

сти будут переданы либо в частную, либо в общедолевую собственность. Так что товарищества все-таки надо создавать - в первую очередь хотя бы для того, чтобы забрать себе причитающуюся по праву землю.

Согласно Земельному кодексу РФ земля ТСЖ передается бесплатно, без каких-либо конкурсов или аукционов в общедолевую собственность в нормативных размерах. Но, по мнению А. Толмачева, не целесообразно создавать товарищества в одном отдельном доме. Это разорительно для людей. Им очень трудно будет

РФ по Москве, что на Большой Тульской, 15. Это добавило головной боли вновь организуемым ТСЖ. Зато те, кто успел зарегистрироваться раньше, заработали неплохую капитализацию для своих товариществ - они уже сегодня могут пользоваться приватизированной территорией вокруг дома.

После создания ТСЖ наступает следующий этап, может быть, самый важный для успешной деятельности этого объединения собственников - сражение за придомовую территорию, которое может вам попортить немало крови и нервов. Хотя схема действий на первый взгляд достаточно проста. Для начала попросите администрацию вашего района (управу или муниципальное собрание) об издании распоряжения о согласовании границ участка земли.

Затем в Московской федеральной кадастровой службе (Орликов пер., д. 10, стр. 2) добейтесь присвоения 23-значного кадастрового номера на этот участок. Они делают это за два месяца и берут не слишком дорого. Наконец, нужно подготовить межевое дело. В столице за последние годы много кварталов было уже размежевано. Выясните в управе: а вдруг ваш квартал уже прошел эту процедуру? Тогда и проблем будет меньше. В противном случае межевое дело все-таки придется заказывать.

Если вы сумеете заполнить три этих документа, можно отправляться в палату по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Там вам выдадут свидетельство - единое на общедолевую собственность всего товарищества. На его обороте будет указано, за какой квартирой какая доля закреплена. Раньше в свидетельстве указывались фамилии владельцев, но тут возникли проблемы - пока в течение двух месяцев шла регистрация, собственник мог смениться, и все пришлось начинать сначала. Теперь процесс упростился - доля закрепляется поквартирно.

Одновременно с регистрацией товарищество получает права за-

казчика-застройщика по четырем позициям - реставрация, реконструкция, капитальный ремонт дома и новое строительство, если оно не выходит за габариты вашего участка. Для ТСЖ сделано исключение - право это вы получаете бесконкурсно.

Если ТСЖ задумало что-то построить, необходимо подготовить проект планировки, заказав его архитекторам, а также согласовать внешний вид с архитектурой района. Кроме того, получить лицензию на выполнение функций заказчика-застройщика. Лучше получить ее на весь квартал - такие ТСЖ попадают под целевую городскую программу комплексной реконструкции и реновации квартальных территорий.

Тут, как заметил А. Толмачев, появляются интересные для товарищества возможности. Оно не только получает общие функции застройщика-заказчика, но и возможность переселения-расселения граждан, а также вывода со своей территории организаций и строений. Инвесторов же будущего строительства можно привлечь, передав им долю участия. Причем для товариществ во вновь создаваемом имуществе, которые сегодня называются ТСЖ СМД (строящиеся многоквартирные дома), необязательно даже наличие всех собственников - кто пожелал, тот и участвует, лишь бы он хотел в будущем увеличить свою собственность за счет мансарды, пристройки каких-то помещений и т.д.

УПРАВЛЯЮЩИЙ... ВАШИМ КОШЕЛЬКОМ?

Некоторые выступления на конференции были достаточно резки. Но что поделаешь - каждый имеет право на выражение своего мнения. Так, юрист Рафаэль ТЕР-АРУТЮНЯН никак не может смириться с недостатками Жилищного кодекса. Подчас, по его мнению, ЖК входит в противоречие с Гражданским и Земельным кодексами, а то и с самой Конституцией РФ. Например, статья 161 ЖК говорит, что собственники обязаны выбрать один из трех способов управления. Такая формулировка просто не имеет права на существование, ибо вы-

бор - это свобода, а обязанность - ее отсутствие. Причем если это обязанность, то должно быть и наказание за ее неисполнение. Если собственники не выбрали управляющую компанию, за них это сделают местные власти. Вот это и есть форма наказания: чиновники сами распорядятся судьбой вашего дома.

Назначена ли управляющая компания, выбрана ли самим ТСЖ - в любом случае стоит задуматься, что важнее для вашего дома: управление им или его эксплуатация? Чем эта фирма будет «управлять» - лестничными площадками, канализацией, инженерными системами, чердаком? Собственникам нужно не управление домом, а его обслуживание. Поэтому так называемое управление надо брать в свои руки, а эксплуатацию и коммунальные услуги передавать подрядчикам - в зависимости от их профиля. К тому же появились уже первые формулировки дого-

воров с собственниками, в которых управляющая компания предлагает... совместное владение имуществом. А вам нужен совладелец вашего дома, стало быть, и квартиры? Речь может идти только об управлении общедолевым имуществом, а не вашими персональными расходами на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Р. Тер-Арутюнян обратил внимание участников конференции на то, что ТСЖ может превратиться в управляющую организацию - по основаниям Гражданского кодекса. Казалось бы, все по закону. Однако сказано, что договор прерывается по обоюдному согласию сторон. А если управляющая компания не согласна? Тогда суд, немалые расходы на адвоката и т.д.

ТРЕБУЮТСЯ СПЕЦИАЛИСТЫ

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой многогранную область профессиональной деятельности. К сожалению, отношение к этой сфере во многом по-прежнему остается, мягко говоря, снисходительным, -

об этом с горечью говорила Любовь ХРАПЫЛИНА, доктор экономических наук, профессор Российской академии государственной службы при Президенте РФ. - Это относится и к управлению ЖКХ, и к подготовке специалистов для него - таких, которые смогут обеспечить грамотную, современную, цивилизованную эксплуатацию наших жилищ.

Опыт работы Академии госслужбы показывает, что мэры городов, их заместители, другие управленцы высшего звена подчас совершенно не имеют представления о концептуальных подходах к управлению ЖКХ, действуют на уровне общих бытовых толкований, так называемого здравого смысла. Поэтому проблема подготовки муниципальных руководителей стоит сегодня как никогда остро. А между тем не существует даже госзаказа со стороны правительства на обучение, совершенствование квалифика-

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА: - Можно ли получить землю на основании решения собственников жилья через выбранного представителя?

А. ТОЛМАЧЕВ: - Можно. Надо подготовить комплект из четырех документов: межевое дело, градостроительный план земельного участка, распоряжение местных властей о согласовании границ участка, решение общего собрания о создании управляющей компании - ТСЖ.

ции чиновников такого ранга. Хотя этого требует Закон о государственной и муниципальной службе в РФ.

В свою очередь государственные и муниципальные руководители должны организовать консультативно-правовые центры, наладить учебу инициативных групп жителей, которым явно не хватает информации о нововведениях, происходящих в ЖКХ.

На крайне низком уровне осуществляется и нас социальная реклама, которая бы разъяснила населению действия власти, права и обязанности граждан. А ведь это одна из основных функций в работе руководящих органов. И никто, кстати, не отменял уставов, что служащие государственных и муниципальных систем должны четверть своего рабочего времени посвящать непосредственной работе с населением.

Всерьез тревожит коллег Л. Храпылиной то, что в прошлом году муниципальными образованиями не выбраны 40 процентов средств на социальные нужды. В нынешнем году эта цифра зашкаливает уже за 60 процентов. Что, уже отпала нужда в решении социальных проблем малоимущих, инвалидов, пенсионеров, в подъеме здравоохранения и образования? Почему руководители не заинтересованы в поступлении средств из многочисленных фондов, которые сегодня созданы? Таких, как фонды финансирования социально-экономического развития регионов и других. Чаще всего это происходит потому, что многие руководители муниципальных образований абсолютно не сведущи в специфике современных финансовых подходов в сфере управления.

Еще одна болезненная тема - кадры и персонал жилищно-коммунальных производственных единиц, ЖЭУ, РЭУ, РЭПов, ДЕЗов и других. Порой их руководители либо откровенно пришли на доходное место, либо пересидеть какое-то время в ожидании других карьерных перспектив, либо вообще дилетанты, не имеющие к этому серьезному делу никакого отношения. И кадры, они, естественно, подбирают под себя. Такой, с позволения сказать, «персонал» представляет собой самый настоящий риск для жителей и вместо грамотной эксплуатации разрушает наши дома. Впрочем, в ЖКХ трудится много честных и добросовестных специалистов. Надо только помочь им с переподготовкой. Сегодня это одна из главных задач исполнительной власти и образовательных учреждений.

Множество мнений прозвучало на конференции. Однако большинство ее участников сошлись на том, что жителям пора переступить критический порог, взять управление жильем и землей на себя. Как сказала Карин КЛЕМАН, доктор социологии, директор института «Коллективное действие», «идет война за денежные потоки. И в этой войне должны победить не толстосумы и чиновники, а сами жители!».

Виктор ШИРОКОВ

ОТ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК

Как выплывать? Что делать тем предприятителям, которые хотят работать в ЖКХ? Прежде всего нужно идти в народ. Не ориентироваться на поддержку органов местного самоуправления - с учетом того, что эта поддержка не везде и не всегда обеспечена. Надо забыть об услугах населению - осознать, что это услуги собственникам, у которых по закону есть права и обязанности. Нужно учиться, как в общепите, работе с клиентом - точно так же нужно работать в ЖКХ. Учиться рекламировать себя. Занимать ниши, которые не заняты. Какие? Содержание и ремонт жилья. Работы по договору с управляющими организациями и по договору с ТСЖ, с собственниками. Свободна и такая ниша (но будет востребована в ближайшее время), как экспертиза технического состояния домов. От нее зависит перечень работ, которые должны лежать в основе договоров на управление...

И.ШРАМКО: Татьяна Борисовна затронула очень серьезную проблему - стремление управленцев работать отдельно с каждым собственником. Можно услышать аргумент: так проще. Но проще только обмануть. А вот наладить взаимодействие, минимизировать конфликты - очень сложно. Представим: пришла управляющая организация, взяла кредиты, начала работать в доме, где нет организованных жителей. Нет ТСЖ - нет системы. С кем выстраивать цепочку взаимодействия? Как только дом начнут приводить в порядок - поверьте, тут же появятся другие желающие съесть этот пирог. Начнут искать союзников среди недовольных - а такие всегда есть. В ход пойдут дезинформация, мелкий подкуп. Поэтому, чтобы развивать самоуправление, важно начинать с создания ТСЖ. Надо разъяснять людям на конкретных примерах эффективность именно этой цепочки...

УПРАВЛЯТЬ ДОЛЖЕН ПРОФЕССИОНАЛ

Директор ДЕЗ «Марьино» Маргарита РОМАДИНА:

- В Марьино 60 ТСЖ. 38 из них управляются частными управляющими компаниями, 10 - на управлении ДЕЗа, остальные - на самоуправлении. Есть 12 домов ЖСК, которые заключили договоры с дирекцией. 2 дома ЖСК - на самоуправлении.

Как я сказала, часть наших ТСЖ на самоуправлении. Это дома, которые раньше были в управлении частных управляющих компаний, но по разным причинам отказались от их услуг. От ДЕЗов ни одно ТСЖ пока не отказалось.

Почти все эти дома имеют прекрасные экономические показатели. У них нет проблем с теплоснабжающими организациями, с энергообеспечением. Поэтому я бы сформулировала главный лозунг дня так: профессиональное самоуправление!

Простой пример. Приборы учета в Марьино стоят во всех домах. Но часть ТСЖ до сих пор собирают средства по нормативу. Такое решение общего собрания: дельта от экономного использования ресурсов используется на благоустройство дома, на его содержание. Это и есть эффективное управление домом.

ТСЖ, ушедшие от частных компаний, обладают одной важной особенностью: там сформировался костяк людей, принимавших участие в разработке планов, в расчетах ставок, в работе с ресурсоснабжающими организациями, жильцы получили хорошую практику расчета по приборам учета - домовым и квартирным. Приобретя опыт, они и вышли на самоуправление.

Конечно, нам в некотором смысле повезло: в микрорайонах, где созданы ТСЖ, проведено межевание территории. В соот-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ветствии с межеванием рассчитана ставка технического обслуживания территории и включена в оплату, в том числе и на программу «Мой двор, мой подъезд».

И.ШРАМКО: Эффективное управление - это, с одной стороны, знание нормативных документов, с другой - умение оптимизировать систему управления. Дополню Маргариту Васильевну примерами по городу. В ТСЖ «Трехпрудный» вместо шести дворников с зарплатой по 6 тысяч рублей взяли одного, дали ему достойную зарплату, купили средства малой механизации. Затраты окупались за год.

В ТСЖ на Арбате заказали обследование дома с применением тепловизора. Такая работа стоит немалых денег. Но, «просветив» весь дом, жильцы выяснили, где греют улицу, и утеплили наружные стены. Экономия не только покрыла за-

траты на исследования, но и позволила улучшить эксплуатацию дома по другим направлениям.

Еще пример: на один из наших ежемесечных семинаров с представителями ТСЖ пригласили фирму «Панцера». Узнав о новаторском методе, многие ТСЖ с помощью фирмы прочистили системы теплоснабжения в домах. Теплоотдача увеличилась на 30-40 процентов - на столько же уменьшились потери, что, в свою очередь, привело к экономии средств. Как видим, есть различные механизмы эффективного управления.

Когда стали внедрять приборы учета, с их помощью очень скоро обнаружили: в некоторых домах до четверти живущих не зарегистрированы! Раньше правила регистрации предусматривали необходимость этой процедуры, если человек приехал в

город более чем на 3 дня. В таких условиях численность проживающих в доме можно было отследить четко. По новым правилам можно не регистрироваться до 90 дней. При таких условиях проследить, сколько человек живет без регистрации, невозможно. Возникла проблема оплаты коммунальных услуг. Но в районах, где прошла массовая установка приборов учета, - в ЮЗАО, САО, ВАО, ЮВАО - стали искать механизм выхода из этой ситуации. Начислять тому, кто не зарегистрирован, не имеют права: человек обратится в суд и выиграет иск. Тогда решили по каждому дому делать учет: сколько человек реально живет в квартирах? Решалось все на общих собраниях по подъездам. Жильцам сообщали: вам вынужденно начисляются суммы, значительно превышающие реальное потребление в ваших квартирах, причина проста: вы платите за соседей. И вы знаете, за кого - за тех, кто сдает свое жилье внаем. Но сдает, мягко говоря, не совсем законно - не платит налогов. Только вы можете повлиять на этих собственников. Результат был впечатляющим: то, что не могли сделать органы власти, сделали жильцы. Они заставили своих соседей собственноручно написать заявления: прошу с меня взимать за фактически проживающих граждан. Сработало!

И последнее: взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями - сложнейший вопрос. ТСЖ и даже ДЕЗы почти год воевали за то, чтобы по тем домам, где стоят приборы учета, снимались показания и оплата шла по приборам. Например, в ЮВАО район Жулебино нам помог, когда привел полную статистику, по которой Мосводоканал не принимал расчет по приборам учета, потому что они не были оснащены герконовыми датчиками, хотя именно Мосводоканал обязан был оснастить ими счетчики. Каждый случай отказа надо брать под контроль. Только тогда мы добьемся желаемой цели: научимся профессионально и эффективно управлять.

Василий ДВОРЫКИН