

ЖСК НАМЕРЕНЫ НЕ ВЫЖИВАТЬ,

В Москве 2,5 тысячи жилищно-строительных кооперативов. Сколько москвичей в них проживает? Такой статистики нет. Среди ЖСК есть небольшие – до 100 квартир, есть целые «населенные пункты» – 700 квартир. Но, как ни прикидывай, в ЖСК обитают не менее двух миллионов столичных жителей. Самым «молодым» домам ЖСК – 10 лет, самым «старым» – больше 40. Новые ЖСК не создаются, их теснят новые формы жилищных объединений – товарищества собственников жилья (ТСЖ). Но ЖСК – не «уходящая натура», в них содержится большой потенциал ус-

пешного проведения реформирования ЖКХ, в них – реальные возможности развития гражданского общества, участия людей в управлении. В некоторых ЖСК этот потенциал раскрыт и используется, в других остается под спудом. Жилищный кодекс, увеличив количество прав и сопряженных с ними обязанностей собственников жилья, поставил перед ЖСК целый ряд проблем. Участники круглого стола в редакции «МС» поделились опытом их решения. И оказалось, что столичные ЖСК намерены не только выжить, но и развиваться.

Евгения ПАНОВА, председатель ЖСК «Рублево»:

НЕ ДЕЛАЙТЕ ВАШИ ПРОБЛЕМЫ НАШИМИ!



делают поквартирный обход, всех приглашают, несмотря на то что несколько лет назад было решено выбрать одного уполномоченного от 60 человек, кворум собрать не удается. Снимаем зал в соседней школе, а в зал приходит не больше 200 человек.

И с государством у ЖСК отношения сложные. Без Мосжилкооперации нам

не удалось бы поддержать дом в нормальном состоянии. Эта организация всегда идет навстречу, главное – вовремя, грамотно оформить заявку, предоставить возможность улучшить условия существования ЖСК. Сейчас мы заключаем договор с ДЕЗом на организацию эксплуатации, а уж ДЕЗ на свое усмотрение подбирает эксплуатирующую организацию. Надо решиться, подготовиться и взять функции управления на себя, по-хозяйски распоряжаться и взносами жильцов, и городскими дотациями. Конечно, в таком большом ЖСК, как наш, выстроить вертикаль власти трудно. У нас десять подъездов, в некоторых из них в собственность выкуплены целые этажи, почти 20 процентов квартир сдается в аренду. Случись что – хозяев приходится иной раз искать через милицию. Что уж говорить о проведении общих собраний! Несмотря на то, что старшие по подъездам

Обратите внимание: в последние годы из документов, газет и телевыступлений исчезло слово ЖСК. Их больше нет. Строительство завершено, паевые взносы выплачены, ЖСК бесполезны, их надо уничтожить. Как уничтожаются реликтовые деревья, уссурийские тигры, какие-нибудь бабочки... Они уже отыграли свою роль в эволюции.

Но давайте вспомним: ЖСК существуют с 20-х годов прошлого века. Они осуществляли реальное самоуправление своими домами задолго до появления своих жилищников – ТСЖ. Основной жилищно-строительного кооператива является коллективная собственность на общее имущество – и притом безусловно признается частная собственность на каждую отдельную квартиру. Голосование проходит поквартирно и в благополучном ЖСК – почти единогласно. Основной же ТСЖ является частная собственность на каждую квартиру, но при этом признается необходимость управлять общим имуществом. И голосование проходит долями имущества: больше доля – больше голосов.

Абсолютно ясно, зачем фирме-застройщику нужно ТСЖ. Ведь сразу после окончания строительства застройщик оказывается основным владельцем долей и принимает все выгодные для себя решения. Это новая схема, у нее есть свои достоинства и недостатки, но при чем здесь «старые» ЖСК? Кому они-то помешали?

Кстати, в новом Жилищном кодексе есть два равноправных раздела: жилищные и строительно-жилищные кооперативы и товарищества собственников жилья. И только статья 14 безо всяких на то оснований требует ликвидации ЖСК. Исчезнет ли эта статья из

Константин ГУЛЬЧАРЕНКО, председатель правления ЖСК «Марьино-9», член общественного экспертного совета по жилищному самоуправлению в МГД:

...А НАША ПЕСОЧНИЦА ПУСТА



ЖК, как обещают нам законодатели, до сих пор неизвестно. Внесение поправок в ЖК неоднократно откладывалось, а назначенный день коллективной смерти ЖСК – 1 января – приближается.

Наш ЖСК образован в 1989 году из числа очередников на получение муниципального жилья и жителей коммунальных квартир Бауманского и Краснопресненского районов. В свое время кооператив решил важнейшую социальную проблему. И непонятно, почему на протяжении всех 17 лет наш ЖСК постоянно подвергался дискриминации по любым поводам. Случалось, например, такое: песочница, стоящая ближе к муниципальному дому, наполнялась по

весне силами ДЕЗа свежим песком, а в нашем дворе оставалась пустой. Ремонт и покраску малых форм перед домом постоянно предлагалось проводить за счет средств ЖСК. Недавно появились новые проблемы – с оплатой теплоснабжения. По нашим расчетам, мы платим вовремя, а по расчетам МОЭК – мы должники.

Два последние года выполняется программа правительства Москвы по оснащению домов приборами учета потребляемых ресурсов. И опять ЖСК оказались париями. Только после обращения в руководство Мосводоканала у нас (в последнюю очередь!) установили приборы. А ведь средства на выполнение программы выделяются из городского бюджета, но распределяются сначала по муниципальным домам, потом по ЖСК и ТСЖ, находящимся под управлением ДЕЗов, а до таких, как мы – на самоуправлении, очередь может вообще не дойти, более того – предлагают нам обходиться своими средствами.

На самоуправление мы перешли недавно – с 1 мая этого года. Денежных средств у нас нет. Положение усугубляется тем, что дом строился давно, он не приспособлен для установки приборов учета, потому что является транзитным по всем коммуникациям. Стоимость реконструкции теплотрассы непомерно высока для жителей нашего дома, большинство которых относится к катего-

рии малообеспеченных и получают жилищные субсидии. Нельзя уравнивать новые ТСЖ, где люди с относительно высоким достатком приобрели квартиры, и ЖСК, населенные пенсионерами и бюджетниками. К тому же современные дома уже оснащены всем необходимым.

Высокие чиновники из правительства Москвы то и дело требуют от районных управ списки ЖСК, установивших счетчики воды и тепла, и удивляются, что их нет. В июне с нас вновь собрали протоколы общих собраний. Но из них видно только, что члены ЖСК согласны с необходимостью установки теплосчетчиков, но сообщают, что средств для этого у них нет. Мы ждем, когда по отношению к нашим ЖСК восторжествует справедливость, когда отцы города поймут, что сегодня между нашими пенсионерами и малообеспеченными людьми, проживающими в муниципальных домах, нет разницы. Просто когда-то жители ЖСК купили квартиры на свои деньги, а другие получили их в собственность бесплатно.

У всех ЖСК, считаю, есть общая большая проблема: это капитальный ремонт. Нет ясности, когда и за какие средства он будет производиться. Вроде бы все бремя капитального ремонта ложится на собственников, то есть на нас. Но найти деньги сразу нереально, а накопить при сегодняшней инфляции почти невозможно.

Арам СИМОНЯН, председатель ЖСК «Луч», САО:

Вот уже 15 лет мы живем в состоянии бесконечного реформирования всего и вся, страной овладел буквально зуд перемен. Но создается впечатление, что реформирование жилищно-коммунальной сферы, например, ведется только для того, чтобы обеспечить работой многочисленные новые структуры. Никакого видимого улучшения населению эти реформы пока не принесли. Пример – введение в действие нового Жилищного кодекса. Если внимательно вчитаться в его статьи, что мы видим в «сухом остатке»? Явное намерение государства, которое объявлено в Конституции «социально ориентированным», свалить с себя все обязательства по содержанию жилищного фонда на плечи населения. А у большей части населения сегодня нет ни денег, ни навыков, ни знаний, чтобы принять и нести это бремя.

Может быть, никого этот документ не затронул так больно,

НОВЫЙ КОДЕКС МУТИТ ВОДУ, КТО ПОЙМАЕТ В НЕЙ РЫБУ?

как ЖСК. В свое время – кто 20, кто 40 лет назад – члены жилищно-строительных кооперативов напрягались изо всех сил, чтобы выплатить свои паи. Потом в течение многих лет учились самоуправлению в жилищной сфере. Путем проб и ошибок. В московских ЖСК сегодня много опытных, грамотных людей, работающих в правлениях. Обкатаны схемы отношений ЖСК с внешним миром – управками, обслуживающими организациями. И вот появляется новый ЖК, который протаскивает ликвидацию жилищно-строительных кооперативов. Самими реформаторами, пожалуй, почувствовали, что поспешили с введением в действие такого радикального документа. Сейчас нам обещают, что статья 14, вызвавшая буквально шок в многочисленных ЖСК, будет отменена, изъята из кодекса. Депутат Государственной думы П. Крашенинников объявил об этом официально, но принятие

окончательного решения по этому вопросу все время откладывается.

Вызывает недоумение поспешность, с которой принимался новый ЖК. Многие его положения противоречат друг другу. Нас успокаивают, что в России многие законы противоречивы, но какой же в таком случае может быть правоприменительная практика!

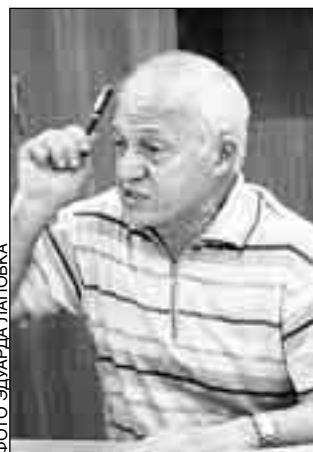
По новому ЖК объектами реформы являются многоквартирные дома разного вида собственности: и дома смешанного типа с частично приватизированным жильем, и ЖСК, и ЖК, и ТСЖ. Законодатели выпустили закон, не продумав механизма его реализации. Например, типовых договоров с управляющими компаниями и подрядными организациями. Этот документ имеет право принять только РФ, то есть выходит за рамки компетенции правительства Москвы. Думаю, что столичное правительство

должно более настойчиво защищать наши интересы и требовать скорейшего появления таких типовых договоров. Иначе невозможно выстроить принципы самофинансирования и неизвестно, на какую помощь из бюджета мы можем рассчитывать.

Схема «управа – ДЕЗ – подрядная организация», можно сказать, состоялась. Другое дело, что эта схема непрозрачна, не поддается контролю, в ней не предусмотрены обратные связи. К какому результату приведет определенное действие, неизвестно. А грамотно выстроенные договорные отношения могли бы стать эффективным измерительным прибором, рычагом повышения качества услуг.

Условия неопределенности, в которых мы оказались по воле нового ЖК, ведут к тому, что и обычные работы по содержанию и ремонту жилья ведутся некачественно.

Можно посочувствовать и



ляемые из бюджета средства распределяются произвольно.

В подвешенном состоянии находится и вопрос отвода ЖСК земли, межевания, после чего она должна стать общедолевой собственностью. Многие ЖСК от страха перед налоговыми органами, которые без всяких оснований требуют уплаты земельного налога, платят его. Другие – не платят, потому что нет определенной площади земли, нет ее стоимости, нет, наконец, документа, подтверждающего право собственности на этот участок земли.

В заключение – о структуре, названной в Жилищном кодексе «управляющей компанией». Термин ввели смело, с кавалерийским наскоком, но правового определения не дали. О содержании, функциях, регламенте работы такой компании каждый додумывает в меру своей подготовленности и информированности. А кодекс тем не менее ставит довольно жесткие сроки выбора компании, что в условиях рыночной неразберихи может стать дополнительным инструментом извлечения максимальной прибыли (в пользу кого?) с собственников жилья.