежи за услуги чуть ли не за год вперед. Председатель поясняет:

- У нас такой подход: с января, а точнее с 1 февраля, когда корректируются цены, до 1 января следующего года у нас в оплате ничего не меняется - ни по услугам, ни по отчислениям в ремонтный фонд. То есть люди живут в условиях стабильности. А это достаточно важный фактор. Ведь каждый стремится прогнозировать семейный бюджет, прикидывает свои финансовые возможности. Вообще, я считаю, что без такой стабильности доверие завоевать сложно.

Особо стоит сказать о газете «Эксклюзивный вестник» информирует жильцов дома. Через нее они могут задавать вопросы и получать ответы на них. Одна из важнейших функций газеты - обеспечение прозрачности финансовой деятельности ТСЖ. Перелистав несколько выпусков «Вестника», в этом нетрудно убедиться. Вы найдете здесь перечень организаций с указанием конкретных сумм, перечисленных за поставку ресурсов и обслуживание дома. Вот выдержки из отчета о работе правления за 2005 год: восстановлено освещение и отремонтирован лифт в 7-м подъезде, восстановлена связь расширительного бачка с ЦТП, отремонтированы газоны, проведена экспертиза вытяжных стояков, санитарная обработка подвалов и технических этажей, оформлена дотация на 2006 год, отремонтированы крыльцо 4-го подъезда и холл в 5-м подъезде, уложена напольная плитка в холле 3-го подъезда... Можно, впрочем, найти здесь и сведения иного характера. Сообщается, например, что в 2005 году в доме родились 15 детей - на 10 больше, чем в 2004 году. Прирастает население, и председатель ТСЖ доволен такой демографией дома.

## ДО ВСТРЕЧИ В СУДЕ

Конечно, рано говорить, что все проблемы ТСЖ решены. Одна из наиболее острых - закрепление земли в соответствии с нормативами площади,



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА