

К сожалению, ЖК РФ предусмотрено на этом пути еще одно препятствие. Закон требует создать сначала ТСЖ в каждом корпусе отдельно, и только потом можно объединиться решением общего собрания в единое товарищество. Что ж, закон есть закон.

ТЕРНИСТЫЙ ПУТЬ

Решение общего собрания собственников жилья само по себе в жизнь не претворяется. То есть претворяется, если на общем собрании принимается третий вариант. В этом случае можно спокойно ждать появления управляющей организации.

А вот если жильцы пойдут по второму варианту, предусматривающему управление домом самим товариществом, инициативная группа должна подготовить уставные документы, провести государственную регистрацию юридического лица ТСЖ. И это еще не все.

Для того, чтобы претендовать на управление многоквартирным домом, ТСЖ должно:

- получить заявления от владельцев более 50% общей площади квартир о приеме в члены товарищества;
- провести общее собрание членов ТСЖ, на котором избираются председатель, правление, ревизионная комиссия;
- нанять бухгалтера;
- открыть расчетный счет в банке, зарегистрироваться в налоговой инспекции, соответствующих фондах, в учетных и контролирующих органах;

- заключить договор управления с жильцами дома. Перечисленные мероприятия законодательство объединяет в понятие «реализация выбора способа управления многоквартирным домом». Не специально ли установлен такой тернистый путь? Не в надежде ли на то, что жильцы дома или не сумеют, или не успеют его пройти? Если «реализация» не завершится до 1 января 2007 года, управа на законном основании передат функции управления неведомой нам управляющей организации.

После завершения процесса «реализации» в отведенное законодательством время можно претендовать на получение функций управления многоквартирным домом и получение прав на нежилые помещения. Предстоит и много другой организационной работы, менее значимой, но необходимой. И все это время мы должны жить своей обычной жизнью, особо не ощущая переходного периода. Но смысл жилищной реформы, направленной на разгосударствление жилищного фонда, как раз и знаменует собой конец социалистической беззаботности жильцов.

НЕ ТЕРЯЙТЕ ПРАВА

Если это так, то надо хотя бы воспользоваться правом выбора жилищных отношений на перспективу. Когда жилой дом прихватит управляющая организация, она сразу окажется собственником многоквартирного дома, земельного участка, нежилых помещений и т.д. Только не надо думать, что капиталист собирается вкладывать какие-то мифические деньги в наше жилье. Совсем наоборот. Он объективно стремится на нас заработать.

А при условии объединения в ТСЖ надежно защищается право собственности на квартиру. Кроме того, собственники жилья приобретают долю общей собственности на дом и землю вокруг него. Но при этом надо будет вести хозяйство самостоятельно. В исполнительные органы надо избирать серьезных людей и грамотно контролировать их деятельность. Если предложенный план не удастся воплотить в жизнь, общему собранию никогда не поздно изменить способ управления.

Поэтому надеюсь, что жильцы наших домов в сентябре придут на общее собрание и проголосуют за создание ТСЖ. Важен каждый квадратный метр квартирной площади, представленный собственниками на этом собрании. Уверен: здравый смысл должен победить.

Владимир МАНДЕБУРА

НЕ БУДЕТ

деней. По 32 из них будет отказано, так как по генеральному плану на этих участках предусмотрено строительство. Все заявления, где речь идет об объектах площадью более трех тысяч квадратных метров, будут рассматриваться городской комиссией, остальные – окружными.

Еще один «острый угол», на который наталкивается земельный вопрос, – резервирование земли под государственные нужды. В федеральном законодательстве это понятие вполне определено, но достаточно узко. Что может стать основой для будущих конфликтов между собственниками и городом. Защищая интересы большинства горожан, правительство Москвы считает, что строительство социально значимых объектов и социального жилья – это, безусловно, государственные нужды, реализация приоритетных национальных проектов. Поэтому столичное правительство и МГД инициировали внесение поправок в федеральный закон и надеются, что найдут понимание и поддержку в Госдуме.

Пожалуй, неожиданным оказался вопрос, заданный руководителем департамента в конце встречи:

- Так что вы посоветуете собственнику квартиры в многоквартирном доме? Оформлять в собственность землю или нет? С одной стороны, хорошо, когда твое право на кусочек земли закреплено, оформлено и лежит в кармане. С другой стороны – налоги...

- Вот это вопрос! – удивился Виктор Назарович. – Сначала мы боремся за свои права, получив же их, начинаем сомневаться: а нужны они? Сами думайте, сами решайте – изучайте документы, советуйтесь с родственниками, соседями, специалистами. Но учтите: права всегда даются вместе с обязанностями.

Наталья КРАСОВА

КРАСАВЕЦ С ИЗЪЯНАМИ

Внешнее впечатление от этого новенького двенадцатизэтажного здания на 95 квартир вполне благоприятное. Но только внешнее. Люди, которые живут здесь, на себе успели прочувствовать внутренние изъяны красавца-дома. А все дело в том, что он в 2003 году был сдан в эксплуатацию компанией-застройщиком с целым букетом недоделок.

- Их было столько, что все даже перечислить сложно, – говорит председатель правления ТСЖ Геннадий Крицкий. – В безобразном состоянии находились водные стояки. В начале прошлой зимы случился настоящий потоп – залило шесть этажей. Во-вторых, в доме практически не работает система приточно-вытяжной вентиляции. Когда мы поднялись наверх, чтобы оценить состояние оборудования, увидели, что в приборных шкафах отсутствует необходимая электронная начинка. Туда заведено по паре голых проводов – и это все! С электрощитовыми тоже пришлось помучиться, переделывали за свой счет. С лифтами ситуация не лучше. Когда из-за промерзания отопление в вестибюле лопнули трубы, вода залила лифтовые шахты, в результате чего вышло из строя электротехническое оборудование. И теперь наши лифты дышат на ладан. Есть в доме подземная автостоянка, однако недоделок по ней – более чем на сто тысяч долларов. По сути дела, ее нельзя эксплуатировать. Еще один камень преткновения – пристройка к дому площадью 150 квадратных метров. Она возводилась с 2004 года, и застройщик постоянно кормил нас обещаниями, что она будет узаконена, что вся документация по ней пройдет необходимые согласования. Однако прошло два года, а воз и ныне там.

В таком вот состоянии находился дом к тому времени, когда жильцы решили взять бразды правления в свои руки. Сначала сформировались инициативная группа и домком. Активно продвигали идею создания ТСЖ Геннадий Крицкий и Артур Дмитриев.

Крицкому 45 лет. Он не строитель, не коммунальщик, а сотрудник банка.

- В это дело мы втянулись только по одной причине, – говорит он. – Мы не хотели жить в доме с подобными недоделками.

Дмитриев дополняет:

- Да все банально начиналось. Представьте себе, в новом доме такая разруха, а счета за обслуживание нам выставляют по 2,4 доллара за квадратный метр. Это же не жизнь!

Близилась зима, и оба процесса – создание ТСЖ, завершившееся в августе прошлого года, и подготовка к отопительному сезону – шли параллельно.

- Если бы мы своими силами ничего тогда не сделали, – уверенно говорит Геннадий Крицкий, – не знаю, как бы пережили эту зиму. Мы восстановили остекление всего второго подъезда и отремонтировали двери, которые не закрывались. Восстановили также освещение в подъездах.

Но недоделками проблемы не исчерпываются. Застройщик продал часть нежилых помещений, и ТСЖ там сейчас не хозяин. Мы идем через холл первого этажа. Выглядит он как-то странно – словно после боища. Председатель товарищества поясняет:

- Застройщик дал разрешение владельцам нежилых помещений снести здесь стены и перекрыть холл. Как люди с улицы будут заходить, их не волнует. А мы только что ремонт закончили – стены покрасили, светильники повесили.

Задерживаемся у информационного стенда. Здесь сообщение правления ТСЖ о результатах заочного голосования по определению эксплуатирующей организации. Большинство голосов в качестве таковой утверждена коммерческая организация – ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ». Ставка расчетов за техобслуживание – 19 руб. 54 коп. Здесь же жильцам сообщается о предстоящих ремонтно-восстановительных работах. На очереди – ремонт и улучшение звукоизоляции лифтов, восстановление кирпичной стены крыльца у центрального входа. А прошлой осенью здесь можно было видеть объявление о многотысячных долгах компании-застройщика поставщикам ресурсов и услуг. Как же все-таки удалось разругать ситуацию? Оказалось, история долгая.

НУЛЕВОЙ ВАРИАНТ

Проблему долгов решали поэтапно, при участии властей округа и района, а также ГУП «Центр поддержки объединений жителей» префектуры ЦАО – ЦПОЖ. После принятого общим собранием решения товарищество собственников жилья взяло дом в самоуправление. В феврале это бы-

ло подтверждено соответствующим распоряжением префекта. С помощью префектуры и ЗАО «ЭК ТСЖ» провели выверку задолженностей компании-застройщика ресурсоснабжающим организациям.

А откуда взялись долги? Застройщик пользовался услугами некоей компании, которая собирала платежи – квитки жильцы оплачивали, не задавая лишних вопросов.

СКВОЗЬ ТЕРНИИ НЕДОСТРОЯ

Каждое товарищество собственников жилья уникально своим опытом. И этот опыт чаще всего связан с преодолением того или иного набора проблем. А их немало возникает, если, например, в ТСЖ объединяются жители старого дома, требующего даже не ремонта, а реставрации. О таких товариществах мы уже писали. Но не меньше трудностей возникает подчас и в новостройках. За примером далеко ходить не надо – достаточно заглянуть в ТСЖ «Пресненский Вал, 16-2».



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

- Хотя, – подчеркивает Геннадий Крицкий, – никакие договоры ни с ТСЖ в целом, ни с отдельными собственниками квартир эта компания не заключала. Деньги собирались, но ресурсы их, по-видимому, не получали. И когда мы задался вопросом, есть ли долги за домом, совершенно неожиданно всплыли какие-то несуразные, огромные суммы – за тепло, электроэнергию, воду. Что мы имеем на сегодня? Добились заключения прямых договоров с ресурсными компаниями с нуля, а долги остались за застройщиком. Мы ведь исходили из того, что долги эти ни в коем случае не должны лечь на плечи жильцов – в противном случае не имело смысла вообще брать дом в управление. В общем, мы добились нулевого варианта, и это, считаю, огромное достижение.

Когда встал вопрос о выборе эксплуатирующей организации, первым делом направились в ДЕЗ. Но там отказались взять дом с такими недоделками, да еще без технической документации и акта. Затем вели переговоры еще с двумя организациями.

- Посмотрели они на масштаб проблемы, – продолжает Крицкий, – и тоже отказались. Но в конечном итоге через Центр поддержки объединений жителей вышли на ЗАО «ЭК ТСЖ». Компания имеет солидный опыт работы в этой сфере, хорошо себя зарекомендовала. Встретились с ее руководством, долго обсуждали и анализировали ситуацию. Переговоры шли непросто, но к согласию мы все-таки пришли.

НАШЕ ДЕЛО - ПРАВОВОЕ

Цели ТСЖ на сегодня обозначены ясно. Когда Геннадий Крицкий их формулирует, звучит рифмованная фраза:

- Сейчас мы идем правовым путем. Правление товарищества и ЗАО «ЭК ТСЖ» при юридической поддержке ГУП ЦПОЖ стремятся получить и оформить все необходимые документы, позволяющие подписать акт приемки-передачи без участия застройщика, который отказывается это сделать по причине наличия дефектной ведомости. Какие этапы уже прошли? Мы получили комплект проектно-сметной документации, экспликацию из БТИ, оформили технический паспорт дома, заключили все необходимые договоры. Нам недостает только одного: оформления акта. Я знаю, что в Москве многие дома пре-

красно существуют без этих актов. Но поскольку мы идем по юридически выверенному пути и хотим быть законопослушными гражданами, нам необходим такой документ. Только так товарищество может стать полноправным владельцем дома. В суде уже решен вопрос о признании за нами права собственности, что обязывает регистрационную службу выдать соответствующий документ.

качестве общедолевой собственности товарищества и оформить проектно-сметную документацию, это было бы для нас существенной помощью. Ремонт мы готовы сделать за свой счет.

НЕ МАННА НЕБЕСНАЯ

В основу ТСЖ положен принцип товарищества, что предполагает определенное единство действий на общее благо всего дома и его обитателей.

- И трудно понять позицию людей, – говорит Геннадий Крицкий, – которые не понимают, что манна с небес не упадет, что надо самим, своими средствами и возможностями участвовать в благоустройстве дома. К счастью, в большинстве своем члены товарищества вносят посильный вклад в общее дело.

Чтобы убедиться в этом, мы решили заглянуть на пятый и четвертый этажи дома. На пятом нас встретили обшарпанные стены и неровная плитка, разводы от протечек на потолке вестибюля.

- Это еще что! – говорит Артур Дмитриев. – Тут двери, выходящие на пожарную лестницу, вообще не закрывались. Да и само остекление на лестнице отсутствовало. Потребовались серьезные затраты, чтобы самим его сделать. В общем, начали наводить порядок силами самих жильцов.

Садимся в кабину лифта, чтобы спуститься этажом ниже. Лучше бы мы этого не делали! Ведь сказано же было: лифты на ладан дышат... На подходе к нужному этажу лифт издевательски замораживает. Беглая игра на кнопках не дает результата – мы, как говорится, попали.

ГДЕ ЖЕ РЫЧАГИ?

Ожидая ремонтников в тесной и душной кабине, говорили не только о мировом футболе, но и о судьбах отечественных ТСЖ. Насколько вообще реально их широкое вторжение в сферу жилищных отношений? Такой вопрос я адресовал Геннадию Крицкому.

- Думаю, это вполне реальное дело, – считает он. – Не хватает лишь некоторых практических рычагов, которые бы позволили более активно продвигать весь процесс. В законе, например, существует масса положений о праве распоряжения общедолевым имуществом, но не указан механизм осуществления этого права.

Артур Дмитриев тоже сетует на недостаток рычагов:

- У нас очень мало возможностей воздействовать, например, на неплательщиков. Предлагаемый законодательством выход – действовать через суд – не лучший вариант. Сами посудите, откуда взять деньги на эти судебные тяжбы? Надо предусмотреть все-таки четкие административные санкции в отношении злостных неплательщиков.

Тем жителям домов-новостроек, которые собираются организовать ТСЖ и самостоятельно управлять жильем, Геннадий Крицкий советует:

- В первую очередь людям, которые заявляют о такой инициативе, абсолютно точно надо настроиться на тяжелую предварительную работу со всеми жильцами. Потому что многим очень сложно объяснить, в чем состоят преимущества и недостатки товарищества. Мы до сих пор этим занимаемся, и до сих пор нам жильцы задают вопрос: «Что из того, что мы создали ТСЖ? В чем его преимущество?» В ответ доказываешь людям, что без товарищества каждому по отдельности пришлось бы разбираться с застройщиком. А результат известен. Совсем другое дело, когда с претензиями в управу, префектуру или суд обращается юридическое лицо, каковым и является товарищество. На основе таких обращений приезжают комиссии, чтобы ознакомиться с ситуацией на месте, а затем принимаются какие-то решения, обеспечивающие права именно сообщества жильцов-собственников в целом. Согласитесь, это более действенный вариант.

...Наконец мы слышим голоса ремонтников. Створки дверей лифта разьежжаются в стороны, и мы буквально вываливаемся в блаженную прохладу вестибюля. Здесь, на четвертом этаже, видим зримые результаты совместных трудов обитателей новостройки. Никаких потеков на потолке, стены недавно покрашены и радуют приятным колером и симпатичными светильниками, плитка на полу уложена ровно. И уже не остается сомнений, что молодое товарищество, которому и года не исполнилось, пробьется сквозь тернии недостроя.

На просьбу сформулировать свое кредо Геннадий Крицкий ответил так:

- Все говорят – мы делаем. Я отношу это на счет всего нашего правления и всех тех членов товарищества, которым дорого будущее нашего дома.

Петр ПОЛЫНОВ