

Что делать человеку, который в зрелые годы вдруг остался без квартиры, причем купить ее не на что, а дожидаться в общей очереди - жизни не хватит? Зеленоградский инженер Александр Капранов проблему решил. Причем не только для себя, а и еще для нескольких сотен земляков. Пусть через восемь лет, в 2005 году, но он справился новоселье в доме номер 1011, одним из самых красивых в городе. Да еще в том же году дом стал победителем окружного конкурса «Улучшаем свое жилище». И что самое приятное - цена квадратного метра в этой новостройке втрое дешевле рыночной. Секрета из того, как это получилось, Александр Валерьевич не делает.

О РОЛИ ЛИЧНОСТИ

В КВАРТИРНОМ ВОПРОСЕ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Начало истории банально: когда Капранов рассмотрел все привычные варианты, то понял, что в обозримом будущем жилья ему не выдать. Так бы оно и было, остановись он на стандартных решениях.

лионов рублей. Точнее, не у них, а у предприятий, где они работают. Те, объединившись, могли бы создать денежный мешок и начать строительство.

Замысел, конечно, смелый, но все же студенческие воспоминания о походах и песнях под гитару на такую сумму не потянут. Ясно, что дело тут не в песнях.

- Предприятиям это выгодно, - объясняет Александр Валерьевич. - Нуждающиеся в жилье есть везде, но там, где на крышу над головой нет никаких перспектив, человек долго работать не будет. Чтобы его задержать, надо решать его проблемы. Вот вам и заинтересованность предприятия: если специалист видит, что дела с жильем движутся, то наверняка никуда не уйдет. Он ведь тоже заинтересован, чтобы

получить квартиру - и побыстрее, и подешевле. Вот на стыке этих интересов я и забил первый колышек. Пока чисто умозрительно. Схема такая: собираю знакомых директоров, они дают деньги, я закладываю дом. Потом они же дают списки будущих жильцов, мы с ними заключаем договор, и люди оплачивают 30 процентов стоимости строительства (70 процентов я занимаю у предприятий). Но вот стройка закончена, пора расплачиваться с директорами, а у жильцов денег больше нет. Тогда предлагаю: возьмите в долг в банке. Эти деньги я возвращаю предприятию, оно снова кладет их в банк как неснижаемые остатки, и тот выдает человеку дешевый кредит.

Обсуждать, что за остатки и почему они «неснижаемые», мы здесь не будем, потому что Капранов готов это лично объяснить всем, для кого такие вопросы станут актуальными. Для нас же интереснее, что всю эту цепочку умозрительных рассуждений удалось осуществить в жизни.

Кого-то из читателей наверняка смутили фразы из капрановских объяснений: «они дают деньги», «я закладываю дом», «банк выдает дешевый

кредит»... Это инженер-электронщик, которому нужна квартира, берется строить современную многоэтажку? Чудеса...

Дело в том, что наш герой, пока его друзья становились директорами, тоже времени не терял, но в отличие от приятелей инженером никогда не работал. Зато работал в райкоме комсомола, где и организовал строительство танцевранды на две с лишним тысячи человек. При чем тут веранда? «Это была хорошая школа», - считает Александр Валерьевич.

Потом от министерства он курировал продукцию оборонных предприятий, возглавлял плановый отдел в крупнейшем объединении, но на последних ролях был в ассоциации содружничества с зарубежными странами...

- Когда я уже нуждался в жилье, именно в этой ассоциации мы провели семинар с канадскими специалистами...

Итак, хронология этой истории такова: в 1996 году у Капранова возникла проблема, через год префект Зеленограда подержал план ее решения. Еще несколько лет ушло на сбор подписей, согласования и экспертизы. И лишь в 2000-м - с трех попыток! - вышло беспрецедентное постановление правительства Москвы о проведении эксперимента по строительству жилого комплекса с использованием ипотечного кредитования для сотрудников предприятий электронной промышленности Зеленограда. Беспрецедентное - потому что

тельстве Москвы экспертный совет по развитию городской жилищной ипотеки, и несколько лет в нем работал. (Лишний раз поясним: ипотека - это система долгосрочных кредитов, которые выдаются банками для приобретения жилья. Она дает возможность купить квартиру, сделав лишь первоначальный взнос - от 10 до 30 процентов ее стоимости. Остальную сумму банк выдает в качестве кредита сроком на 10 - 15 лет, а вы, став собственником квартиры, постепенно выплачиваете долг).

речь шла, по сути, об эксперименте, рассчитанном на создание механизма, который позволит очереднику самому решить свою жилищную проблему.

В слове «самоу» есть, конечно, некоторое преувеличение, потому что городские власти многое сделали, чтобы облегчить ему эту задачу. Например, бесплатно выделили землю, дали возможность подключиться к инженерным сетям - тоже бесплатно, не стали требовать каждую пятую квартиру для городских очередников... Короче, по-могли. Но взамен установили же-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

«Схема такая: собираю знакомых директоров, они дают деньги, я закладываю дом».

Между тем нашлось подходящее нестандартное: действовать нужно не в одиночку, а найти сотню другую единомышленников. Ведь инженер-электронщик решил строить многоквартирный дом.

Но какой же смысл собирать толпу, у которой денег хватит только на то, чтобы вырыть яму под фундамент? Вот тут и начинается, так сказать, интеллектуальный эксклюзив.

В свое время Капранов окончил Московский институт элект-

ротной техники, что в Зеленограде. Его друзья-сокурсники если и не все стали директорами зеленоградских предприятий, то во всяком случае заняли не последние места в электронной промышленности города. Вот у них-то он и решил одолжить триста мил-

лионов рублей. Точнее, не у них, а у предприятий, где они работают. Те, объединившись, могли бы создать денежный мешок и начать строительство.

Замысел, конечно, смелый, но все же студенческие воспоминания о походах и песнях под гитару на такую сумму не потянут. Ясно, что дело тут не в песнях.

- Предприятиям это выгодно, - объясняет Александр Валерьевич. - Нуждающиеся в жилье есть везде, но там, где на крышу над головой нет никаких перспектив, человек долго работать не будет. Чтобы его задержать, надо решать его проблемы. Вот вам и заинтересованность предприятия: если специалист видит, что дела с жильем движутся, то наверняка никуда не уйдет. Он ведь тоже заинтересован, чтобы

получить квартиру - и побыстрее, и подешевле. Вот на стыке этих интересов я и забил первый колышек. Пока чисто умозрительно. Схема такая: собираю знакомых директоров, они дают деньги, я закладываю дом. Потом они же дают списки будущих жильцов, мы с ними заключаем договор, и люди оплачивают 30 процентов стоимости строительства (70 процентов я занимаю у предприятий). Но вот стройка закончена, пора расплачиваться с директорами, а у жильцов денег больше нет. Тогда предлагаю: возьмите в долг в банке. Эти деньги я возвращаю предприятию, оно снова кладет их в банк как неснижаемые остатки, и тот выдает человеку дешевый кредит.

Обсуждать, что за остатки и почему они «неснижаемые», мы здесь не будем, потому что Капранов готов это лично объяснить всем, для кого такие вопросы станут актуальными. Для нас же интереснее, что всю эту цепочку умозрительных рассуждений удалось осуществить в жизни.

Кого-то из читателей наверняка смутили фразы из капрановских объяснений: «они дают деньги», «я закладываю дом», «банк выдает дешевый

Квадратный метр в доме 1011 стоит 21243 рубля. Таких цен в Москве давно уже нет.

цем Джоном Блэйком, вице-президентом корпорации ипотеки жилищного кредитования, - говорит он. - И я понял, с чего надо начинать - с ипотеки. Предложил создать в прави-

сткий контроль за списком будущих жильцов, чтобы истинные цели этого некоммерческого проекта полностью соответствовали заявленным.

Когда все бумаги были наконец собраны, начался новый этап, не предусмотренный строительной технологией: таяба с будущими соседями. Если бездомным нужен дом, то те, у кого он уже есть, ни за что не расстанутся с зеленой лужайкой под окнами. И посыпались письма с протестами - в префектуру, мэрию, самому президенту...

- С чем-то мы согласились сразу - и у дома вместо четырех

ЧТО ПО СИЛАМ ТСЖ

Пример успешных товариществ собственников жилья дает ответы на многие вопросы, связанные с самостоятельным управлением жилищем. Таким опытом поделилась с участниками форума председатель правления ТСЖ «Соломенная сторожка» Людмила МИХАЙЛЕНКО. Правда, опыт этот, как правило, достается немалой ценой. Товарищество было организовано застройщиком в 2001 году. Четыре года потребовалось на то, чтобы строители устранили все недостатки. После того как соинвесторы получили права собственности, созрело решение управлять домом самостоятельно. На сегодня товарищество заключает прямые договоры на обслуживание, есть здесь свои слесари и электрики, которые дежурят круглосуточно.

Депутат муниципального собрания Хорошевского района, член общественного совета по жилищной политике Госдумы РФ Зоя МАЛЫЦЕВА обратила внимание на недостатки в информационно-разъяснительной работе с населением. Трех-четырёх публикаций в местной газете и одной конференции по теме реформы явно недостаточно. Не были организованы регулярные занятия с инициативными группами, не выделили для этого помещения, не нашлось специалиста, который работал бы на постоянной основе.

- Единственный район, где поступили правильно, - отметила депутат, - это Перово. Здесь в общественном центре оборудовали методический кабинет, пригласили грамотного сотрудника, который бесплатно занимается с жителями и активистами.

БЕЛЫЕ ПЯТНА В ЗАКОНЕ

Александр ВЕРБИЦКИЙ, житель района Ховрино, высказал мнение о том, что успешному движению реформы препятствует недостаточная законодательная проработка некоторых вопросов.

- Не надо строить никаких иллюзий, - сказал он. - Люди, которые готовили новый Жилищный кодекс, как правило, не имеют опыта управления жилыми домами. В документе есть ряд грубейших ошибок. Первая заключается в том, что не поставлена цель управления. Мы вообще не знаем, чем должен управлять управляющий - многоквартирным домом или общим имуществом этого дома. Следующий момент: управление не является профессиональной деятельностью. Любой, извините,

ханурик может прийти к нам с разными обещаниями, и если они окажутся красивыми и мы вдруг согласимся, он и будет управлять нашим домом, что тоже недопустимо. Третья серьезная ошибка состоит в том, что договор управления в кодексе не отнесен к категории публичных договоров. Раз так, то ситуация чрезвычайно неприятная на нынешний день. Публичный договор в соответствии с Гражданским кодексом имеет право утверждать только Правительство России. Другие договоры, которые будут готовиться в Москве, - это лишь некие пожелания и рекомендации, не более того.

Житель Ховрина обратил внимание и на тот факт, что ни в ЖК, ни в постановлениях федерального правительства не определено само понятие управления - речь идет только о содержании жилья.

- Управление и содержание - это по сути разные понятия, - продолжил он. - В таких условиях практически невозможно считать ТСЖ управляющей организацией. Товарищество - это объединение собственников. Во всем мире известно, что функции собственников и управляющих надо разделять. Наемный менеджер управляет, как правило, более эффективно, чем неопытные собственники. Поэтому не могу согласиться с утверждениями о том, что ТСЖ - это генеральный путь нашего развития. Хотя я вовсе не против ТСЖ как объединения собственников. Если товарищество может генерировать некую коллективную волю, формулировать и выражать ее внятно, иметь отношения с управляющими от лица всех собственников, это будет очень хорошо.

ГОСУДАРСТВО ОТСТРАНИЛОСЬ?

Тему несовершенства нормативно-правовой базы продолжил Валентин ГРИГОРЬЕВ, возглавляющий Московский совет жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

- С тоской вспоминаю старый Жилищный кодекс, - сказал он, - где в статье 147 было записано: обслуживающим домов ЖСК осуществляется едиными обслуживающими организациями по ставкам и на условиях, предусмотренных для муниципально-жилищного фонда. Если нас не устраивает новый кодекс, почему Мосгордума и наше правительство не скажут об этом во весь голос? Та система, которая была заложена в период решения жилищной проблемы, была верной. Нас не заставляли

ВОПРОСЫ БЫЛИ

Недавно в здании мэрии на Новом Арбате состоялась конференция «Реформа ЖКХ - наша реформа», организованная Московской жилищной ассоциацией. В самом общем виде цель конференции состояла в том, чтобы привлечь внимание москвичей и органов исполнительной власти к проблемам реализации нового Жилищного кодекса РФ. Представители ТСЖ, ЖСК, ЖК, домовых комитетов и управляющих организаций обсуждали возможности управления многоквартирными домами.

иметь своих специалистов, нам говорили: вы постройте за свои деньги, а мы найдем вам организацию. В старом ЖК была прописана обязанность государства помогать жильцам в капитальном ремонте и обслуживании дома, а в новом ЖК слово «государство» вообще отсутствует. Государство самоустранилось от этой проблемы.

Большие сомнения В. Григорьев высказал по поводу предлагаемых вариантов выбора управляющих компаний.

- Вот стоит дом, который пятьдесят лет не ремонтировался, - сказал он. - Возьмет его управляющая компания? Да зачем он ей нужен, если эта компания - коммерческая структура? С ГУПами - государственными унитарными предприятиями - все было понятно: как прикажут, так и сделают. А вот некоммерческому ООО не прикажешь. Куда я могу пожаловаться на это ООО, если оно меня плохо обслуживает? Какое вообще взаимодействие взаимноотношений граждан с управляющей компанией? Я считаю, что сейчас нельзя трогать жилищную сферу. Все должно происходить постепенно. Да, наверное, будем мы платить за услуги в полном объеме. Да, наверное, придет к тому, что станем выбирать управляющие компании. Но почему надо так торопиться? Лучше отложить решение вопроса, поскольку ни мы, ни правительство не готовы к этому. Нет сегодня механизма реализации того, что пытаются сделать. Таково мнение и специалистов в области жилищного законодательства, и простых людей.

Если судить по бурным аплодисментам, которыми выступавшего проводили с трибуны, большая часть зала разделяла сказанное.

ДЕЛО ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

При всех проблемах и трудностях на рынок управления жильем уже продвигаются крупные компании. Одна из них - «МираксСервис», которая входит в состав корпорации «Миракс Групп». Советник президента управляющей компании Роман РОМАНОВ рассказал о пилотном проекте по отработке механизмов эффективного управления многоквартирными домами, который реализуется в соответствии с распоряжением городского правительства.

- Сегодня, - сказал он, в частности, - нам предоставлено право выбирать способ управления в 13 многоквартирных домах района Тропарево-Никулино. Общая площадь - 200 тыс. квадратных метров. Кроме этого, мы управляем еще примерно 700 тыс. квадратных метров жилья, построенных корпорацией «Миракс Групп». Мы сознательно создаем ТСЖ, так как управлять домами посредством только управляющей компании очень трудно даже для крупной и финансово сильной структуры. Мы провели собрания - нелегкие, надо сказать, - и сегодня нас выбрали в качестве управляющей компании 7 домов из 13. Чтобы информировать жителей, выпускаем газету, для каждого дома создали сайт. Регулярно проводим встречи с представителями городских властей. Однако за короткий срок невозможно преодолеть правовую неграмотность населения. Именно недостаточный уровень правосознания, нежелание что-либо менять в сложившейся системе отношений и являются основной проблемой в реформировании ЖКХ. Сегодня власть должна прежде всего сосредоточить свои усилия на разъяснительной работе с людьми.