

ТСЖ другой человек. Вскоре я стал замечать, что деньги платим, а результата нет. Я к нему: слушай, у тебя не все в порядке, давай посмотри. И наткнулся на стену непонимания. Обратился к бухгалтеру, попросил показать документы. Она заволновалась. И у меня родилось нехорошее подозрение. Но больше всего возмутило то, что бухгалтер – наемный работник, не член ТСЖ – понукает жильцами, и они стараются с ней не ссориться. Обидно! На квартиру эту я сам заработал. Сегодня подобную уже не смогу купить – нет таких денег. Поэтому я заинтересован в том, чтобы мой дом выглядел как можно лучше, заинтересован в его безопасности. Все это поднимает капитализацию дома, следовательно, и стоимость моей квартиры... Пришел к ней еще раз и говорю: дайте, пожалуйста, посмотреть такой-то документ. «А у меня нет!» – «А этот?» – «А этот Алексей Иванович не велел давать» – «А те?» – «Те – тоже»... Я про-

- Но плетью обуха не перешибешь!  
- С марта прошлого года действует Жилищный кодекс, – не реагируя на эскападу, ровным тоном продолжил Лобов. – Документ в нашу пользу.  
- С этого места, пожалуйста, подробнее.  
- Светлана Ивановна много сил положила, чтобы получить землю в собственность. Не вышло. Дело ее мы продолжили. Компенсировали накопившиеся долги, ведь «девочка» деньги собирала, но налоги не платила. После выхода Жилищного кодекса подготовили документы для получения земли в собственность. И вдруг из управы приходит бумага, в которой господин Ляпкин-Тяпкин пишет: дескать, уважаемое ТСЖ, вы должны немедленно заключить на землю договор аренды. По злой иронии, бумага пришла за неделю до прямого эфира с мэром Юрием Лужковым. Велик был соблазн зачитать мэру это письмо из управы – бомба! Но внутренний голос

приборами, не было и этих планочек внизу, под дверьми. Они не пускают воздух в подъезд моего дома...  
Дьявол – в деталях.  
Лобов все время говорит о доме: «мой». Красноречивая деталь!  
Планочки под дверьми – тоже!  
У него все рассчитано по годам. В 2004-м начал отсчет своей первой пятилетки. Сделанное – показал. О намеченном – рассказал.  
- Главная забота – зарплата. На этот маленький дом, на 69 квартир, у нас 21,5 единицы обслуживающего персонала. Хочешь хорошо жить – надо хорошо платить.  
- Как определяете «хорошо»?  
- Сегодня зарплата у наших людей не ниже, чем в среднем по Москве у этой категории работников. Но не хочу тратить деньги впустую. Например, сегодня у нас в доме односторонняя связь. Хочу сделать двустороннюю. Намечено модернизировать и систему

**ИЗ НЕВОПЛОЩЕННОГО**  
Перечитал написанные главы. Одни «медные трубы». А где «огонь»? Где «вода»? Где, черт возьми, поражения? Было!  
Приходят как-то к Лобову двое и говорят: «Хотим надстроить над твоим домом мансардный этаж». Видит Лобов: костюмчики на них сидят и лица располагают к диалогу. Попросил предъявить аргументы. Они и выложили: техническое обоснование, перечень работ, в котором – новая современнейшая кровля, полная замена в общем-то неплохих его ОТИСов еще более современными бесшумными лифтами, выравнивание шахт, полная замена коммуникаций – отопления и водоснабжения. И так далее и тому подобное – на миллион с хвостиком долларов вложений в дом. Понял Лобов: солидные, однако, люди явились. И подготовились, видно по всему, осно-

мал: Лобов захотел что-то в свой карман положить. Но в целом дала о себе знать корневая российская проблема: мышление нашего человека лишено утилитаризма...  
Глубина – и закономерность! – поражения Лобова станет понятней, если пояснить смысл употребленного им слова. Утилитаризм – важнейший нравственный идеал, характеризующий рост ценности повседневных благ. В первую очередь материальных. Утилитаризм выражает стремление человека искать новые средства для осуществления своих целей. Утилитаризм проявляется в людях как способность изменять условия жизни и деятельности для получения благ. В случае Лобова, например, – как желание увеличить капитализацию дома. Проще говоря, случись модернизация, как ее задумали Лобов с деловыми людьми, значительно возросла бы и стоимость квартир членов ТСЖ, не говоря уже о повышении комфортности их жизни.  
Остается уповать на естественный ход истории. В этом смысле новый Жилищный кодекс – важный шаг на пути не только модернизации жилищно-коммунальной сферы, но и изменения нашей нравственности, которой так не хватает утилитаризма.

# НЕ РОЖДАЮТСЯ

читал внимательно устав. Пришел к ним еще раз и говорю: «Ребята, живете не по уставу». Председатель залопотал что-то о копеечной зарплате. Вижу – товарищ не понимает. Говорю: «В общем, так, Алексей Иванович, у вас правды, смотрю, не добьетесь, поэтому я на свои деньги приглашаю аудитора. И он мне расскажет, что вы тут делаете»... Аудитор сидел две недели. Потом положил мне на стол отчет. По приблизительным оценкам, у нас из карманов вытянули и не вложили в дело более полутора миллиона рублей. Я собрал правление, которое, кстати, работало уже три года, а не два, как положено, и сказал: «Ребята, во-первых, вы уже не легитимны. Во-вторых, ладно бы работали, а то отдали на откуп нечистоплотной девочке все дела – в результате это украдено, то украдено, третье, четвертое, пятое – все украдено». «Не может этого быть! – вскричали «ребята». – Она честная, хорошая». – «Вот документ. Я ему верю. А вам – каждому в отдельности – выражаю недоверие. Собираем собрание». Разнес по квартирам копии аудиторского заключения. Через неделю – все необходимые для собрания материалы. Собрание поступило традиционно, завяло: взялся за гуж – не говори, что не дюж. Будешь председателем. Случилось это в июле 2004 года. Потом провели сплошную ревизию. Выводы аудитора подтвердились: за 7 месяцев – в предыдущие годы мы не поезили, потому что работа трудоемкая – эта «девочка», ничтоже сумняся, вытаскала у нас из карманов и пустила неизвестно куда один миллион 96 тысяч рублей... Когда я впервые сказал, что она ворует, мне ответили: судиться не будем. Второй раз – уже в январе 2006 года, – когда я представил материалы полной ревизии, из 43 присутствующих 9 высказались за то, чтобы передать дело в прокуратуру, остальные сказали: пусть идет с миром...

предупредил: не спеши, парень. Ну, дадут Ляпкину-Тяпкину по шапку, а на его место придет другой – Тяпкин-Ляпкин. Что он сделает? Замучает комиссиями. Чего достигнешь? Посему сел и написал вежливое письмо: уважаемый Ляпкин-Тяпкин, мы было взяли исполнять ваше предписание, но случайно наткнулись на такую-то статью Жилищного кодекса, которая указывает на то, что, уввы, в умозаключениях ваших подчиненных по вопросу земельных отношений вкралась досадная ошибка, которая, в свою очередь, ввела в заблуждение вас. Вместе с тем наши документы на право владения землей уже находятся на рассмотрении в высших сферах, от которых получено одобрение, дело – за подписью самого главного чиновника, который еще не вернулся, скажем, из дальних странствий. В связи с вновь открывшимися обстоятельствами просим уточнить вашу точку зрения на правомочность наших действий...  
- Тут верой и не пахнет. Дипломатия!  
- Так ведь каждому овощу – свой фрукт. Скажем, звонит мне сегодня возмущенный член правления: «Александр Васильевич, когда у нас этот бардак закончится? Опять калитка открыта! Охранник говорит: в пульте батарейки сели»... Я спокойно выслушал и спрашиваю: «Скажите, уважаемый Александр Владимирович, чем я отличаюсь от вас? Живем в одном доме. Оба – члены правления. Оба – общественники. Почему я нахожу утром время проверить батарейки и все прочее, а вы проходите мимо?» Он: «Вы же председатель!» Я: «И что, теперь только Лобов может подойти к охраннику и послать его за батарейками в магазин? Вам это сделать трудно?» Он: «Александр Васильевич, извини меня, чудака. Сейчас сделаю»... Плетью обуха действительно не перешибешь. Но словом – можно...

управления: проложим современные оптоволоконные кабели – на одном проводе несколько десятков абонентов. Установим цифровое оборудование. Со своего поста дежурный будет управлять воротами обоих гаражей, въездными воротами, калитками, всеми дверями подъездов. Установим системы видеонаблюдения за гаражами,

вательно: кровля – проблема № 1 для его дома. Кривые шахты – печальная реальность халтурной работы строителей. Замена коммуникаций после десяти лет эксплуатации – нелишнее дело. Мансардный этаж – соблазн для тугих кошельков со всеми вытекающими отсюда последствиями. Одним словом, если проект реализовать, то

## НЕ ОТСТУПАТЬ!

Таков еще один принцип Лобова. Никто не верил, что он заставит бывшего бухгалтера – ту самую «девочку» – и бывшего председателя подписать финансовые документы, отражающие результаты проверок. Отказываясь, они открыто издевались над терпеливым Лобовым. Наконец терпение лопнуло. И он сказал: «Алексей Иванович, если ты 17 мая не подпишешь бумаги вместе с Ириной, то 18-го я отношу заявление прокурору».

17 мая бывшие председатель и бухгалтер подписали документы...  
Два года председательства – срок небольшой, но трудный.  
- Трудный, – согласится Лобов. – Но что дается легко? Преимущество ТСЖ в том, что дом полностью в твоих руках. Мы с Игорем видим, на что деньги потратить в первую очередь, а где – подождать. Как в своей квартире: только ты знаешь, что надо сделать сначала. Прозвучало прозаично, а хотелось чего-нибудь эдакого, и я спросил:  
- Самое яркое событие в жизни председателя?

Лобов впервые взял паузу. Ну, думаю, сейчас что-нибудь «эдакое» выдаст – ну, не мог флотский пройти без рифов.

И Лобов выдал:  
- Не верил в то, что у меня получится с нового года повысить взнос за обслуживание дома. Подготовил материалы к собранию: полный отчет с июля 2004 года по декабрь 2005 года включительно о расходовании наших средств. До копейки все расписал: что получил и на что потратил. Отдельно – перечень работ. Для сравнения: расходы прошлых периодов – что в себя включали прежние 30 рублей с небольшим – и расходы нового периода: что включают в себя 37 рублей. Разослал документы в каждую квартиру. Назначил дату. И, честно говоря, был уверен, что люди мне откажут: парень, до тебя мы платили меньше и жили припеваючи. Они не вникали, что не платились налоги, что долгов было полтора миллиона. Судили только по тому, сколько надо вынуть из своего кармана... Прошло заочное голосование. Собрала бумаги. Все – «за». Это стало для меня открытием и самым ярким событием. Тогда же я понял: мы на верном пути...

**P.S.** Ратуя за ТСЖ, я интересовался зарубежным опытом самоорганизации собственников. К финнам обратился. К немцам. К голландцам. Спрашивал: «Как у вас?» Слушая ответы, завидовал финнам и немцам. Даже голландцам завидовал.  
Нужно было ехать в Сокольники. К Лобову.

Обидно и за наши 36 рублей 30 копеек против его 37 рублей 00 копеек.  
Может, действительно, Лобову повезло с соседями?

А может, что-то у нас не так?..  
**P.P.S.** Когда материал уже стоял в номере, позвонил Лобов. «Игорь уходит, – сказал он. – Предложили новую работу. Рад за него: там – больший масштаб. Он справится». Сюрприз судьбы! Мой вопрос стал пророческим. И я рад за Игоря. А Лобов найдет достойную замену, потому что, как сказал Мыхайкин: «Если Лобов задумал – обязательно сделает!»

**Леонид ГОВЗМАН**

## РОКОВЫЕ ЯЙЦА

По соседству с ТСЖ «На Маленковской» обычный панельный дом. Соседство – необычное: тыльная сторона панельного смотрит в огороженный двор ТСЖ – значит, воленс-ноленс, охраняется. Казалось бы, спасибо сказать надо. Но нет, проявился дремучий норов – зависть – уж очень ухоженный двор: клумбы, цветы, чистые машины. «То бутылку нам бросят, то яйца», – посетует Мыхайкин.

- Было, – подтвердит Лобов. – Сейчас нет. Я заметил, откуда летит. Вычислить квартиру – дело нехитрое. Пришел. Поздоровался. И с порога рассказал, где родился, где служил, где работал, каким трудом деньги достались. Ни завода у меня, ни фабрики, ни парохода. Хозяин оторопел: «Ты чьей мне все это рассказываешь?» Я: «Дворник жалуетесь на мусор из твоего окна... Разве я виноват, что мой дом не такой, как твой? Но живем-то рядом! Соседями не рождаются»... Он промолчал. Но бутылки и яйца теперь не летят...

## ВОЗРОЖДЕННАЯ ПЯТИЛЕТКА

- Обратите внимание на двери, – скажет Лобов, указывая на вход в подъезд. – Пока не оборудовали тепловые узлы



Вот так – опрятно и свежо – выглядит дом ТСЖ «На Маленковской».

за подъездами к гаражам, за контуром улицы. Поставим камеры у подъездов. И все это выведем на один пост. Что изменится? Сегодня у меня на каждом посту по три охранника. Всего двенадцать. Работа суточная. Что делают ночью? Спят. Модернизировав систему управления, я оставлю восемь человек: по двое в смене. Фонд зарплаты будет тот же. Но тогда я им уже не разрешу спать. На двенадцать часов приходишь – изволь работать!  
Вторая задача – ремонт подъездов. Первый этаж отделаем – превратим в вестибюли в полном смысле этого слова.  
Третье – добыть, чтобы хлам убрали из коридоров.  
Четвертое – в лоджиях заменим конструкции остеклений алюминиевыми. Лучше держат тепло. То же сделаем с входными группами в подъездах. Застеклим все балконы. В итоге полностью утеплим дом.  
Такова программа Лобова на оставшиеся годы первой пятилетки...

капитализация дома возрастет не на миллион с хвостиком, а значительно больше.  
Лобов выставил свои условия: определить время работы без ущерба для жителей, позаботиться о безопасности, охране и прочем. Но главное – как требует закон – необходимо согласие всех собственников. «Собирайте собрание», – подвел он черту.  
Солідные люди сделали все как надо. – Как, думаете, повели себя жильцы на собрании? – задает мне Лобов риторический вопрос, и в голосе его прозвучит оттенок горечи. – Предъявили претензию: «Вы, бесстыжие! Не постеснялись написать, что зарабатываете на нашем доме три миллиона! А в нас вкладываете один». – «Ребята, извините, мы должны заработать», – оправдывались солидные люди, плохо понимая, что происходит. Правление было «за», потому что я их три раза собирал, объяснял, убеждал. Но общее собрание идею зарубило. Кто-то, видимо, тайне поду-

## ПЛЕТЬЮ ОБУХА НЕ ПЕРЕШИБЕШЬ

Когда Лобов показывал тепловой пункт, то заметил, что сделали его еще в ноябре прошлого года, но договор с МОЭК не подписан до сих пор (разговор был в середине мая). Причина банальная: подразделение МОЭК без конца переезжает с места на место со всеми своими компьютерами и папками. «Два раза держал в руках проект договора, но подписи никак не получу, – посетовал Лобов. – Полагали начать с апреля. Но и за апрель вынуждены были заплатить по старому. Думаю, май оплатим по приборам». «Дело не в переезде», – отравленным информацией о коррупции намекнул я. «В переезде», – твердо повторил Лобов. «Верите чиновникам?» – съязвил я. «Веру не потерял», – не сдал позиций Лобов, и, похоже, искренне...  
Запомнил я эти слова и при случае спросил: на чем стоит его вера?  
Лобов ответил немедленно, словно ждал вопроса.  
- В Департаменте жилищной политики в любом деле стараются помочь. Больше того, задают вопросы: многое из того, что мы делаем, для них открытие. Что касается местной управы, то здесь действую по принципу: не наживи врага...