

мы каждому сомневающемуся доказывали свою правоту. Денежный ручеек от жителей на это дело был довольно жидок, мы выходили из положения как могли. Но потом, когда все увидели, в какое диво дивное превратился двор, стали заметно щедрее.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Еще члены ТСЖ увидели, как рационально, экономно, с умом распоряжается средствами председатель товарищества. Правление отказалось от услуг ДЕЗа - Михайленко сама немало поработала в этой системе, не понаслышке знает качество таких услуг. Взятые управление домом на себя - собранная плата пошла только на нужды ТСЖ, а не «размазывалась» дирекцией по всем окрестным домам. Для обслуживания лифтового хозяйства и инженерных сетей заключили договоры с лицензированными организациями. Сантехников, электриков, дворников, уборщиц наняли сами.

К сожалению, поначалу сложно складывались взаимоотношения с жителями соседних домов. Когда строительная фирма сняла свои временные заборы, территория ТСЖ превратилась в излюбленное место парковки для всех окрестных автолюбителей, повалились сюда и местные алкаши. Словом, двор превратился в проходной. На одном из собраний решили обнести его оградой - стало спокойнее. Но некоторые соседние жители, привыкшие считать двор своей территорией, засыпали управу жалобами. И накануне очередных местных выборов была дана из района команда снести ограждение. Приехали парни с соответствующим инструментом - только искры от решетки посыпались. Людмила Петровна не было - приболела. Выручил один тележурналист, житель дома - он буквально лег под эти «болгарки»: «Распиливайте ограждение - пилите и меня».

- Только восстановили решетку - другая беда, - продолжает рассказ Михайленко. - Жительница соседней 12-этажки какими-то хитрыми ходами добилась в управе разрешения, чтобы отхватить кусочек нашей территории. А там как раз проходит технический коридор подземной стоянки. Раньше она больше всех возмущалась нашей оградой, а тут сама поставила решетку, за которой разместились автолюбители соседнего двора.

- Когда и откуда произойдет следующая атака на ТСЖ, только гадать приходится, - разводит руками Людмила Петровна.

Впрочем, зная характер Михайленко и нынешнюю сплоченность членов ТСЖ, выстраданную в совместных сражениях, можно быть уверенным: «Соломенную сторожку» никаким порыв ветра уже не снесет.

Леонид ШИРОКОВ

ВОПРОСОВ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ОТВЕТОВ

Создание ТСЖ - шаг поистине судьбоносный для жителей дома, поэтому вполне объяснимы их колебания и сомнения. Впрочем, этому способствует и неустоявшаяся законодательная база. В нашем доме по ул. Молдагуловой, 3, корп. 2 инициативная группа в апреле решила все же начать подготовку к организации товарищества. Голосование жителей провели с помощью опросного листа. Взятая за изучение необходимых документов, законов и методик, советовался с членами группы, ядром которой стали наши домкомовцы. Однако стоим пока в кольце сомнений - возникают все новые и новые вопросы. Поэтому организацию товарищества мы отложили до будущего года. Тем не менее в ходе наших поисков возникли некоторые соображения по законодательной базе, которыми я хотел бы поделиться с читателями «Московской среды».

ВПЕРЕД, К ПРИБЫЛИ?

Как известно, по новому Жилищному кодексу собственники должны выбрать способ управления домом. Если этого не произойдет, то с 1 января вступит в силу административный порядок регулирования жилищных отношений - власти по конкурсу сами отберут управляющие компании. Уже сегодня поговаривают, что дата будет перенесена. Думаю, вряд ли - нет веских оснований. Тем более что ст. 161, п. 3 ЖК предоставляет право общему собранию собственников жилья в любой момент изменить способ управления многоквартирным домом. Но воспользоваться этим правом жильцам, пожалуй, будет невозможно. По крайней мере до тех пор, пока управляющая организация по тем или иным причинам сама не откажется от многоквартирного дома. В противном случае жителям придется пройти череду судов, и далеко не очевидно, что они их выиграют.

Как бы то ни было, в жилищной сфере начинают работать объективные экономические законы. И это нормально. Для себя я поделил жилищные отношения на две диаметрально противоположные группы: частнособственнические и демократические.

К первой я бы отнес отношения между людьми в том жилищном фонде, который находится в ведении управляющих компаний. Характер этих отношений определяется экономическими законами капитализма, которые начинают действовать в России. С точки зрения политической экономии все предсказуемо - еще классики писали, что основным экономическим законом капитализма является получение и увеличение прибыли. Как ни парадоксально, но управляющие компании в погоне за прибылью будут заинтересованы, по-моему, в том, чтобы как можно скорее вывести многоквартирные дома до состояния... аварийных. Почему? Да чтобы лишить жильцов объекта собственности - квартиры. А затем в новом доме на этом месте или в старом, но после капитального ремонта, проведенного некими инвесторами, управляющие компании станут передавать жилые помещения внаем или продавать другим хозяевам.

Наниматели выгодны для владельцев дома, потому что с ними можно в любой момент расторгнуть договор найма. Ведь установленный размер платы за пользование жилым помещением не должен приводить к возникновению у нанимателя права на субсидию (ст. 156, п. 5 ЖК РФ). Это не значит, что плата за жилье будет низкой, - это значит, что определенный уровень дохода нанимателя будет неприемлем для наймодателя. То есть при снижении семейного дохода нанимателя договор найма сразу же будет расторгнут. Вместо него квартира будет сдана человеку с более высоким достатком. Плата за наем взлетит. До небесного уровня. И многие москвичи вынуждены будут искать иную крышу над головой - может быть, уже и не в Москве. Зато в Москве дома будут сплошь элитными, а наниматели - сплошь богатыми.

Скажите, сгущая краски? А вы посмотрите, с какой скоростью растет цена за каждый квадратный метр в Москве. Наверное, рано или поздно найдутся предприниматели, которые будут заниматься дешевым жильем, но характер отношений останется неизменным даже в относительно недорогих доходных домах.

Часть жилищного фонда может развиваться и по другому сценарию. Скажем, управляющая компания спокойно управляет, не слишком заботясь о техническом состоянии многоквартирного дома, - до тех пор, пока не потребуются серьезные капиталовложения. Когда станет ясно, что управление домом прибыльно не приносит, а напротив, надо вкладывать денежные средства, управляющая организация просто не продлит договор управления, а на суде (если до этого дойдет) заявит, что фонды ремонта жилья и не предусматривались, пото-

му что тарифы - по просьбе самих жильцов - были низкими. Жителям ничего не останется, как создавать на этом этапе ТСЖ. Хотя это уже может и не спасти коллективное жилище.

Вынужден разочаровать тех оппонентов, которые больше надежды возлагают на ст. 156, п. 7 Жилищного кодекса, - она гласит, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Уже сегодня понятно, что эта статья принесет жителям больше вреда, чем пользы. Она отпугнет порядочных бизнесменов: что же это за бизнес, если доходы определяют собрание плательщиков? Значит, место первых займут проходимцы, которые знают, как и видимость закона соблюсти, и людей облопошить. На мой взгляд, статья 156 ЖК РФ лицемерно убаюкивает жильцов. Лучше бы сразу признать, что тарифы формируются управляющей организацией и неподконтрольны ни государству, ни тем более жителям, пусть они и собственники. Хотя «око государево» на этом переходном этапе ой как необходимо, чтобы не было ходу алчным рвачам от ЖКХ.

ДАЕШЬ ДЕМОКРАТИЮ! НО...

Подлинно демократическими можно считать жилищные отношения между людьми в тех домах, которые управляются товариществами собственников жилья. Но надо понять: демократия - сложнейшая организация существования, которую трудно создать, а еще труднее в ней жить. Люди, как правило, сосредоточены на собственных житейских проблемах. Сплотиться они способны только перед лицом общей угрозы. В благополучном же доме создать демократический орган управления чрезвычайно сложно. Хотя пытаться необходимо.

ТСЖ - альтернатива сторонним управляющим организациям. Только не надо зифории: стоит-де создать ТСЖ - и все пойдет как по маслу. Нужно быть готовым к тому, что состояние дома прямо зависит от определенного жильцами уровня платежей. Если мы хотим удержать уровень платы за жилое помещение и коммунальные услуги в разумных пределах, то должны осознавать, что денег, например, на евроремонт не хватит. Придется в первую очередь заботиться о техническом состоянии жилищного фонда, а оно зависит от нашего умения управлять.

Законодательством предусмотрено трехуровневое управление ТСЖ: высший орган - общее собрание членов товарищества, правление, исполнительный орган. И, наконец, председатель правления, который должен исполнять принятые собранием и правлением решения, осуществлять оперативное руководство.

К сожалению, в ныне действующем законодательстве есть такие «овраги», в которые запросто можно угодить, если не поостерегаться. Допустим, сколько может быть участников ТСЖ? Специалисты считают, что оптимальное количество - около пятисот. А если в доме тысяча собственников? Где проводить общее собрание? Хорошо бы арендовать зал. Но на это может уйти весь бюджет, а с учетом того, что собрание не с первого раза соберет кворум, то можно и в долги угодить.

Пожалуй, единственное бесплатное место - двор дома. Но во дворе общее собрание превратится в митинг, который способен осудить, заклеить, поддержать и прочее в том же духе. Вряд ли при этом удастся предметно обсудить проблемы, взвешенно принять коренные для судьбы дома и его обитателей решения. Не спасет и предусмотренное законодательством голосование в письменной форме по опросному листу. Такое голосование скорее похоже на приснопамятный референдум: «да, да, нет, да».

На мой взгляд, выйти из такой ситуации можно в случае, если поступиться количеством участни-

ков общего собрания. Для этого членов товарищества должны представлять выборные представители, которые могли бы собираться на конференцию ТСЖ. Конечно, такой ход не предусматривается ЖК РФ, но и не противоречит ему, а имеет право на существование по аналогии с уставами жилищных кооперативов.

Вероятно, оптимальное количество представителей на конференции - 20-25 человек. Каждый из них будет делегирован от такого же числа квартир. Среди их жителей обязательно найдется уважаемый и заинтересованный, думающий и грамотный человек, который мог бы откликнуться на зов организаторов конференции. Он и физически будет способен обсудить проблемы с обитателями «своих» квартир, провести письменный опрос. Словом, при умелой организации конференции может быть по-настоящему действенным органом ТСЖ.

Законом не определено максимальное количество членов правления ТСЖ, равно как и не прописаны обязанности каждого. Эти вопросы решают конференция и само правление. В связи с тем что председатель правления не наделен правами единоначалия, обязанности членов правления, предусмотренные статьей 148 ЖК РФ, настолько оперативные, что заседания, по моим прикидкам, должны проходить несколько раз в день. Можно, конечно, выбрать членами правления неработающих пенсионеров, которые с удовольствием будут ходить в контору ТСЖ, как на службу. Благо законодательством предусмотрено вознаграждение членов правления. Но тут таятся две опасности. Во-первых, пенсионеры представляют интересы только одной категории жильцов дома, и, во-вторых, они просто будут мешать профессиональным работникам, чувствуя себя руководителями и советниками в одном лице.

Мы видим выход в том, чтобы избрать в правление ТСЖ людей, которые могут выполнять профессиональные функции. В таком профессиональном правлении должно быть не более трех человек: председатель, его заместитель и бухгалтер. Члены правления автоматически становятся номенклатурой конференции ТСЖ. Это значит, что движение кадров может происходить только по решению конференции, что, естественно, повышает их статус.

ПОРЯДОЧНОСТЬ - КАТЕГОРИЯ НЕЭКОНОМИЧЕСКАЯ

Центральной фигурой в товариществе собственников жилья является председатель правления ТСЖ. Это должен быть человек, способный выдержать натиск, с одной стороны, всегда чего-то требующих жильцов, а с другой стороны - окружающей, не всегда благожелательной среды. С первого дня существования ТСЖ председателю нужно решать массу вопросов жизнедеятельности многоквартирного дома. Нужно будет вести самостоятельный баланс, при отсутствии юриста (его услуги дорого стоят) заключать грамотные договоры с юридическими лицами на обслуживание дома и требовать их выполнения. Председатель должен разбираться в строительной документации, иметь опыт работы с ремонтными организациями. Предстоит много другой нехитрой, но и не простой работы. Вместе с тем председатель является распорядителем кредитов. Значит, он должен быть безупречно порядочным. Словом, председателем может быть человек, имеющий опыт работы руководителя самостоятельного, среднего по масштабам предприятия или учреждения.

Однако ЖК РФ относится к личности председателя не столь требовательно. Законодательством предусмотрены выборы председателя правления ТСЖ из своих членов. Но, во-первых, правление может выбрать совсем не того председателя, на которого делают ставку владельцы жилья. Во-вторых, правление может позволить себе нарушать требование устава о периодичности выборов. Давайте представим ситуацию: в один прекрасный день два члена правления сговорились и выбрали меж собой законным большинством голосов нового председателя. Таким способом председатели могут меняться хоть каждый день. Подписывает председатель с кем-то договор - а он в этот момент уже вовсе и не председатель. Не понравились бухгалтеру указания председателя - тут же происходят перевыборы. Считаете, что этого не может быть? Да сколько угодно! Тем более в период зарождения демократии.

Выход один: выборы председателя должны быть прерогативой конференции. Это не противоречит законодательству. Вышестоящий орган вправе принимать решения по вопросам, которые относятся к компетенции нижестоящего органа.

Все поднятые выше проблемы, относящиеся к ТСЖ, решаются в процессе подготовки и утверждения устава товарищества. Для того и существует устав, чтобы в правовом поле узаконить приемлемые для каждой конкретной организации нормы.

Владимир МАНДЕБУРА,
председатель домкома (ул. Молдагуловой, д. 3, корп. 2), руководитель инициативной группы по созданию ТСЖ