

**- Валентин Александрович, чем занимается ваш союз?**

- Это общественная организация. Мы консультируем москвичей по вопросам финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и ТСЖ. И не только консультируем, но и представляем интересы членов жилищных объединений в судах. Каждую среду мы ведем прием на проспекте Мира, 19, оказываем бесплатную юридическую помощь. Решаем и общие, принципиальные вопросы. Так, в новом Жилищном кодексе России статья 14 обязывала ЖСК до января будущего года преобразоваться в ТСЖ. Мы категорически возражали против этого, обратились в Конституционный суд и добились того, что статья была отменена.

**- С какими вопросами к вам обращаются чаще всего?**

- Многих интересует, например, установка квартирных счетчиков и связанная с этим экономия. Скажем, такой вопрос: «Председатель нашего кооператива запрещает установку квартирных счетчиков, хотя желающих много. Вправе ли мы это сделать согласно постановлению правительства?» Отвечаем: это должно решать общее собрание членов кооператива, поскольку в соответствии с Жилищным кодексом порядок оплаты коммунальных услуг определяется органами управления многоквартирного дома.

Обычно я ссылаюсь на первого заместителя мэра Петра Аксенова, много сделавшего для оснащения домов приборами учета. Когда корреспондент спросил, есть ли у него дома счетчик, то в ответ услышал: «Нет, правление нашего ТСЖ запретило их устанавливать. А я в свое время проголосовал за устав, дающий ему право решать эти вопросы. Теперь вынужден подчиниться».

**- Отчего же председатель противится полезному делу?**

- Наверное, потому, что больше рядового потребителя знает, чем это может обернуться. Нам внушают: установил прибор учета - и плати по его показаниям. Но так не может быть в принципе, потому что есть же и общие расходы: мытье лестничных площадок, мусоропровода, полив газонов... Кто за это будет платить? Наконец, появилось постановление российского правительства № 307, которое упорядочило предоставление коммунальных услуг. И вот любопытная деталь: оказывается, если в доме индивидуальные приборы учета стоят не у всех, то из показаний общедомового счетчика вычитают долю тех, кто платит по нормативам. Потом взимают плату по индивидуальным счетчикам. Все, что останется, будет поделено между обладателями последних (считается, что тот, кто платит по нормативу, оплачивает и общие расходы). Так что наши платежи могут и не снизиться.

**- Что-то не очень понятно... Как это: начинаем считать расходы - и больше платим?**

- На первый взгляд все прекрасно: есть постановление о расчетах по приборам учета, и мы отовсюду слышим, что теперь будем экономить, меньше платить. Люди поверили. На днях мне звонила женщина: мол, не хочу платить за тех, кто живет без прописки, буду платить по квартирному счетчику. Но власти сказали нам не все. Когда ДЕЗ собирает деньги за нормативный расход воды - 384 литра в сутки на человека, - то все равно к концу года у него образуются убытки, которые покрывает городской бюджет. Теперь их будут покрывать жильцы из собственного кармана.

**- Откуда же убытки?**

- Много зависит от состояния сантехники в квартире. Если у вас сочится вода из унитаза или капает из крана, то никакой экономии не получится. Кстати, в Европе нет восьмилитровых бачков, как у нас, - в основном пятилитровые. Нет и резиновых груш. Так что первым делом надо привести в порядок запорную арматуру. А жилец зачастую мало понимает в сантехнике. И когда что-то случится, обращается в ДЕЗ. Но сколько я живу в своем старом доме, никогда не видел, чтобы кто-то занимался профилактикой оборудования. Оно работает до износа, и слесарь обычно появляется, когда терпеть уже нельзя. Так выстроена техноло-

гия обслуживания. Например, в моем доме вода из подвальной задвижки текла шесть лет. Ее починили, лишь когда пришла конкуренция, а вместе с ней и конкуренты.

**- Но ведь прибор учета как раз и даст знать хозяину, что сантехника не в порядке, если тот сам этого не видит...**

- Насколько я знаю конструкцию наших приборов, то они могут этого и не «замечать». Ведь как они работают? Идет поток воды, крутит так называемую крыльчатку. А если вода просто капает из крана, то потери

Порой спорный вопрос решается и без суда. В одном из домов пришлось переделывать разводку газа. А жилец не пускает в квартиру: у него-де евроремонт. Что ж, составили акт и его квартиру обошли - остался он без газа. Через некоторое время прибегают: а как же я? Ему ответили: сделаем, но теперь уже за ваш счет.

Еще одна острая тема - оформление земли в собственность. Земельный кодекс гласит, что всем кооперативам и товариществам она отводится в нормативных пределах, необходимых для эксплуатации и содержа-

Я участвовал в нескольких судебных процессах по ТСЖ. Нередкая ситуация: председатель товарищества, его заместитель и бухгалтер уже далеко за границей, а товарищество осталось без документов, зато с огромными долгами. Дело в том, что закон позволяет создать ТСЖ хоть из пяти человек и даже в еще непостроенном доме. Вот эти товарищи и говорят: квартира будет стоить столько-то. Дорого? Ищите дешевле. Но если вы ее купите, все равно вопросов останется много. Почему, например, нежилое помещение принадлежит не мне, а неизвестным гражданам? Почему меня обслуживает организация, которая сидит здесь же, на первом этаже, а

**- Какой же вывод? Быть осторожнее? Совершенствовать законы?**

- Законы у нас нормальные, просто граждане ничего в них не понимают. Раньше было общество защиты прав потребителей, которое бесплатно оказывало юридическую помощь. Сегодня помогает уже за деньги...

**- Но вы же говорите, что проконсультироваться бесплатно можно у вас?**

- Проконсультироваться можно. Мы советуем, помогаем, но не вмешиваемся в дела объединений жильцов, потому что союз - организация общественная. Например, мы не можем договориться с чиновниками о простой вещи: готовите по-

**Валентин ГРИГОРЬЕВ:**

## МАЛО ИМЕТЬ ПРАВО НА ЖИЗНЬ - НАДО ЗНАТЬ, КАК ИМ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ

Валентин ГРИГОРЬЕВ родился в 1937 году в подмосковных Люберцах. Окончил Московский авиационно-технологический институт, работал в авиационной промышленности. Еще в 1972 году, купив квартиру в кооперативном доме, стал председателем ЖСК «Янтарь». В 1989-м вместе с единомышленниками организовал в своем районе союз кооперативов, по инициативе которого два года спустя был создан Московский союз жилищных, жилищно-строительных кооперативов и ТСЖ. Григорьев стал его председателем.

обнаружатся лишь в масштабах дома. И платить все равно будем мы. Да и что такое индивидуальный прибор учета? Мне недавно позвонил коллега, председатель кооператива и крупный специалист по приборам учета. Говорит: ведь эти счетчики не внесены в государственный реестр измерительных приборов. Так что если дело дойдет до суда, их и приборами-то считать нельзя.

Словом, многие вопросы не продуманы, решать их придется, как обычно, по ходу дела.

Плюсы я вижу в другом: правительство сняло с себя обязанность платить за нашу расточительность. От иждивенчества придется отвязаться, и это, безусловно, хорошо. Ведь мы привыкли тратить воду не задумываясь. В Голландии, например, если захотите лишний раз принять душ, вам сделают замечание: воде там знают цену. То же и в Германии, где есть такое понятие, как технологическая вода. А у нас в бачок для унитаза идет питьевая...

Но прежде чем рассчитывать на экономию, сначала придется привести в порядок технику. В той же Германии дом обслуживает профессионал, которого называют мастер-хаус. У него есть ключи от всех квартир: пока вы на работе, он все отладит. У нас о таком даже подумать страшно...

**- Какие споры вам приходится решать в суде?**

- ЖСК «Союз», например, столкнулся с такой проблемой. В его доме трубы отопления при строительстве были вмонтированы в стену. С точки зрения ремонта это очень неудобно. Систему отопления было решено переделать, но тут несколько граждан отказались: мол, нам этого не надо. А система-то общая, да и ремонт уже начался... Руководители ЖСК пришли к нам за советом. Решили подавать в суд на тех, кто препятствует проведению капитального ремонта. Я представлял интересы ЖСК, и мы этот суд выиграли, потому что права каждого собственника ограничены правами его соседей.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ния дома, и должна быть передана в собственность бесплатно. Но нигде не сказано, что это за нормативные пределы. Может, уборочная территория, которую определяет БТИ? Известно.

Так что проблем хватает.

**- Что, на ваш взгляд, перспективнее - ЖСК, ТСЖ или что-то другое?**

- Трудно ответить однозначно. В США конкурируют разные формы объединений собственников жилья, и рынок сам отбирает лучшее. Но тут важно различать: форма организации плоха - или мы не умеем ею пользоваться?

Например, к ТСЖ много претензий. Сегодня это, грубо говоря, акционерное общество, где голосуют количеством собственности. Примеры такого рода порой попадают в криминальную хронику. Одна столичная газета описала, как в доме на Кутузовском проспекте богатые гости столицы выкупили половину квартир. После чего предложили остальным жить по новым правилам: оплачивать видеонаблюдение, охрану, автостоянку и тому подобный сервис. А кто не может, пусть ищет себе другое жилье. Вот такая «рыночная экономика»!

цены ее во много раз выше, чем в соседнем доме? Вам не ответят. Ведь ТСЖ создается отнюдь не для того, чтобы вы могли что-то контролировать...

В ЖСК было иначе: члены кооператива следили, на что идут их деньги. Мы проверяли качество работ, расценки, утверждали смету на общем собрании. Я специалистом занимался аудитором, в результате чего стоимость строительства удалось снизить на солидную сумму. Причем выходить за рамки сметы нельзя, если только не неожиданные обстоятельства - скажем, подорожали стройматериалы в стране. И тройная покраска стен у меня не прошла бы...

А вот сегодня ко мне пришли жильцы одного кооператива. Их привлекли лозунгом «Строим вместе». Компаньоны сначала называли одну стоимость квадратного метра, потом она выросла до недостижимой высоты. Читая договор с застройщиком - там, оказывается, все написано, только вот без специальной подготовки в этом тексте разобраться невозможно. В итоге человек подписал бумагу, в которой его прав нет, а есть только обязанность платить деньги.

становление, касающееся жилья, - покажите нам. С нашими замечаниями можете не считаться, но учтите, что половина таких постановлений не работает именно потому, что создается в тиши кабинетов.

Или, скажем, некий кооператив решил заключить договор с Мосводоканалом. Давайте мы сначала разработаем все вопросы, а потом скажем всем председателям: договор посмотрели, можете смело подписывать. Увы, и этого не получается...

**- Что же делать?**

- Объединяться. Ведь в чем причины наших бед? Приходит ко мне на днях коллега и жалуется: не хочу работать председателем, мне головная боль ни к чему. И правда, дело это непростое, дилетантам не под силу. Но кого только нет среди председателей - актеры, певцы, библиотекари... Как правило, они мало понимают, как поддерживать дом в нормальном состоянии. А к этой работе надо относиться, как к обычной, причем с неплохой зарплатой. Тем более что на каждом углу нас встречают «специалисты», готовые воспользоваться нашей некомпетентностью: то Мосгортепло требует погасить задолженность десятилетней давности, то у Мосводоканала в конце года сверхнормативный расход... За всем этим надо следить, это профессиональная работа.

Одному кооперативу или ТСЖ такое не по силам. В Уфе 175 кооперативов слились в одно объединение с общим расчетным счетом, бухгалтерией. Оно может платить хорошую зарплату и председателю, и бухгалтеру, и юристу. Я эту идею еще лет пятнадцать назад привез в Москву, но здесь, видно, к такому не готовы.

**- Выходит, ничего у нас пока не получится?**

- Отчего же? Просто мы должны делать для себя выводы. Например, из одного ЖСК пожаловались: мол, безобразия, у нас десять лет не проводится собрание, мы не знаем, куда тратятся наши деньги, нас обманывают, обкрадывают... Я отвечаю: но ведь у вас прав больше чем достаточно! По уставу положено раз в год проводить отчетное собрание. Не проводится - подавайте в суд, тот обяжет председателя собрать собрание и отчитаться. А если вы помалкиваете, это говорит лишь о том, что вы доверили председателю продолжать в том же духе. Беда не в председателе, а в вас: привыкли, что можно пожаловаться начальству - и оно все устроит. Но времена-то уже другие!

Помню, в Германии был я на собрании жильцов. Председатель объявил, что меняются ставки на электричество. Каждый тут же почитал на калькуляторе и сказал, устраивает это его или нет. Там люди следят за своим благополучием, считают копейки. А у нас - одни жалобы...

Надо помнить, что объединения жильцов - самостоятельные юридические лица. Закон запрещает кому-либо вмешиваться в их деятельность. Вы сами должны выбирать, контролировать, руководить. Не справились председатель с хозяйством - выбирайте нового. Это право вам дает закон.

**Беседу вел Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ**