

Раньше такого материала в распоряжении ТСЖ не было, поскольку судилось с «Комбиз» Северное терагентство, а «Дубки» считались лишь «третьим лицом». Хотя какое же оно «третье»!

Потом пошел новый круг – опять первое слушание, апелляция, Высшая аттестационная комиссия коллегии адвокатов и т.д. и т.п. В конце января 2004 года товарищество выиграло суд. Окончательно.

Увы, рано торжествовали члены правления ТСЖ. Самое тяжкое им еще предстояло...

В апреле того же года они могли бы уже въехать в отвоєванные помещения, но куда селиться, если там царил полнейший разгром? По идее, имущественный департамент и его Северное подразделение должны были отремонтировать комнаты. Члены ТСЖ даже сами были готовы привести их в порядок, но только в счет арендной платы. Шли месяцы, а ясности не наступало.

Татьяна Александровна достает Гражданский кодекс РФ и показывает мне статью 611, п.1: «Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества». И далее статью 612, п.1: «Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им... При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение дан-

ных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя...»

Казалось бы, яснее не скажешь. Но вместо этого имущественный департамент пригрозил, что если ТСЖ не будет платить арендную плату, то договор будет пересмотрен, а помещения передадут кому-нибудь другому.

Но они вовсе не отказывались от уплаты аренды – просто хотели, чтобы расходы за проведенный ремонт (даже не за работу!), который сделали сами члены товарищества, зачли им в качестве арендной платы, тем более что о такой возможности говорит федеральный Гражданский кодекс. Рукастые мужики из ТСЖ сами все покарсили, собрали подвесной потолок, купили рамы и двери, заменили электропроводку, светильники, сантехнику.

Акт приемки-передачи Кабанова подписала с ДЕЗом в июле 2005 года, но на десятке страниц перечислила все недостатки. Документы были отосланы в Северное терагентство. После окончания ремонта 1 сентября составили новый акт приемки-передачи о том, что ремонт сделан и ТСЖ принимает эти помещения в удовлетворительном состоянии. Но департамент сделал вид, что о первом акте он ничего не слышал, хотя документ был своевременно зарегистрирован.

Северное агентство не захотело засчитать расходы на материалы в счет арендной платы. ТСЖ подало в суд. Все-таки для товарищества сумма значительная – 215 тысяч рублей. Кроме того, суд должен был узаконить перепланировку, которую сделали предыдущие арендаторы. И потребовать восстановления противопожарной сигнализации. Ничего этого не произошло.

Все три арбитражные инстанции «Дубки» проиграла. Один из аргументов звучал так: товарищество провело не капитальный, а косметический ремонт. А какой же он косметический, если пришлось полностью восстанавливать дверные коробки, двери, тамбур, без которого зимой здесь царил ледяной холод! Да и другие работы были самыми что ни на есть капитальными. И еще аргумент арендодателя: мы-де вам зачли арендную плату с апреля по сентябрь. Кабанова попросила соответствующий документ. Его не оказалось. Как же, спрашивается, был оформлен зачет? Тем более что помещениями товарищество не пользовалось, поскольку туда и войти-то было невозможно.

Теперь товарищество находится у Северного терагентства «на коротком поводке» – агентство не засчитывает 215 тысяч рублей за ремонт, требует узаконить чужую перепланировку (а это еще 100 тысяч только на подготовку проекта), не пролонгирует договор ТСЖ с субарендаторами, которых Кабанова подобрала очень скрупулезно – ходила даже к директору школы, в которой учились ребята-интернетчики, которые сейчас снимают у товарищества помещения и которые предоставили жителям дома существенные льготы на обслуживание.

КОГДА ФЕМИДА ЩУРИТСЯ

– Вот так мы из петли попали в петлю, – вздыхает Татьяна Александровна. – Иной раз махнула бы на все рукой и ушла, но ведь сколько сил, нервов, денег за эти годы потрачено. Неужели все напрасно? Да и стариков наших жалко – на кого их оставишь?

Я резонно замечаю: – Но ведь сейчас, когда вы пустили субарендаторов, вам

должно бы стать легче?

– Нам каждый год арендную плату практически удваивают. Теперь ежемесячно обязаны вносить 110 тысяч рублей. К тому же мы совершили ошибку – добились разрешения на субаренду всего лишь на год, а не на два с половиной, как бы следовало. Опыта и предусмотрительности не хватило, да и где их взять – все время бредем непонятой целиной.

– Может, вам выкупить эти помещения?

Кабанова округляет глаза: – На общих основаниях? К тому же Ханты-Мансийский банк имеет на них во-о-от такой зуб. Нашим ли старушкам-пенсионеркам с ними тягаться?

...ТСЖ «Дубки» кое-как концы с концами сводят, но долг висит над товариществом как мотыльковый меч, даря морока с продлением субаренды.

– Что будете делать дальше? – спрашиваю Кабанову.

– Подадим в Верховный суд. Ведь правда-то на нашей стороне! – твердо отвечает она. – Я постоянно бываю на общественных советах в Госдуме и Мосгордуме, общаюсь с коллегами – председатели ТСЖ от действий Департамента имущества плачут поголовно. Так что свои права мы должны отстаивать, и мы будем это делать!

Маленькое ТСЖ – и большой департамент. Силы, мощь несоизмеримы. Известно, что судиться с сильным – все равно что дуть против ветра. Од-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

нако все чаще и чаще маленький Давид выступает против гиганта Голиафа и, что поразительно, иногда одерживает победу. Фемида наша, даже сняв глазную повязку, вынуждена иногда прищуриться под

действием неопровержимых фактов и аргументов и вынести вердикт в пользу слабого. Такие победы пока единичны, но еще древние римляне знали: капля камень точит...

Виктор ШИРОКОВ

ЧТОБЫ... БОЛЬШЕ ТРАТИТЬ

примитивном уровне: один человек манипулировал тяжелой чугунной задвижкой, другой следил за показаниями прибора. Сейчас оператор сидит за компьютером, видит на экране все параметры и работу оборудования и регулирует процесс – физические усилия нужны только для нажатия клавиш.

Как только внедрили АСУТП, в компанию пошла молодежь: более привлекательны стали условия труда, выросла зарплата, появились перспективы профессионального роста. А когда на подразделениях МОЭКа стала внедряться диспетчеризация, эффективность производства стала еще выше.

– Может быть, я не совсем правильно понимаю смысл диспетчеризации, но не слишком ли это жесткая вертикаль – от каждого вентиля до пульта центральной диспетчерской?

– Не согласен. Поясню примером, и вам станет ясно, что дает диспетчеризация производству и населению, для которого мы работаем. В каждом филиале МОЭКа более 1000 ЦТП. В каждый пункт дежурного не посадишь, обход совершается три раза в день. Предположим, произошла локальная просадка напряжения в электросети. Это пока явление довольно частое. ЦТП стоит, но никто об этом не знает. Только когда люди замерзнут в своих квартирах и начнут звонить,

мы получаем сигнал и принимаем меры с опозданием примерно на час. Сейчас, после того, как все ЦТП подключены к центральной диспетчерской, такая ситуация просто невозможна. Все данные о работе ЦТП в режиме реального времени идут на центральный компьютер, оператор получает сигнал в тот же момент, когда по какой-либо причине нарушены параметры. Он связывается с аварийной бригадой, и через 15 минут уже идут восстановительные работы. Люди даже не успевают почувствовать какой-то сбой в работе системы.

Кстати, эти же технологии автоматизированного контроля позволяют реализовать еще одну возможность экономии в теплосетях – оптимально распределять тепловую нагрузку между объектами. В прошлом году мы начали разрабатывать и, думаю, к 1 января будущего года внедрим новый программный комплекс. С его помощью будут просчитываться тепловые и гидравлические режимы всех наших сетей. Программа сама найдет наилучший вариант регулирования давления на каждом участке теплосети, грубо говоря – какую задвижку, где и на сколько нужно приоткрыть.

– Эту программу разработали специалисты МОЭКа?

– Нет, ее выполнила подрядная организация, но все задания разрабатывали наши технологи.

– На состоявшейся в мае конференции по энергосбережению на предприятиях городского хозяйства одним из резервов эффективного использования теплотенергоресурсов было названо прерывистое теплоснабжение. Например, спортивные залы, учебные заведения можно отапливать с минимальной нагрузкой в те часы, когда там никого нет. Наверное, для такого режима отопления эта новая программа пригодится...

– Прерывистое теплоснабжение может быть использовано, но это не основной резерв. Если в тепловых сетях, на всех этапах производства тепла реализовать все имеющиеся сейчас возможности энергосбережения, многие из которых не требуют значительных финансовых вложений, мы получим весомую экономию.

– А каково ваше мнение об индивидуальных тепловых пунктах в каждом доме? Действительно ли за ними будущее?

– Идея интересная, но однозначного подтверждения ее эффективности, целесообразности нет. Когда сдается новостройка, мы даем технические условия на индивидуальный тепловой пункт в таком доме, на специальное маломощное оборудование – ведь к каждому такому пункту нужно подводить теплоноситель и водопровод с высокими параметрами. Вопрос с ИТП я бы назвал пока спорным.

– Илья Павлович, жилой дом, оказавшийся без тепла, – это сегодня настоящее ЧП. Даже в прошедшую аномально холодную зиму такие случаи были единичны, и аварии быстро устранялись. Москвичи привыкли уже к тому, что отопительный сезон начинается всегда вовремя, надежно снабжение теплом и электричеством стало нормой. Как его еще можно улучшить? Только снизить плату за пользование этими ресурсами...

– Вот для этого и нужно энергосбережение. В тарифах много составляющих. Есть, например, цена за газ. Стоимость этого вида ресурсов растёт каждый год во всем мире, мы тут ничего поделать не можем. А есть другие затраты, которые закладываются в тарифы, – например, на эксплуатацию РТС. Наверное, все привыкли к тому, что трубы этих станций – элементы городского пейзажа. Их приходилось обновлять, ремонтировать, наносить на них антикоррозийное покрытие каждые два года. Для этого использовалась дорогостоящая техника, специальные краны. А сегодня у нас 80 процентов таких труб – из стеклопластика, они служат без всякого ухода до 50 лет. Конечно, их содержание гораздо дешевле.

Или, например, установка теплосчетчиков, которые, кстати, мы тоже устанавливаем на свои деньги. Сами по себе счетчики ничего не экономят, они только бесстрастно фиксируют, насколько качество услуг соответствует норме. И если есть отклонения, к производителям и поставщикам некачественных услуг применяются экономические санкции. Это самая эффективная мотивация.

Реформирование ЖКХ, на мой взгляд, предполагает в первую очередь его превращение из затратной отрасли в такую, где деньги и населения, и бюджета используются с максимальной эффективностью. Реально этого можно добиться только с помощью энергосбережения.

Наталья КРАСОВА



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА