

секций осталось три, - вспоминает Капранов. - А вот досуговый центр отстаивали, как могли, но не получилось. Стояли намертво и с подземным гаражом, пока наконец префект не принял волевое решение: строим без гаража, потому что и так два года на эту борьбу потеряли. В результате у дома, где почти две-

ются. И вот люди, сделав первоначальный взнос примерно в полмиллиона рублей, вскоре вселились в трехкомнатную квартиру стоимостью почти три миллиона.

- Проект наш некоммерческий, никакой прибыли мы не получаем, - рассказывает Александр Валерьевич. - Товарищество собственников жилья создали через месяц после закладки дома и назвали его «Зеленоградский проект - 2000». Стоимость работ формировали сами. Если видели удорожание - искали другие варианты.

Строить начали в 2003-м, и я, как представитель фонда, был и заказчиком, и инвестором. А через два с лишним года дом - 194 квартиры - был сдан. Квадратный метр у нас стоит 21243 рубля. Таких цен в Москве давно уже нет. Но главной задачей была не только дешевизна, но и современный комфорт. Однокомнатная квартира у нас не меньше полусотни квадратных метров, трехкомнатная - почти 120. Правда, отделку в квартире каждый потом делал самостоятельно, на свой вкус.

Ну, хорошо, для жильцов этот проект - явно некоммерческий. А для строителей? Они-то хотят заработать...

Капранов не возражает: - Если зарабатывать честно - кто ж против? Генподрядчик выиграл конкурс, мы с ним заключили договор. Но строил он плохо и медленно, срывал график.

Пришлось судиться, и не только с ним. В общей сложности за время строительства состоялось около двух десятков различных судебных процессов. Они и сейчас идут. Такая вот честность в строительстве. Судились даже с... судебными приставами, которые незаконно списали с нас миллионы рублей. В общем, мы законопослушные граждане, но права свои отстаиваем.

Подведем некоторые итоги. В чем суть эксперимента? В одновременном привлечении в жилищное строитель-

во средств предприятий и их сотрудников. Сначала платит организация, а потом, когда риски уже минимальны, платят граждане. При этом застройщик полностью подконтролен администрации города, а вклады будущих новоселов в безопасности. Такова одна из первых в России моделей небанковской ипотеки, когда деньги населения и предприятий превращаются в инвестиции.

Но если цена жилья получилась в несколько раз ниже рыночной - кто оплачивает разницу? Ведь город, как уже было

приобретение квартиры - четверть миллиона рублей. Другие новоселы тоже довольны. А город в проигрыше...

- Нет, - возражает Александр Валерьевич, - не в проигрыше. Если бы земля пустовала, то Москва все равно ничего бы не получила: у нее же нет возможностей строить везде и одновременно. А вот когда началось строительство, то разных налогов и других поступлений в бюджет набегало более 15 миллионов рублей. И это не затрив из бюджета ни копейки! Выгодно это городу, в котором прибавляется жилья? Думаю, да.

сонал ТСЖ - от сантехника до главного инженера. Получилось втрое дешевле.

Жильцы дома 1011 - люди не случайные, все зеленоградцы, все работают на предприятиях электроники. Присутствовали на всех этапах строительства, познакомились друг с другом, и в результате возникло сообщество людей, привыкших решать свои жилищные проблемы самостоятельно. Не зря Капранов надеется, что они станут не просто наблюдателями жилищной реформы, а ее активными участниками. Тем более что у неистощимого управляющего уже созрело несколько очередных идей, тоже небывалых:

- Я знаю, что жителей объединят не жилищно-коммунальные проблемы, а воспитание детей. Что нам помнится из детства? Двор и школа. Я решил это объединить. Давайте создавать в квартирах мастер-классы и сообщать воспитывать наших детей. Хочу организовать в доме большой общественный центр, уже выделил место, где устроим детскую студию, будем отмечать день рождения нашего дома - словом, будем общаться. Еще одна идея, - продолжает Капранов, - открыть учебно-тренировочный полигон, где начнем учиться управлять многоквартирными домами. В этом центре поставим счетчики, индивидуальные тепловые пункты, а специалисты покажут, как это все работает... Договорились с ректором Московской государственной академии делового администрирования, что в нашем доме откроем кафедру коллективной мышледеятельности,

коллективный диплом по заказу Комитета по делам семьи и молодежи. В нем ответили на вопрос, какой должна быть Москва, чтобы молодые семьи хотели рожать детей. Это наш научно-практический эксперимент «ТСЖ - полигон - кафедра». С полигоном пока не заладилась, но сделаем обязательно.

Планы планами, а как быть с накопленным опытом? Ведь сколько людей десятилетиями дожидается квартиры (причем не всем на это хватает жизни), а тут вам наглядный пример зеленоградцев. Кстати, год назад руководители десятка ведущих предприятий округа, вдохновленные первым успехом, решили строить молодежный жилой дом. И теперь на одном только «Субмикроне» полсотни молодых специалистов живут надеждами на это.

А еще в округе строится технико-внедренческая зона, вместе с которой появятся 15 тысяч рабочих мест. Где будут жить эти специалисты? Конечно, многим зеленоградцам уже не придется ездить на работу в Москву (пока это ежедневно делают примерно 40 тысяч человек). Но ведь понадобится не только инженеры-электронщики, а и бухгалтеры, юристы, менеджеры... Так что жилье строить все равно придется. Как? Пример есть. Претерпеть нужны энергичные, инициативные люди, потому что сил все это требует немалых. По крайней мере за второй дом Капранов уже не возьмется, хоть и готов помогать советом всем, кому нужен его опыт.

А пока Александр Валерьевич вместе с единомышленниками второй год бьется над более масштабной задачей: чтобы зеленоградский эксперимент с ипотекой был поддержан в городе. Хотя, казалось бы, чего тут биться? Дело-то ясное...

Но, видно, не зря в России родилась невеселая шутка: дело мастера - добиться. А мастера в Зеленограде есть.

Евгений КРУШЕЛЬНИКИЙ

Ипотека дает возможность купить квартиру, сделав лишь первоначальный взнос - от 10 до 30 процентов ее стоимости.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТКОШКИНА

В общей сложности за время строительства состоялось около двух десятков различных судебных процессов.

сказано, пошел зеленоградцам на определенные уступки. Недаром же противники эксперимен-

Выгода предприятий гораздо весомее: за пять лет они не только возвращают вложенные средства, но и обеспечивают сотрудников дешевым жильем, которое достается местным жителям, квалифицированным специалистам, а не заезжим толстосумам.

Уже год Александр Капранов живет в новом доме. И не просто живет, а управляет товариществом собственников. При этом считает, что грамотное управление способно давать немалую выгоду:

- Простой пример: год назад товарищество заключило договор с эксплуатирующей организацией на уборку территории дома. Нынешним летом управляющим стал я, разорительный договор разорвал и сам набрал пер-

та считают, что такая схема нежизнеспособна, потому что не дает средств для развития строительства, тормозит движение городской инфраструктуры, лишает возможности давать жилье очередникам. Мол, если все будет строиться именно так, то экономике города придет конец. Капранов, конечно, свою проблему решил и как очередник получил еще субсидию правительства на

Предприятия за пять лет не только возвращают вложенные средства, но и обеспечивают сотрудников дешевым жильем.

где станем формировать инновационные коллективы. Дело в том, что студент защищает диплом в одиночку, но многие современные задачи не под силу одному человеку, надо объединяться. И вот уже в академии шестеро студентов защитили

НЕ РИТОРИЧЕСКИЕ

«МираксСервис» вышла с инициативой создания прототипа общественной организации, которая взяла бы на себя разработку критериев деятельности управляющих компаний. Пока не будет таких критериев, мы не сможем защитить интересы рядовых собственников. Вторая инициатива направлена на изменение законодательства: увеличить размер конкурсного лота для управляющей компании со 100 тыс. до 1 млн. квадратных метров площади. Дробление имущества комплекса на мелкие части приведет, по нашему мнению, к тому, что на рынок управления придут мелкие компании, которые не в состоянии нести гражданско-правовую ответственность.

Руководитель некоммерческого партнерства «Управдом» Евгения ЮНИСОВА четко обозначила ключевые вопросы, на которые в первую очередь надо обратить внимание.

- Очень важно, - считает она, - определиться с объектами недвижимого имущества в многоквартирных домах. Надо дать собственникам возможность закрепить индивидуальные права на объекты общедолевой собственности. Должны быть определены границы земельных участков и оформлены права на них. А еще нужны условия, чтобы в дальнейшем, если собственники воспользуются своим правом выбора способа управления, они оказались бы наравне с государственными структурами.

НЕСТЫКОВОЧКА...

В Департамент жилищной политики и жилищного фонда, другие городские структуры поступает масса писем с вопросами и жалобами, связанными с выбором способа управления многоквартирными домами. Об этом сказал Виталий АКИМКИН, начальник управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда столицы.

- Дело в том, - отметил он, в частности, - что законодатель, извините, дал маху. В чем именно? Есть 9-я статья закона о введении в действие ЖК РФ. В ней сказано, что действие 8-го раздела кодекса, касающегося управления многоквартирными домами,

распространяется на все жилищные отношения, возникшие из договоров управления, заключенных ранее введения в действие нового кодекса. А когда мы стали внимательно смотреть, оказалось, что ни одного ранее заключенного договора на управление многоквартирными домами в городе нет. Отсюда вывод: в Москве 9-я статья не распространяется ни на один дом, ни на один договор. Тогда надо следовать 6-й статье ЖК, где сказано, что продолжают действовать прежние обязательства и отношения.

Отвечая на вопрос о возможности внесения коррективов в договор, предлагаемый ДЕЗом, В. Акимкин сказал:

- Любой договор по Гражданскому кодексу - это добровольное согласие сторон. Поэтому в договор управления можно вносить дополнения и изменения. Никто не может заставить собственника поставить свою подпись под тем договором, который он подписывать не хочет. И еще хочу добавить: бюджетные дотации, выделяющиеся на содержание домов, будут поступать и после 1 января 2007 года. Так что вне зависимости от того, заключит или не заключит ДЕЗ договор с собственниками, ситуация не изменится совершенно.

ДЕНЬГИ ДЛЯ РЕМОНТА

Тему продолжил начальник управления развития Департамента ЖКХиБ Евгений ХРОМУШИН:

- Мы нашли способ для того, чтобы в Москве с 1 января следующего года поступали субсидии тем организациям, которые будут легитимно избраны, независимо от форм их собственности. Но разрешение на это должна дать представительная власть. Соответствующий законопроект подготовлен. Что же касается нового кодекса, то мы направили более сорока предложений и изменений в тот момент, когда он утверждался. Практически ни одно из них не было учтено. Сегодня мы поддерживаем обращение целого ряда регионов о переносе срока выбора собственниками способа управления до 2009 года. Законопроект согласован и представлен в Госдуму, но не могу сказать, будет ли он принят.

Не осталась без внимания департамента и весьма острая проблема капитального ремонта. Подготов-

лен законопроект о стандартах оплаты, который разрешает исполнительной власти участвовать в этом. Как это предполагается сделать?

- Во-первых, - сказал Е. Хромушин, - это может быть гарантия правительства Москвы по выбранным на конкурсе организациям, у которых можно размещать средства. То есть должна действовать такая же схема, как в жилищном страховании. При этом к организациям, участвующим в конкурсе, предъявляются определенные требования. Они должны обеспечить такой уровень доходности, чтобы вложенные средства не съела инфляция. Кроме того, организация обязана учитывать поступающие средства отдельно по каждому дому, что принципиально важно. Во-вторых, возможен вариант безвозмездного предоставления средств. В первую очередь они должны направляться на такие важные цели, как капитальный ремонт инженерных сетей, лифтового хозяйства и самого дома.

Можно применить и механизм погашения процентов. Если, например, собственники жилья или управляющая компания по их поручению взяли кредит на проведение локальных работ по капитальному ремонту, город при определенных условиях может компенсировать проценты по этому кредиту или частично сам кредит. Такие схемы сейчас прорабатываются.

Вообще, город намерен выполнять свои обязательства по капитальному ремонту жилья. Даже разработаны соответствующие программы. Вот что сказал по этому поводу Е. Хромушин:

- Правильно здесь подняли вопрос о том, если дом полвека не ремонтировался, ни одна здравая управляющая организация его не возьмет. Поэтому в течение ближайших пяти лет все средства предполагается направлять именно на исправление ситуации с «недоремонтом». После капитального ремонта дом передается управляющей организации, ТСЖ и т.д., и дальше начинает работать второй вариант, о котором сказано выше. Но есть опасность, что выйдет федеральный закон, в соответствии с которым порядок осуществления капитального ремонта будет определять Правительство РФ.

ЭТИ ОПАСНЫЕ КОНКУРСЫ

Е. Хромушин категорически опровергает мнение о том, что власти выгодно довести ситуацию до стадии проведения конкурсов.

- Приведу простой пример, - сказал он. - При 100 тыс. квадратных метров начисление месячных платежей составляет более 2 млн. рублей. Что происходит? Префектуры и управы проводят конкурсный отбор. Ни для кого не секрет, что получить банковскую гарантию на соответствующую сумму довольно просто, даже если реального обеспечения нет. И проверить это на этапе отбора практически невозможно. Дальше такая организация предлагает максимальный перечень услуг, проща говоря - обещает золотые горы. Компания выигрывает конкурс, потому что власть должна будет назвать ее победительницей. На протяжении трех месяцев она может собирать деньги, не передавая ни копейки ресурсоснабжающим или каким-либо другим организациям. За это время компания получит, условно говоря, 7,5 млн. рублей и исчезнет. А дом к зиме все равно будем принимать мы. И будем отвечать, если радиаторы в подъездах разорвутся. Поэтому процедура конкурсного отбора очень опасна. И как вообще мы можем проводить конкурсы, если на федеральном уровне не выработаны требования к управляющим компаниям?

Многих участников конференции интересовал вопрос о наличии в городе достаточного количества управляющих компаний. Е. Хромушин сообщил, что ведется соответствующий реестр, в который на данный момент занесено около 500 компаний. Однако опыт управления жильем есть примерно у десятой части из них. Все остальные - это подрядчики, которые внесли в свои уставные документы положения о том, что они могут управлять жилищным фондом.

- Никаких иных требований, позволяющих оценить, насколько подобные организации могут быть допущены к работе, у нас нет, - подчеркнул выступающий. - Мы предполагаем единственную возможность. Департаментом разработаны и утверждены критерии, которым должны соответствовать управляющие компании; критерии эти доведены до всех префектур. Скорее всего, после какого-то периода мы сможем заносить в реестр выявляемые негативные факты. Но для этого нужно время. Сейчас же реестр - это просто декларация. В принципе выбирать есть из чего. Но все прекрасно понимают, что 300 или даже 500 компаний для Москвы - это капля в море.

Петр ПОЛЫНОВ