

- РАО «ЕЭС» поэтому и реформируется. Появятся и уже появляются генерирующие и сбытовые компании. Правительством Москвы создан ГУП «Мосгорэнерго», призванный нарушить монополию и создать конкуренцию ОАО «Мосэнергосбыт» в сбытовой деятельности. И это только начало. У по-

**- Ну, не хватит ли реформ?**

- То, что мы предлагаем сделать в нашем округе, а потом и по всей Москве, может быть, единственная, самая важная реформа, которой и стоит заниматься. Реальный выход из сложившегося положения, когда энергии не хватает, а эффективно использовать ее ни-

что специализированные территориальные управляющие организации – энергопотребительские компании – нужны в каждом районе. Первоначально мы так и планируем сделать. В каждой из них будет разработана своя инвестиционная и производственная программа – для минимизации энергетических

потерянной энергии. Каждый директор ДЕЗа или предприятия точно знает, что мог бы платить энергоснабжающим организациям на 10 – 20 процентов меньше. Но зачем, если эту экономию все равно «в карман не положишь»? Но при создании соответствующей правовой базы на уровне города реальные деньги, полученные от энергосбережения, мы будем собирать в такой «карман» – специальный фонд энергосбережения. Уверю вас, на энергосбережении в самом ближайшем будущем можно получать сверхприбыль и использовать ее в интересах собственников жилья, например, на капитальный ремонт или установку поквартирных счетчиков энергоресурсов.

**- Видимо, на Западе, где функционирует розничный рынок энергоресурсов, такие территориальные потребительские компании – вещь распространенная? Или это ваше ноу-хау?**

- Совершенно верно. На Западе существуют подобные компании. Наше ноу-хау заключается в том, что управляющие организации всех организационно-правовых форм сегодня добровольно и с выгодой для себя на основе прямых договоров делегируют специализированным территориальным компаниям все волпросы, относящиеся к коммунальным услугам. Таким образом, управляющие организации высвобождают ресурсы для своей основной работы – обслуживания жилищного фонда.

Мы предлагаем комплексное и взвешенное решение вопросов реформирования ЖКХ на территории округа. Деятельность территориальных энергопотребительских компаний, с одной стороны, будет способствовать созданию равных условий для деятельности управляющих организаций вне зависимости от организационно-правовой формы, с другой – предотвратит резкий рост тарифов для населения, снизит коммунальные платежи. Мы хотим помочь потребителям собрать и проанализировать объективную информацию о масштабах и структуре потребления всех видов энергоресурсов в округе. Мы хотим заработать на энергосбережении. Все равно это те деньги, которые сегодня вылетают в трубу. От этого выиграют все – и жители, и бизнес, и государство.

**Беседовала  
Наталья КРАСОВА**

## ЧТО В КАРМАНЕ



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ребителя будет возможность выбрать поставщика. И тут возникнет другая проблема: готов ли потребитель к полноценному, равноправному участию в таком рынке? Готовы ли население, его жилищные объединения, управляющие организации к работе в новых условиях розничного рынка энергетических ресурсов?

Для энергосбережения в ДЕЗах и коммунальных хозяйствах сегодня нет нормативной и методической базы, никто из них по-настоящему не заинтересован в энергосбережении. А значит, без настоящих, а не половинчатых реформ в этом направлении не обойтись.

кому не выгодно, мы видим в развитии энергопотребительской кооперации на территории округа, создании территориальных энергопотребительских компаний. Мы разработали концепцию, можем хоть завтра приступить к ее реализации.

**- В чем же ее суть?**

- Мы стараемся сохранить за территориальными органами власти в переходный период реформирования контроль над процессом поставки коммунальных услуг населению. Сегодня ни ДЕЗ, ни ТСЖ, ни иная организация не в состоянии в одиночку защитить свои интересы. Практика показывает,

затрат, достижения надежности энергетического снабжения, снижения потребления энергоресурсов – все это в рамках единой территориальной стратегии.

**- А почему же ДЕЗы и ТСЖ сегодня не реализуют их?**

- Я об этом говорил. Для реализации таких проектов нужно создать правила присвоения или раздела получаемой экономии между всеми участниками проекта: поставщик ресурсов, банк, страховая компания, управляющая компания. Ведь в каждом районе, в каждом жилом доме, в каждой теплосети залегают большие и маленькие месторождения

Кстати, к эксплуатирующей компании у нас больших претензий нет. С ООО «Рекон-К» мы работаем не один год и услугами их довольны. Дом обслуживают в общей сложности 15 человек, нанятых фирмой: сантехники, электрики, дворники, тепловики и т. д. На одном из собраний инициативной группы жильцов мы решили, что выгоднее не нанимать работников на оклад, а время от времени оплачивать услуги нужных специалистов. Постоянно жители оплачивают лишь услуги управляющего, который контролирует качество работ, а вот председатель ТСЖ Владимир Саморуков зарплату не получает. Управляющий и председатель ТСЖ представляют словно бы две ветви домовой власти – исполнительную и законодательную.

Рассказать, с какими проблемами сталкивается ТСЖ «Флагман», я попросил Владимира Саморукова.

- Самая серьезная проблема, стоящая сейчас перед нами, - это отсутствие правового поля. Мы решаем все вопросы цивилизованными методами - через суд. Но заставить «Ингеоком» устранить все недостатки - задача почти неосуществимая. Представьте себе боксерский поединок: Майк Тайсон против десятилетнего подростка из подворотни. Вот примерно в таких весовых категориях выступаете мы с Юрченко, с одной стороны, и богатая организация вроде «Ингеокома», у которой целый юридический отдел, где работают высокооплачиваемые специалисты, - с другой.

Возьмем тот же протекающий подземный гараж. Чтобы выступить в суде, мы должны представить заключение экспертизы. Экспертное заключение в данном случае будет стоить от полутора миллиона до полутора миллионов рублей. Мы нашли экспертов подешевле. Юристы изучили документы и пришли к нам: а кого вы, собственно, представляете?

- Как же? Вот протокол о создании ТСЖ, вот устав нашего ТСЖ, я его председатель...

- Но дом-то ваш принадлежит собственникам, значит, каждый из них должен представить свидетельство на собственность, передать вам дове-

ренность на нее, затем вы должны доказать, что общедомовая собственность принадлежит ТСЖ... В суде это будет первый вопрос.

С подобным же мы столкнулись, когда стали решать, кому должна принадлежать дворовая территория. Сами понимаете: чтобы человек получил свидетельство на собственность, ему надо брать отпуск и две-три недели обивать пороги чиновничьих кабинетов. Мало найдется желающих из 400 собственников (а в их число входят и дети) таким способом решать общедомовые проблемы. Но стоит хоть одному из собственников не принести нужную бумажку - и в суд можно не обращаться. Правда, можно поручить сбор документов специальному агентству, но услуга эта стоит 17 тысяч рублей. Не каждый готов идти на такие жертвы.

Считаю, что ТСЖ должно получить право на решение юридических проблем. Пока же мы застряли в фазе оформления правоустанавливающих отношений по земле, по общедомовой собственности. Правда, недавно вышло постановление правительства Москвы № 431 ПП от 27.06.2006 «Передача земельных участков на территории г. Москвы в частную собственность», которое вроде бы регламентирует эти вопросы. Теперь ждем, как оно будет реализовываться на практике.

Получается, что московское правительство пропагандирует создание товариществ собственников жилья, а чиновники на местах делают все, чтобы на корню задуть инициативы жителей. Владимир Саморуков привел курьезный пример того, как обращение по элементарному вопросу к властям предрержащим превратилось в партию эпистолярного пинг-понга, растянувшегося больше чем на год.

- Дело в том, - объясняет он мне, - что наш дом расположен почти на берегу реки. Естественно, ветры, гуляющие по открытому пространству, набирают немалую силу. И пространство под аркой дома зимой превращается в аэродинамическую трубу. Ветер бьет с такой яростью, что выдирает арматуру из стен. Решить вопрос помогли бы панели из прочного, прозрачного пластика, кото-

рые полностью закрыли бы проемы под аркой. Мы обратились с письмом в управу, в котором просили разрешить нам этот проект. Через месяц пришел ответ, что в компетенцию управы это не входит - надо писать в префектуру. Написали туда. Ответ: письмо не по адресу. Написали заместителю префекта. Его резюме: такое сооружение нарушает правила пожарной безопасности. Написали в МЧС. Их ответ - при соблюдении определенных условий эти панели безопасны - мы приложили к новому письму в адрес зампрефекта. Бесплезно. Обратились к префекту... Так бы и переписывались месяц за месяцем, да к тому времени завоевали первое место в округе как лучший благоустроенный двор. Глава управы нашего района Нагатино-Садовники Игорь Драгин выслушал эту историю, и через три дня вопрос был решен.

Так и живет ТСЖ «Флагман». Как уже говорилось, населяют его люди небогатые - несмотря на подземный гараж (118 машиномест), двор дома 21 по улице Высокой уже не вмещает всех автомобилей. Сейчас здесь ведутся работы по расширению проезжей части, чтобы в экстренном случае могли подъехать машины спасателей и «Скорой помощи». Вероятно, в ближайшем будущем на территории придется построить еще и двухъярусную автостоянку. Благо фундамент под нее и все коммуникации были предусмотрительно заложены строителями «Ингеокома». Вот только не придется ли столкнуться с новыми препонами, созревающими в умах чиновников, старающихся спихнуть даже самую малую долю ответственности на чужие плечи?

Между тем ТСЖ словно бы олицетворяет собой, скажем так, «совокупность отсутствий»: отсутствие права отстаивать свои интересы в суде, отсутствие доказательств откровенной халтуры строителей, отсутствие, наконец, права объединиться в реальную общность. Общность жильцов, которые не живут на маленьких обитаемых островах отдельных квартир, а составляют товарищество. В лучшем смысле этого слова.

**Леонид ШИРОКОВ**

**ВЕСТИ ИЗ ТСЖ**

### ИНИЦИАТИВА - НАГРАЖДАЕМА

Дом № 3 по Пролетарскому проспекту вошел в ассоциацию ТСЖ «Инициатива» (АТСЖ) четыре года назад. А недавно она заняла первое место на конкурсе Южного округа «Улучшаем свое жилище» в номинации «Лучший проект ТСЖ по эффективному управлению и содержанию жилищного фонда».

Председатель АТСЖ Наталья Суковатова награде рада, но ничего особенного в своей работе не видит: мол, стараемся, чтобы жильцы любили свой дом и не хотели отсюда уезжать.

«Инициатива» сама является и управляющей, и эксплуатирующей организацией - договоры с Мосгортеплом, Мослифтом и прочими организациями заключает напрямую. В штате товарищества состоят рабочие комплексной уборки (в их число входят и жители дома), которые стригут газоны, убирают снег, чистят мусоропровод - словом, выполняют повседневную работу. Все необходимые инструменты, а также трактор, газонокосилка и даже маленькая снегоуборочная машина у АТСЖ свои.

Вокруг дворовой территории установлен металлический забор, газоны обнесены оградками. В прошлом году сооружена новая детская площадка. Подъезды отремонтированы, земля перед ними выложена тротуарной плиткой, для колясок расширены специальные спуски.

В каждом подъезде бдит консьержка, установлено видеонаблюдение, выведенное на пункт охраны. В общем, недоброму человеку не проникнуть!

А квартплата у жителей такая же, как по всей Москве, только включена дополнительная строка за консьержек и охрану. Впрочем, жильцы муниципальных квартир за это не платят, а для малоимущих даже установлена 50-процентная скидка.

В планах - соорудить спортивную площадку. Или как минимум поставить теннисный стол. Во дворе есть местечко для сушки белья, но поскольку свои простыни все давно вешают на балконах, то эту площадку и планируется пустить под спортивные нужды.

- А вот с размещением автомобилей у нас, к сожалению, не так, как хотелось бы, - говорит Наталья Ивановна. - Двор наш рассчитан всего на 43 машиноместа, и парковочные карманы не расширишь. У кого-то есть возможность держать машину в гараже или на стоянке, но остальным приходится оставлять «железные коней» на улице.

...Премия за победу на конкурсе АТСЖ намерена потратить на дальнейшее благоустройство.

**Лидия ГРОМЕКА**

### ОБОЖГЛИСЬ...

Товарищество собственников жилья дома № 6 по улице Циолковского уже почти два года ведет неравную борьбу с компанией «ПИК-регион», с которой заключен договор на обслуживание дома. Об этом корреспонденту «МС» рассказала председатель правления ТСЖ Светлана АЛИЕВА.

«Они не хотят отдавать нашему товариществу документы на дом, - поясняет Светлана Николаевна. - И никто почему-то не может на них подвести. Вот они и делают что хотят». Например, год назад компании было сделано предписание по пожарной безопасности. По словам Алиевой, приехали рабочие из «ПИК-региона», все оборудование в доме срезали и увезли. Прошло около полугода, и они все-таки закупили новое оборудование для пожарной безопасности, но до сих пор не установили.

«А с 10 августа по 1 сентября вообще не было ни холодной, ни горячей воды, - жалуется председатель правления ТСЖ. - Говорят, вышли из строя все пять котлов. И требовали с нас сначала 900 тысяч рублей за их восстановление, потом 480 тысяч. Разве можно так деньги вымогать?» Возмущает Алиеву и то, что по документам в компании «ПИК-регион» числится 48 человек, а на самом деле в доме работают только семь. И ТСЖ считает, что переплачивает компании деньги. Ведь практически оно все делает само: ремонтирует трубы, чинит крышу и так далее. «Можно, конечно, позвать нового специалиста со стороны, но ему потребуются документы на дом, чтобы знать, где какие неполадки. А у нас этих бумаг нет».

Жильцы решили расторгнуть контракт с «ПИК-регионом», но и тут возникла проблема. Руководство компании потребовало огромные деньги за техническое обслуживание дома и только после их получения готово отдать документы. «А за что им платить? - возмущается Светлана Николаевна. - Они же ничего не сделали, а только все портили». Да и денег уже практически не осталось - даже на суд. Так что приходится ТСЖ дома № 6 по улице Циолковского продолжать борьбу и надеяться на лучшее. Судя по всему, жильцам придется-таки решать свои проблемы в суде, а в будущем - осторожно выбирать управляющую компанию. И прежде чем подписывать договор, попытаться проверить, как компания работает, получить отзывы о ней от третьих лиц, а в самом документе предусмотреть процедуру его возможного расторжения.

**Георгий ПАНИН**