

которые уже определены Москомархитектурой.

— К сожалению, — говорит Семен Михайлович, — вопрос пока тормозится, хотя первые письма на этот счет в соответствующие инстанции направлял еще застройщик. На данный момент мы передали в арбитражный суд исковое заявление о бездеятельности государственного органа в данном вопросе. А конкретно оформление наших прав зависит от городского Департамента земельных ресурсов. Вообще, я должен сказать, что процесс оформления многоквартирного дома в качестве общедолевого имущества, включающего в себя и прилегающую территорию, идет пока ни шатко ни валко. Обращались мы в суд с исковыми заявлениями и в отношении уточнения тарифов, по которым товарищество рассчитывается за отопление и воду.

Не могу удержаться от вопроса:

— То есть вы считаете, что самый надежный путь решения таких проблем — действовать через суд?

— Именно так, — подтверждает председатель. — Естественно, в суд надо идти подготовленным, получив необходимые ответы на запросы и с грамотно

НЕ В ОМУТ ГОЛОВОЙ

«Эксклюзив» нередко принимает визитеров из других товариществ. Приезжают сюда за советом инициативные группы граждан, желающих образовать у себя ТСЖ. И здесь им предлагают типовой документ, своего рода памятку для начинающих. В ней четко прописана вся последовательность действий по переходу к самостоятельному управлению жильем. ТСЖ плодотворно сотрудничает в этом плане с ГУП «Центр поддержки объединений жителей» префектуры ЦАО. За большой вклад в развитие жилищного самоуправления Семен Багдасаров отмечен благодарностью префекта ЦАО и признан лучшим председателем ТСЖ округа по итогам 2005 года.

— Нашему товариществу, — говорит Семен Михайлович, — пришлось отстаивать свои права с боем, в том числе и на судебном поле. Теперь наш опыт помогает другим идти по проторенной тропе. Вся наша практика показывает, что самоуправление в жилищной сфере может быть успешным и эффективным, если этим займутся люди, умеющие считать и анализировать, думать и действовать. Ведь надо учесть массу факторов. Например, по моим прикидкам, наша модель

К СДАЧЕ НОРМАТИВОВ БУДЬТЕ ГОТОВЫ!

АУДИТОРИЯ ТЕМУ НЕ ЗНАЕТ

Тема семинара звучала конкретно, но многословно: «Нормативы при эксплуатации жилищного фонда. Ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях». Предупредив собравшихся о сложности «технического и организационного процесса» подготовки к предстоящей зиме 2006-2007 гг., требующей немалых знаний, руководитель Центра реформы в ЖКХ Ирина ШРАМКО провела опрос: «Поднимите руки те, кто уже участвовал в комиссиях по приемке домов к зиме», — сказала Ирина Павловна. И, не обнаружив ни одной поднятой руки, разочарованно констатировала: «Аудитория тему не знает... А теперь поднимите руки те, кто готов активно участвовать в этом процессе вместе с управляющей организацией? Кому нужны знания на профессиональном уровне?» Аудитория реагировала дружным вздыманием рук — к поглощению знаний готовы были все. «Понятно», — удовлетворенно сказала Ирина Павловна. Затем попросила поднять руки представителей частных управляющих организаций. Их оказалось пять. И, наконец, выявили представителей ДЕЗов. «Аудитория пестрая», — резюмировала Шрамко и предоставила слово начальнику Управления инженерных систем Мосжилинспекции Владимиру ХАРИТОНСКОМУ.

ЗАКОН КАК НАСТОЛЬНАЯ КНИГА

Владимир Ушеревич, будучи человеком пунктуальным и последовательным, начал с закона г. Москвы № 26 от 20 декабря 1995 года «Об административной ответственности за нарушения нормативов по эксплуатации жилищного фонда». Он рассказал, что понимать под нормативом, кто контролирует эксплуатацию, но главное внимание уделил содержанию нормативов. Зал старательно заполнял блокноты, но, похоже, знания давались с трудом. Об этом можно было судить по тяжелым вздохам, раздававшимся то тут, то там. И неудивительно: просто ли уяснить на слух, например, такое: «Под нормативами закон подразумевает все предусмотренные законодательством правовые, организационные и нормативно-технические установления, определяющие технические и эксплуатационные показатели качества жилых домов и расположенных в них помещений, а также придомовых территорий; требования по обеспечению сохранности, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту жилых домов, помещений, конструкций, инженерных сетей, систем и оборудования; порядок использования и переустройства помещений в жилых домах; признание их непригодными для проживания; параметры и режимы функционирования инженерных систем и оборудования, обеспечивающих жилищно-коммунальное обслуживание населения»? Одним словом, всем особо интересующимся настоятельно рекомендую иметь этот закон — как и другие относящиеся к эксплуатации жилья нормативные документы — на рабочем столе.

Житейские советы «от Харитонского» усаивались легче. Сообщив, например, что в этом году при приемке готовности жилья особое внимание будет обращено на укомплектованность зданий домовыми приборами учета холодной, горячей воды и тепловой энергии, Владимир Ушеревич предложил аудитории обратить внимание на запорную арматуру, более всего подверженную коррозии. Аргументом стал пример из жизни района Зюзино. Там пытались установить прибор учета, но оказалось, что ни на одном стояке запорная арматура не держит — нельзя отключить воду. Пришлось сначала менять «железо» в соседнем доме. «Вот к чему приводит отношение «авось прорвемся», — резюмировал не любящий халтуры Харитонский.

— Вы, потребители, — наставлял он присутствующих, — вправе требовать от ресурсников проведения необходимых мероприятий и выполнения договорных обязательств. А то ведь у нас, как правило, потребитель отвечает перед поставщиком. Надо психологию менять. Будьте смелее, требуйте от МОЭК и Мосводоканала выполнения обязательств.

А еще призвал добиваться от поставщика ресурса нормативной температуры те-

«Всегда готовы!» — ответят в недалеком будущем представители жилищных объединений граждан (ТСЖ, ЖСК, МЖК), малых предприятий и управляющих компаний, побывавшие на обучающем семинаре, проведенном Центром реформы в ЖКХ.

плоносителя и нормативного напора. Все эти и другие параметры должны отображаться в так называемой режимной карте. «Требуйте — это ваше право», — еще раз призвал Харитонский. И в голосе его прозвучало столько жельеза, что аудитория тут же наполнилась решимостью требовать не только карту, но и все, что записано в нормативах эксплуатации жилых домов.

МЕНЯЮ ОКНО НА ДВЕРЬ...

Скажу больше: разогретая призывами аудитория рвалась задавать вопросы. Первый же вызвал оживление в зале.

Некий член ТСЖ заменил окно дверью, и теперь свободно выходит на крышу и пьет чай с клубничным вареньем. Возмущенные требования правления сделать «как было» жилец игнорировал с молчаливым презрением. «Что делать?» — вопрошал автор записки.

На душещипательные вопросы по традиции отвечает Шрамко. Не упустила Ирина Павловна момент и на сей раз.

— Крыля — общее имущество, — сказала она. — Вопрос нужно решать в суде. А в качестве третьего лица, защищающего интересы ТСЖ, можно привлечь жилищную инспекцию.

Представители ЖСК пожаловались на то, что им не установили домовые приборы учета. Ирина Павловна объяснила: были проблемные дома — с транзитными сетями — их оборудование временно отложили. В нынешнем году оснастит приборами и их. Вместе с тем Шрамко напомнила: приборы, установленные за счет средств города, — его собственность. Кто желает быть хозяином домовых счетчиков, должен пойти другим путем: решить на общем собрании оборудовать узел учета за свои средства. Если денег нет, то можно взять кредит в банке. Погасить же кредит несложно, причем в короткий срок: достаточно вносить плату по нормативу, а с ресурсной организацией рассчитываться по показаниям приборов. Разница и пойдет на покрытие кредита. «Таким образом, «термометр» будет принадлежать вам», — резюмировала Ирина Павловна.

...И ЧУГУН НА АЛЮМИНИЙ

Следующий вопрос из разряда каверзных, но типичных: «Может ли собственник произвести замену чугунных радиаторов на современные?»

— Вопрос, конечно, интересный, — сказал Харитонский, и в глазах его блеснула ирония. — Система отопления — если имеются общие стояки — относится к долевой собственности. Меняя радиаторы, мы невольно влияем на всю систему в целом. Какая у них тепловая отдача? Если выше расчетной, то увеличенное потребление тепла в результате модернизации будет за счет соседей. Я бы не рекомендовал самостоятельно менять отопительные приборы. Нужно согласовывать с управляющей компанией.

— А что делать, если замену сделали без согласования? — не унимался вопрошающий.

— Поскольку нарушены права других членов ТСЖ, обращайтесь в суд, — ответил Харитонский. — Но теперь у меня вопрос к вам: как этот жилец поставил новые батареи? Договорился с вашим слесарем? Или с вами?

Зал негодуяще загудел...

Выручила Шрамко.

— Если вы управляете домом, то все вопросы управления должны быть под вашим контролем, — строго заметила Ирина Павловна. — Замена радиаторов — вопрос управления, ибо затрагивает инженерные коммуникации общего пользования.

ПОТЯНЕТ ЛИ КАРМАН ТЕПЛО ПО ФАКТУ?

Ведливая аудитория не унималась. Последовал очередной животрепещущий вопрос: установили ли дома счетчики тепла — почему по ним не рассчитываемся?

— Сегодня мы рассчитываемся по одной двенадцатой показаний потребления предыдущего года, — напомнила Шрамко. — Переход на фактическую оплату по приборам не простой. Во-первых, мы не сберегаем тепло в доме в той мере, как требуют нормативы. Во-вторых, я с большой тревогой жду результатов анализа потребленного нынешней зимой тепла, потому что, как вы помните, полтора месяца держалась очень низкая температура, и для того чтобы поддерживать требуемую температуру в домах, город жег дополнительное топливо. Похоже, решение о переходе на расчеты по приборам учета тепла будет принято в этом году. Но должна заметить: существуют разные схемы расчета по приборам. В Германии, например, платят ежемесячно по фиксированному нормативу и раз в полгода пересчитывают потребленный продукт. Есть страны, где это делают раз в три месяца. Можно пересчитывать каждый месяц. Так или иначе, мы должны быть готовы к тому, что летом не будем платить за тепло, зато зимой заплатим по показаниям приборов. И возникнет проблема, связанная с ограниченными материальными возможностями жителей. Поэтому я бы не стала активно требовать расчета по приборам учета за тепло...

КОНДИЦИОНЕРЫ ЗАПРЕТЯТ?

Вопросы от дотошных председателей жилтовариществ не иссякали: «Нужно ли оформлять разрешение на установку кондиционера в квартире? А разрешение на установку индивидуальных антенн на наружных панелях стен? А разрешение на проводку Интернета в квартиры граждан?» Ответить на них взялась заместитель руководителя Центра реформы в ЖКХ Наталия АЛФЕРОВА.

— Типичные случаи! — сказала Наталия Владимировна. — Люди хотят жить комфортно, пользоваться современными технологиями. Но иногда эти улучшения затрагивают конструкцию здания, общее имущество, а значит — интересы всех собственников многоквартирного дома. Раз так — на эти вопросы должно ответить общее собрание. Скажем, если речь идет об антеннах, то нужно выяснить, какие антенны нельзя размещать на доме, а какие можно. Если можно, то где: на лоджии? на стене? в какой части? на какой высоте? Кондиционер способен принести неудобство жителям нижерасположенной квартиры: вода может попасть в швы с вытекающими отсюда последствиями. Проблема с подключением к Интернету тоже есть. Где проложить кабель? И чей он? Эти вопросы затрагивают общее имущество — значит, решаются совместно всеми собственниками. Ваше общее имущество — ваши риски, ваши суды...

В ТЕМЕ

После окончания семинара я подошел к Наталии Владимировне и как бы между прочим заметил: «С каждым разом все больше вопросов, касающихся общего имущества...»

— Узловые проблемы, — нашла искушенная Алферова, — без них не выполнить одно из главных требований Жилищного кодекса, записанного в части 2 главы 6: «Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме». «Пользоваться и распоряжаться» абстрактной величиной нельзя. Состав и границы общего имущества пока не определены. Но в договоре управления должны быть четко обозначены. Люди хотят получить ответы сейчас. А это значит, что по крайней мере те, кто приходит на семинары, — в теме и готовятся либо заключать договоры управления, либо управлять самостоятельно. Таких москвичей все больше.

Василий ДВОРЫКИН

И ДЕЗ



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

оформленным иском. Другого эффективного пути пока не видно. Мы уже выиграли дело, когда наш сосед — коллега — пытался присвоить часть полагающейся нашему дому территории. На сторону коллеги встала управа. Было даже представление прокуратуры о том, что мы тормозим процесс передачи земли. Тем не менее в суде мы доказали необоснованность претензий, вернули штрафы и издержки. Понимаете, сейчас время такое, что бесполезно ходить по инстанциям и просто стучать кулаком по столам чиновников. Таким способом ничего не добьешься.

управления экономически оправдывает себя, если в ТСЖ объединится не менее сотни квартир. Но ведь наш дом еще новый. А если старый? Разве можно его брать в управление, заведомо зная, что в скором времени потребуются астрономические расходы на ремонт? Тем не менее я считаю, что власть, приняв новый Жилищный кодекс, сделала очень важный и необходимый шаг — предложила гражданам самим управлять своей собственностью. Готовы люди к этому? Я считаю, что не совсем. Но верно ведь и другое: когда-то начинать надо...

Петр ПОЛЫНОВ