

Как из перенасыщенного раствора рождаются кристаллы соли, так в течение последнего десятилетия процесс возникновения товариществ собственников жилья, поначалу напомиравший хаотичное броуновское движение, постепенно приобретает более или менее определенные черты, подкреплялся законодательной базой, которая тоже рождалась в борениях и муках, и сегодня, наконец, вышел на стадию кристаллизации.

Что ж, в жилищно-коммунальном хозяйстве мы, вероятно, переживаем времена «великого перелома», когда каждый житель страны получил надежду, а может быть, и возможность стать не виртуальным хозяином своего дома, а подлинным, реальным его совладельцем. Как достичь этой цели? Что гражданин от этого получит? И во имя чего мы должны бросаться в жилищно-коммунальную битву? Об этом мы разговариваем с Александром ПАВЛЕНКО, генеральным менеджером ООО «Мосжилкорпорация». Суждения его неоднозначны, порой спорны, но в любом случае небезынтересны.

У КОГО ПРАВА, ТОТ И ПРАВ

- Александр Александрович, что нужно сделать, чтобы ТСЖ благоденствовало и процветало?

- Для этого необходимо его председателю и правлению стать мужественными и стойкими бойцами - отвоевать те привилегии, которые положены товариществу по новому Жилищному кодексу и другим законодательным актам. Прежде всего надо утвердиться в праве быть заказчиком жилищно-коммунальных услуг. Но возникнет оно только в случае, если вы получите право владельца земельного-имущественного комплекса, который должен принадлежать товариществу. Процедура это непростая - придется провести оценку стоимости комплекса, инвентаризацию инженерных систем, состояния перекрытий, крыши, подвалов, подписать акты балансовой принадлежности, приемки-передачи дома и т.д. Работа трудоемкая, но она того стоит. Право владения возникает после внесения в Единый государственный реестр. Только тогда собственники становятся совладельцами дома и прилегающей к нему территории.

И еще одно важное условие - нужно добиться права застройщика. Оно возникло в октябре прошлого года в связи со вступлением в силу статей Градостроительного кодекса РФ, по которым право на застройку может получить только правообладатель. Раньше действовала другая система: с фирмой или организацией городом заключался инвестиционный контракт, он утверждался постановлением правительства Москвы. Со второго квартала нынешнего года эта схема уже не действует.

- А что тут могут выиграть члены ТСЖ?

- Сегодня акт разрешенного использования земли может получить только правообладатель. Если члены товарищества оформили всю триаду прав, о которых я говорил, они, и только они, имеют право на застройку. Первоочередное, заметьте, право! Без их согласия никакой чиновник, никакая строительная компания или инвестор не могут распорядиться землей. И если на «сотках» вашей территории возвели 22-этажное здание, то вы становитесь законным соинвестором, а значит, вправе рассчитывать на долю от прибыли инвесторов.

- Реально ли для товарищества запустить эту самую «триаду»?

- Надо быть настойчивыми, терпеливыми, пробиными, наконец. Например, нам еще в 2000 году удалось зарегистрировать кондоминиум на ул. Новослободской, 36. По новому Жилищному кодексу этот термин заменен на «земельно-имущественный комплекс многоквартирного жилого дома», но сути это не меняет. Тогда мы создали прецедент, детально прописали все необходимые процедуры, определили регламенты для чиновников и стандарты поведения для бизнеса. Правда, некото-

потому, что у собственников появились новые мотивации. Приведу близкий мне пример. Был в Старопименовском переулке полутселенный дом. Тем, кто еще не выехал, надоело жить в неопределенном состоянии, и они решили создать ТСЖ. Равноправным его участником стал город. И теперь, когда схема с инвестиционным контрактом отменена, мы предложили городским властям: передайте нам право на застройку, а мы иницируем процедуру реконструкции дома. Городу это выгодно, поскольку ему принадлежит 94 процента голосов, а ТСЖ - только 6. У города нет средств на реконструкцию дома.

- Да, процентов 20-25. А мы сразу передаем столице 94 процента площадей - что называется, на берегу. Раньше приходилось ждать, пока инвестор или строительная компания раскочуются и доведут дом до ума. На это порой уходило два-три года. Да и всяческие машины, риски в нашем случае исключаются - все делается прозрачно.

- Какие тут могут быть риски?

- Когда действовал еще инвестиционный контракт, «откаты» со стороны инвесторов чиновникам были обычным делом. Причем появился целый вид жульнического бизнеса. Какая-то фирма, выбив постановление правительства, оформив

ные платежи. Я там был председателем правления. Но нашелся человек, который позарился на управление домом. А что? Дело налажено, почему бы самому не занять эту должность, которую он считал хлебной? Написал в УБОП, начались проверки, вся документация оказалась в полном порядке, никаких излишеств не обнаружили. Но я - поймите по-человечески - конечно же, обиделся, сложил с себя все полномочия.

Тот, кто взялся за управление домом, оказался некомпетентным человеком, все пошло наперекосяк. Люди видят беспорядок и теперь просят меня вернуться. Сделать это можно, но... хотя бы изви-

ТСЖ - НАША МАЛАЯ РОДИНА



рые чиновники пытались это оспорить, но мы выиграли все суды. Кондоминиум был занесен в Единый государственный реестр как объект недвижимого имущества, ТСЖ смогло оформить все необходимые права. Мало того, городу в конце концов это оказалось выгодно - товарищество взялось за реконструкцию целого квартала.

ФОРМУЛА УСПЕХА

- Александр Александрович, на сегодняшний день стандартные схемы создания и деятельности ТСЖ, пожалуй, устоялись. Но ведь жизнь нынче меняется столь стремительно, что, вероятно, в жилищном самоуправлении появляется что-то новое?

- Да, сдвиги довольно существенные. И скорость этого движения нарастает главным образом

градостроительную документацию, перепродавала за 2-3 млн. долларов свои права другому инвестору. У того инвестиционные права и площадку перекупал третий. Сплошная спекуляция, а ведь, по сути, они наживались на земельной ренте, которая должна принадлежать всем москвичам.

У нашего же ТСЖ получается с городом частно-государственное партнерство. Есть и еще довод в пользу этой технологии. Поскольку город становится партнером конкретного собственника, то интересы исполнительной власти в товариществе будет представлять его чиновник. Интересы по жилым площадям - Департамента жилищной политики и жилищного фонда, по нежилым - Департамента имущества. Поскольку все это совершенно официально, то город может мотивировать и своего чиновника. А почему бы и нет? Он работает на партнерство во внеурочное время, заседает на правлении ТСЖ, помогает готовить документацию. У него для этого должна быть серьезная квалификация. И за это надо платить. Мы выводим сотрудника департамента из тени, защищаем от соблазнов коррупции.

Какой из этого следует вывод? Формула успешной деятельности ТСЖ - в головах его руководителей. Надо почаще шевелить мозгами. Время и даже несовершенные законы позволяют многовариантность поиска самых разнообразных способов нарастить финансовую базу товарищества, не вставляли бы только чиновники палки в колеса, да был бы лад и взаимопонимание в самом правлении.

ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА

- Вы постоянно варитесь в этом жилищно-рыночном котле. Наверняка у вас есть конкретные примеры - и положительные, и со знаком минус?

- Что же, практика на этот счет действительно приличная. Вот, скажем, дом на Пречистенке, 29. Председатель ТСЖ здесь - боевой и неугомонный Борис Федорович Белов. У них в доме на первом этаже был ресторан, где собирались подозрительные личности. Товарищество взялось выкурить этот темный кабачок. Подключили прокуратуру, прошли серию судов, доказали незаконность приватизации этих 500 кв. метров. Словом, вернули площади в собственность Москвы. После таких подвигов ТСЖ, естественно, попросило сдать эти метры в аренду товариществу, обзавясь честно и в срок выплачивать все платежи. Тем более что полуподвал, где находятся инженерные системы, связан с первым этажом единой сетью коммуникаций. И что же? Третий год они бьются за право этой самой аренды. Череду совещаний, поручений, комиссий, но дело по-прежнему стоит на мертвой точке.

А вот пример другого рода. В ТСЖ «Янтарный» на ул. Лавочкина, 32 наладили мы нормальное управление, упорядочили бюджет, за счет чего снизили коммуналь-

ные платежи. А ведь дела там шли хорошо. Только нежилые помещения составляют восемь тыс. кв. метров. На свободных площадях можно организовать жилищно-коммунальное предприятие по оказанию различных услуг жителям, иметь на этом около миллиона рублей чистой прибыли, которые можно пустить на ремонт, благоустройство и т.д.

Хочу сказать, что, если согласия в правлении ТСЖ не будет, все дело может испортить даже один завистливый или корыстный человек. Поэтому общее собрание собственников должно очень тщательно и требовательно относиться к выбору правления, а особенно председателю. На моей памяти масса примеров, когда из-за раздора жителей перспективнейшие ТСЖ разваливались или владели жалкое существование.

ИДЕОЛОГИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- Мы с вами начинали разговор с того, что пришли времена «великого перелома» в ЖКХ. Состоится ли он? По себе знаю, что в умах москвичей до сих пор сохраняется недоверие к происходящим новациям: не будет ли хуже?

- Хуже не будет. Будет лучше, если не упустим время. И если поймем, что перемены были неизбежны, поскольку так, как жили, дальше жить просто грешно. Мы обязаны ради самоуважения, во имя наших детей и внуков перейти в иное измерение жизни, прорваться к по-настоящему цивилизованному бытию. Другого выбора нет.

Главная проблема сегодня, на мой взгляд, не в том, чтобы построить или отремонтировать дом, наладить управление им и эксплуатацию, поставить, скажем, экологически чистые материалы, энергосберегающие технологии. Слава богу, мы до этого уже дошли. Но как переделать менталитет? Причем не только жителей, которые должны перенастроить свое сознание на то, что именно они совладельцы своего дома, а не кто-то со стороны. Еще сложнее, по-моему, перенастроить мозги чиновников. Для этого сотрудники соответствующих департаментов должны понять: они не над собственником - они с ним на равных. Как партнеры, как единая команда, заинтересованная в процветании общества. Жаль, что и далеко не все жители еще понимают, что территория товарищества собственников жилья - это их малая родина.

Нет «простых» граждан - есть активные, творческие, профессиональные личности, которые разбираются в жилищном законодательстве, способны принимать решения, касающиеся судьбы своего подъезда, дома, квартала, всей столицы. Из таких личностей рано или поздно возникнут новые территориальные союмы, с помощью которых можно будет преобразовать наше жилищно-коммунальное хозяйство.

Беседу вел Виктор ШИРОКОВ