

Собственники квартир должны определиться, кто и как будет управлять их домами до 1 января 2007 года. Но если до назначенного срока они не примут такого решения на общем собрании жильцов, то по закону орган местного самоуправления проведет открытый конкурс среди управляющих компаний и определит победителя.

тивные, компетентные и порядочные люди, пользующиеся уважением соседей. А уже на правлении будет избран председатель. И тогда останется только собраться всем миром, обсудить и принять решение о том, приглашать ли управляющую компанию или нанимать разные подрядные организации.

Теперь, когда все определились, осталось найти ту заветную компанию. Но это тоже окажется непростым делом. В Интернете официальные сайты об управляющих компаниях не рассказывают. Да и монополия ДЕЗов создает дополнительные преграды. Ведь чтобы заниматься управлением жилыми домами на конкретной территории, надо иметь по крайней мере помещение в этом же районе. Но все подходящие места, конечно же, в муниципальных домах давно уже проданы или сданы в аренду. По словам чиновников, компании должны сами себя реализовывать и рекламировать. Но те не спешат это делать, поскольку создаваемые

- Надо знать, что в Жилищном кодексе РФ в статьях 161 и 162 четко прописаны основные обязанности управляющих компаний. Их жильцам нужно бы выучить наизусть, — советует ведущий юрист Института экономики города. Кстати, в статье 162 указано, что необходимо обязательно раскрыть в договоре. Это состав общего имущества собственников помещений. А делать это надо, изучив статью 36 Жилищного кодекса, в которой есть описание общего имущества.

В кодексе также сказано, что управляющая компания обязана обеспечивать благоприятное и безопасное проживание людей, надлежащее содер-

ЗАЛОЖНИКИ

Скорее всего, это будет та же дирекция единого заказчика. Возможно, она сменит название, статус, некоторые подрядные организации, но, по сути, останется прежней. Жильцы обязаны будут на год подписать договор с управляющей компанией, победившей в конкурсе. Так записано в Жилищном кодексе РФ. Причем надо учесть, что если собственник откажется подписывать договор, то его обяжут сделать это через суд. Так что лучше все делать самим. Корреспондент «МС» решил узнать, как правильно выбрать компанию и какие могут возникнуть проблемы. И отправился в фонд «Института экономики города» к ведущему юристу Дмитрию Гордееву.

Итак, согласно Жилищному кодексу РФ, объединившись, жильцы многоквартирного дома могут сами выбрать способ управления. Это или товарищество собственников жилья (ТСЖ), или жилищный кооператив, или управляющая компания, или самоуправление. Но любой выбор потребует немалых усилий. Проще всего, конечно, членом жилищного кооператива или ТСЖ. Если они уже созданы, значит, есть правление, которое может взять на себя все хлопоты по оформлению договора. Кроме того, товариществами и кооперативами накоплен опыт ведения финансовых и хозяйственных дел.

Если собственники жилья приблизительно одинакового достатка и их взгляды относительно содержания дома совпадают, но ТСЖ в их доме еще нет, то стоит, наверное, посоветоваться и приступить к его созданию: подготовить проект устава, прикинуть, кто сможет войти в состав правления. Практически всегда в доме есть ак-

СОБСТВЕННЫХ СТРАХОВ

Наем управляющих компаний требует большой ответственности

- Также можно взять в свой штат специалиста, — говорит Д. Гордеев. — В таком случае этот служащий будет работать за зарплату. Но это уже не самостоятельный бизнесмен, а обычный штатный работник, так что его в принципе нельзя называть управляющим.

Но одно дело — ТСЖ, а совсем другое — «неорганизованные» собственники. Если кому-нибудь из них захочется, чтобы место, где он живет, было под крылом управляющей компании, то придется агитировать за это своих соседей. Потому что только решение общего собрания собственников является определяющим в выборе способа управления и, в частности, конкретной управляющей организации. Все собственники равны. И каждый может предлагать на собрании свои варианты, доказывать их преимущества и призывать голосовать за них своей долей в общем имуществе. Мнение муниципальной власти здесь не является решающим. Таков закон. Собрание, кстати, можно провести в форме заочного голосования, предварительно введя в курс дела соседей. Эта процедура четко прописана в Жилищном кодексе РФ. А сам «активист» ничего решить не может. Как говорится, в этом деле — один в поле не воин.

для них условия пока не слишком благоприятные. Взять хотя бы срок договора управления. Например, он заключается на один год, если управляющий выбран на открытом конкурсе. Компании считают его слишком коротким, чтобы успеть войти в курс дела и развернуться на полную катушку. За такой период невозможно на пустом месте построить структуру, а тем более — вернуть вложенные средства. Если же управляющий выбран на общем собрании собственников, то договор заключается на срок от одного года до пяти лет. Поэтому управляющим выгоднее самим прийти к собственникам и предлагать свои условия. И здесь главное — не ошибиться. Важно выяснить, насколько позитивна репутация пришедшего к вам управляющего. Если у него нет «положительной истории», то риск получить плачевный результат достаточно велик.

Однако и после выбора управляющей компании не стоит расслабляться. Все следует держать под контролем. К сожалению, в нашем мире всегда найдутся «добрые» люди, которые попытаются вас облапошить. Так что придется внимательно почитать законы.

жание дома, а также предоставлять жильцам коммунальные услуги.

- Но для подстраховки, — говорит Д. Гордеев, — необходимо все обязанности недвусмысленно прописать в договоре управления. Также важно помнить, что в нем нужно указывать не действия, а результат.

Например, не просто указать, что компания следит за состоянием лифтов, а то, что она должна обеспечить их бесперебойную работу, чистоту и освещение.

Особое внимание — к перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Надо обратить внимание на то, что управляющий не может по договору управления отвечать за смеситель, раковину и унитаз в квартире. Это не общее имущество, которое находится в долевой собственности всех собственников помещений, а принадлежность конкретной квартиры. При этом нет никаких обязательных перечней платных и бесплатных работ. Есть требования к состоянию общего имущества: к его исправности, чистоте, безопасности. За надлежащее состояние общего имущества отвечают в первую очередь сами собственники. Для поддержа-

СИНДРОМ НАНИМАТЕЛЬСТВА

- Специфика нашей работы в том, — сказал Александр Демьянович, — что мы являемся партнерами крупной строительной компании-застройщика. Мы уже пять лет на этом рынке, и были периоды, когда у нас в управлении находилось до 100 тыс. квадратных метров жилья, то есть по 10-12 домов. Сами понимаете, что в домах-новостройках нам приходится заниматься работой с людьми, вопросами создания ТСЖ и формирования актива из числа жильцов. В общем, я определил бы эту деятельность как настройку коллектива собственников на созидательное восприятие своего пребывания в этом сообществе. Полагаю, что нам удалось подняться до некоторых обобщений.

- Пора собственника возвращать и воспитывать?

- Именно. Мы уже подошли к пониманию того, что в жилищной реформе главное — не само жилье, а человек. И чтобы решать в области жилищной политики те или иные проблемы, необходимо выработать иное их видение. Ведь что происходит сегодня? Три четверти граждан стали собственниками жилья, однако по своему мировосприятию в массе своей остаются нанимателями. Как раз этот глубоко засевший синдром нанимательства и надо, перефразируя классика, выдавливать из себя по капле. Пока мы этого не сделаем, ничего не добьемся. Люди заселяются в большие красивые дома, пребывая в убеждении, что они обеспечат комфортные условия проживания только для себя. Но это же невозможно! Не создав комфортные и безопасные условия проживания для всего сообщества, нельзя обеспечить такие условия для каждого его члена. То есть необходимо формировать современную жилищную культуру, причем в широком понимании. Это должно касаться и строителей, возводящих жилье, и управляющих компаний, и собственников квартир. Необходим эффективный пользователь, который заботится бы о своей собственности и сегодня, и завтра, и послезавтра. Отсюда следует, что у него должны появиться новые качества — расчетливость, бережливость. Он должен понимать, что без профессионального управления нельзя обеспечить эффективное содержание дома.

«МАШИНА ДЛЯ ЖИЛЬЯ»:

Мой собеседник — генеральный директор управляющей компании ООО «ФореСтайл» Александр СИДОРЕНКО, строитель по профессии. Более тридцати лет он трудился на этом поприще, причем не только в России, но и в Белоруссии, Германии. Свою нынешнюю деятельность в сфере управления жильем считает логическим продолжением того, чем занимался практически всю свою жизнь. Он сам предложил тему беседы — формирование и воспитание эффективного пользователя жилья.



А.СИДОРЕНКО: «У нас каждый сам себе архитектор и дизайнер»

ИНСТРУКЦИЯ НЕ ПРИЛАГАЕТСЯ

- В том, что вы говорите, есть резонны. Исторически сложилось так, что нас мало заботит происходящее за пределами квартиры. Граница «мое — не мое» проходит по входной двери, которую многие сегодня стремятся сделать чуть ли не из танковой брони...

- Но ведь нельзя так жить! Не случайно великий французский архитектор Ле Корбюзье называл дом «машиной для жилья». Это целостный и

сложный механизм. И вот представьте: к электробритве, которая стоит сотню долларов, прилагается подробная инструкция для пользователя на пятнадцати листах и семи языках. А когда вы покупаете квартиру за 100 тысяч долларов в доме, который стоит 10 миллионов, вы ничего не получаете. И как вы можете всем этим эффективно пользоваться?

- Да как привыкли — на глазок и по своему разумению!

- Вот-вот! У нас каждый сам себе

архитектор и дизайнер. Стремясь к экономии, приглашаем с улицы «специалистов», которые не блещут мастерством, но зато готовы потакать любым капризам. В итоге получаем дикое перепланировку, наносящие ущерб и соседям, и самой конструкции дома. Да вот вам небольшой пример. Люди вселяются в дом в разное время. Один из жильцов, оказавшийся первым, занимает межквартирный коридор своими шкафами. Когда въезжает второй сосед, для него на

площадке места не находится. Начинается выяснение отношений, которое перерастает в прямой конфликт. А ведь здесь, в сущности, и разбираться не в чем: никаких шкафов в таких местах вообще быть не должно. Известен случай, когда во время пожара такой вот рухнувший шкаф заблокировал выход из квартиры.

Сегодня в рамках проводимой масштабной реформы надо найти формы и методы решения и этой задачи — формирования новой жилищной культуры, нового эффективного пользователя.

- Что это означает в вашем понимании?

- Это гармоничные отношения между собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений, связанных тем или иным сообществом — ТСЖ, ЖК, ЖСК и т.д. А гармония — это взаимопонимание и уважение имущественных и неимущественных прав друг друга, выработка знаний и навыков безопасного и эффективного использования жилища. Жилищная культура — это и деятельность управляющих компаний по интеграции поставщиков ЖКУ и ресурсов в работу с собственниками и потребителями. Сюда же можно отнести проектные решения жилых зданий, которые направлены как на защиту прав собственников, так и на исключение произвола с их стороны. Мало того, я думаю, мы переживем период, когда демократическая составляющая доминирует. Потому что владение жильем в многоквартирном доме связано с определенными обязательствами, которые касаются и управления, и участия в сообществе.

ПРИГОВОРЕННЫЕ К УЧАСТИЮ

- Честно признаюсь, такой вывод настораживает. Значит, долей демократии и мнению большинства?

- Я имел в виду нечто иное: очевидно, что сегодня нельзя владеть жильем, не принимая участия в управлении им. У нас же Конституционный суд провозглашает, что человек может не вступать в ТСЖ. Но как тогда управлять домом? Пусть попробуют те, кто написал все эти требования, провести собрание в доме,