

Первое такое квартальное товарищество было создано на Минской улице, дом 1 - «Золотые ключи». В 1997 году мне довелось его оформлять. Эксперимент оказался удачным, его начали распространять по городу. Например, такое ТСЖ создано в районе Войковский, в Новоподмосковном переулке.

Что требуется для этого? Прежде всего решение управы района, а также решение муниципального собрания о формировании квартала. Жители могут участвовать в квартальном товариществе как дольщики.

Чтобы заполнить функции заказчика-застройщика, необходимо сделать следующие шаги. Предстоит размежевать территорию, сформировать градостроительный регламент, чем занимаются ГлавАПУ и НИИПИ Генплана. Одновременно проводится кадастрация земли. Теперь это находится в ведении Федерального агентства кадастров объектов недвижимости. Конечно, процедуры эти непростые, довольно длительные по времени, но провести их необходимо, чтобы квартальное товарищество обрело свое законное место под солнцем.

По новому ЖК РФ земля передается товариществу бесплатно, без аукционов и конкурсов. Для этого нужно иметь пять комплектов документов - решение о создании ТСЖ, межевое дело, бумагу о кадастрации, градостроительный план земельного участка, лицензию на выполнение функций заказчика и на право управления жилым и нежилым фондом в городе Москве. С этим комплектом отправляетесь в Регистрационную палату и через два месяца получаете свидетельство о собственности. И никаких больше распоряжений властей не требуется.

Насколько я знаю, сложнее всего обстоит дело с межеванием территории...

В этом отношении квартальному товариществу проще. Межевание квартала проводится по его естественным границам. В Москве, кстати, очень много кварталов уже размежевано. А создавать ТСЖ без земли нет никакого смысла. Не оформив как надлежит землю, товарищество ничего не получит - ни льгот, ни дотаций, ни субсидий.

Да, оформление земли - процедура чрезвычайно трудоемкая, дорогостоящая, но через это надо пройти. Для чего? Для того чтобы использовать землю в коммерческих целях, чтобы можно было сделать какие-то пристройки, надстроить мансарду, сдать в аренду под какие-то магазинчики, киоски, паркинги. Эти средства пойдут на ремонт дома или облегчение коммунальных платежей для собственников. Можно организовать дополнительные сервисные услуги - охрану, установку домофонов, озеленение.

Но ведь чтобы поставить дело на надежные рельсы, надо стать хозяином не на бумаге, а на деле. Как этого достичь?

Чтобы принять дом в реальное управление, необходимо снять его с баланса ДЕЗ и принять на свой собственный. Этим занимаются управы районов. Они готовят соответствующие документы и выпускают распоряжительные акты, для чего создают специальную комиссию. Подписывается акт приемки-передачи дома.

Почему следует принять дом в реальное управление? Да потому, что иначе с 1 января 2007 года власти примут решение о назначении внешней управляющей компании. При этом цены на обслуживание и эксплуатацию могут заметно возрасти, поскольку частная или акционерная фирма должна платить налоги, зарабатывать прибыль. Поэтому выгоднее брать управление домом в свои руки. В этом случае средства, перечисляемые государ-

ством всем категориям льготников, придут на счет ТСЖ. Товарищество - некоммерческая организация, поэтому всю заработанную прибыль должно направлять на эксплуатацию и ремонт своего жилищного фонда, на снижение коммунальных расходов малоимущих жителей. Вот почему, создавая ТСЖ, надо обязательно иметь в виду какие-то доходные варианты - использование земли или сдачу в аренду нежилых помещений. Только в этом случае товарищество может стать рентабельным.

Я бы не сказал, что ДЕЗы охотно передают дома на баланс товариществам...

Еще бы! Они теряют средства льготников, теряют бесконтрольность расходования средств, а порой и нежилые помещения, которые, случалось, потихоньку сдавали в аренду налево. Впрочем, принимая дом на баланс, с ДЕЗом можно договориться о том, чтобы он по-прежнему участвовал в эксплуатации вашего жилищного фонда. Подчеркиваю - не в управлении, а только в эксплуатации. Руль же управления надо крепко держать в своих руках, чтобы иметь право распоряжаться землей, помещениями и общим имуществом, владеть функциями заказчика-застройщика.

А что же будет после 1 января, если не взять дом в управление?

Вам назначат внешнюю управляющую компанию. Вроде бы по конкурсу, но что скрывать - у некоторых префектур и управ есть фирмы особо приближенные. Им-то и достанутся самые лакомые объекты. И попробуйте потом у такой компании перехватить управление домом! Она найдет тысячу зацепков, чтобы не отдавать его в управление товариществу. Поэтому - спешите...

Виктор ШИРОКОВ

МОЖАЙСКИЕ ВЫБОРЫ ЗА МОЖАЙ ЗАГОНЯТ

Никогда не угадаешь, что ждет завтра. Так и я отправилась познакомиться с победителями одного из московских конкурсов в Можайский район ЗАО по адресу: Загорский проезд, 3, но неожиданно оказалась втянутой в гущу событий, которые небезынтересны каждому москвичу...

Нам принесли эти бумажки и сказали, что на все про все у нас несколько дней, - донесли до меня жалобы жителей, лишь я вошла в подъезд.

Люди столпились в вестибюле первого этажа. Старшая по дому Светлана Григорьева с удивлением рассматривала документ. Заметив меня, она протянула его в надежде что-нибудь понять.

Это был лист формата А4, с одной стороны которого крупным шрифтом значилась надпись «Уведомление», а с другой - «Решение». Кто кого уведомлял, о каком решении шла речь, разобраться было нелегко.

Вам предлагают выбрать форму управления вашим домом и заодно управляющую компанию, - наконец дошел до меня смысл напечатанных строк.

Окружающие вопрошающе переглядывались. Да и я, скажу вам, была в замешательстве. Уж очень странными показались мне выборы.

Во-первых, для жителей дома подобное мероприятие явилось полной неожиданностью:

Не было никаких собраний! Ходили девушки по квартирам, да говорили, где галочки расставить. Дескать, заочное голосование.

Во-вторых, интересен факт, что выбирать собственно было не из чего. В графе «Выбор управляющей компании» чья-то заботливая рука напечатала единственное наименование - ГУП «ДЕЗ Можайского района». Никаких других кандидатур не предлагалось.

В-третьих, как могут проводить выборы заинтересованные лица? А ведь заочное голосование проводили представители «ООО «Атонстрой» - подрядная организация, заключившая договор с ДЕЗом и обслуживающая дом.

Жилищный кодекс обязывает граждан выбрать способ управления многоквартирным домом до конца этого года. И очевидно, местные власти поспешили соблюсти закон. Но люди, как оказалось, совершенно не ориентируются в происходящем.

Мне удалось побеседовать с представителем распространителей загадочных листов, но имени по понятным причинам не называю.

С утра до позднего вечера эти бумажки разносим, - рассказала она. - Иной раз по сорок минут «в гостях» засиживаемся. А если никого нет дома, то письма заказные рассылаем.

Идея хорошая - разобраться с каждым грядущие перемены. И проходящие реформы, и акционирование ДЕЗов, и новые взаимоотношения граждан с эксплуатирующими службами. Но вот беда, забыли об одном. Предлагаемая форма ДЕЗ, не говорят ни одного слова о возможности сотрудничества с другими фирмами. И, как я поняла, не из злого умысла. Просто сами не в курсе.

Нам что сказали написать, то и пишем. Что велели говорить, то и говорим, - поясняет собеседница. - А больше я ничего не знаю.

Вот и оказалось, что старшая по дому не в курсе происходящего, потому что не является собственником жилья. С ней никто не разговаривал, ведь распространителям дали четкие указания - работать только с собственниками. Но я увидела, что не в курсе и они.

Нам сказали выбрать инициативную группу из владельцев приватизированных квартир для подсчета голосов, - поясняет член домкома Елена Никольская. - Но мы не поняли, зачем нам еще одна организация активистов.

В основном в доме проживают пожилые люди. Они привыкли по любому поводу обращаться к старшей по дому. Вот и пришла за разъяснениями к ней. Их насторожила беседа с представителем подрядной организации. Да и доверия к ее сотрудникам особого не испытывали. То ли дело своя старшая, которая не словами, а делом доказала свою работу.

Необходимо собрание, причем в присутствии всех жителей, - заявляет

Светлана Григорьева. - Иначе как я могу продолжать решать проблемы граждан? Не получится, что у семи нянек будет дитя без глаза?

Чтобы разобраться в происходящем, я отправилась по инстанциям. Но в ДЕЗе меня не приняли. Одни руководители трагезничали, другие разбирались с очередными проверяющими инспекциями... Оставалось обратиться в управу Можайского района. Надо отдать должное сотрудникам, которые не заставили меня томиться в коридоре. И так, я оказалась в кабинете начальника отдела жилищно-коммунального хозяйства Валентины Клепиковой.

Разъяснительная работа с населением о выборе управления и соответственно управляющей компании - наша первостепенная задача, - рассказала Валентина Дмитриевна. - Намного проще работать с жителями ТСЖ и ЖСК. У людей одинаковый статус - все собственники. А дом, в который вы приехали, это так называемое смешанное жилье. То есть часть квартир приватизирована и перешла в собственность граждан, часть осталась внаем. Никаких юридических лиц здесь не зарегистрировано, а домком - это общественная организация. Поэтому о выборе формы управления задумываться не пришлось. Это однозначно управляющая компания.

В ее выборах, как мне пояснили, могут участвовать лишь собственники помещений. Те же, у кого квартира внаем, отдают свои доли для голосования организации, в ведении которой находится недвижимость. Это Департамент жилищной политики и жилищного фонда города. А вот арендуемые площади принадлежат Департаменту имущества Москвы.

Кстати, результаты выборов определяют не по количеству голосов, а по количеству долей собственника, которые можно вычислить по несложной формуле.

Прежде чем проголосовать, среди жителей выбирают инициативную группу, - продолжает Валентина Дмитриевна. - Активисты проводят собрания, обращаются к нам за консультацией. Затем пишутся в графу «Выбор управляющей компании» ту организацию, с которой решат сотрудничать.

Но здесь изначально был написан ГУП «ДЕЗ Можайского района», - возразила я.

Но для этого в бланке вопросы «да» или «нет», - пояснила собеседница. - Если ДЕЗ не устраивает, то можно отказаться.

Вроде звучит все правильно. Но на деле? Почему управа не предлагает людям альтернативы? Ведь проходит реформирование жилищно-коммунального комплекса, нам предлагают новую жизнь, но при этом по-прежнему считают за безмолвных глупцов?

У нас нет реестра рекомендуемых организаций по управлению жилым фондом, - отвечает начальник. - Мы сотрудничаем с несколькими управляющими организациями, которые предложили нам ТСЖ. Но я не могу взять на себя ответственность за их рекомендации. А в ДЕЗе я уверена. Выбирая его, жители обеспечивают свой тыл.

Сегодня в Можайском районе уже 63 дома проголосовали единогласно за дирекцию единого заказчика. Осталось еще более трехсот. Дом № 3 по Загорскому проезду добился проведения собрания для всех жителей, да еще в присутствии представителей управы. Жители не хотят слепо подписывать документы, а стремятся разобраться в происходящем.

Кстати, если до нового года не будет выбрана управляющая компания, управа района обязана провести конкурс по выбору управляющей организации сроком на один год. На мой взгляд, москвичам пора задуматься о себе. Понять наконец, что будущее мы должны строить своими руками...

Ольга ПЕТРУСЕВА

ТАКИЕ ДОРОГИЕ?..

луг до жилого дома в соответствии со стандартами. Нанятые населением компании будут оплачивать только необходимый объем услуг строго по приборам учета и штрафовать поставщиков ресурсов за нарушение параметров качества. Поставщик уже не сможет заставить компенсировать низкую эффективность своей работы ни бюджет, ни управляющую (энергосервисную) компанию, ни население. Но при этом часть сэкономленных денег должна оставаться в распоряжении коммунальщиков. Тогда эффективность будет расти по цепочке всей системы. Поставщик услуг в каждом последующем звене вынужден будет снижать затраты для сохранения своей рыночной ниши.

Недофинансирование бюджетами расходов на коммунальные услуги убивает стимулы к снижению издержек и ростки конкуренции в ЖКХ. Предприятия предпочитают искусственно завышать затраты, чтобы в любом случае получить необходимые средства. Кроме того, убыточный бизнес отталкивает инвестиции от этой сферы. Между тем приборы учета могут помочь исправить положение за счет ликвидации ситуации, когда задолженность накапливается за непоставленные услуги. Впрочем, установка счетчиков дает устойчивую экономию только при их систематическом обслуживании. Без этого они быстро приходят в негодность.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Можно спросить: а где взять деньги на заботы об энергоэффективности? Во многих случаях это деньги, «заработанные» дома. Например, покупаем энергоэффективную лампу на 11 Вт за 67 руб. Она служит в 6 раз дольше обычной лампы накаливания за 10 руб. То есть на покупку энергоэффективной лампы потратим только на 7 руб. больше, чем на покупку 6

ламп накаливания. Эти лампы дают одинаковую освещенность, но за год энергоэффективная лампа потребляет на 75-100 кВт·ч меньше. Умножаем на тариф (1,84 или 1,30 руб./кВт·ч) и получаем годовую экономию 100-184 руб. при затратах 7 руб. То есть на каждой лампе дома можно заработать 93-177 руб. за счет снижения платы за свет. Если еще правиль-

но организовать освещение в квартире и не жечь постоянно трех-пятирожковые люстры с лампами накаливания, а организовать локальное освещение, то экономия на 3-комнатной квартире может составить 1500-2600 руб.

Немалую сумму можно сэкономить и утеплить окна в старых домах. А если утеплить окна и двери в подъездах, наладить и там эффективное освещение, то можно существенно снизить затраты на отопление и электроснабжение мест общего пользования, а значит, и снизить тарифы.

Игорь БАШМАКОВ,
директор Центра по
эффективному
использованию энергии