

# НЕДЕЛИМОСТЬ «АТОМА»

Молодежные жилищные кооперативы возрождаются. Пример тому – некоммерческая организация «Межрайонный молодежный жилищно-строительный кооператив Северного административного округа города Москвы». Создана она в рамках московской программы «Молодой семье – доступное жилье» и нацелена на активное участие молодых семей в решении жилищных проблем путем строительства собственного жилья в составе молодежного жилищно-строительного кооператива при первоначальной поддержке города (административного округа) без привлечения средств городского бюджета. По проекту в 2008 году члены кооператива получают первые квартиры. Тогда же исполнится двадцать лет молодежному жилищному комплексу «Атом».

## ЭКСПЕРИМЕНТ

Строить микрорайон «Атом» начали в 1986 году. Пайщиками выступили солидные организации: Институт атомной энергии и Институт неорганических материалов, заводы «Молния» и Ильюшина, Сухого и Туполева. Созданные ими молодежные строительные отряды работали не только на сооружении своего будущего жилья, но и на различных столичных объектах социального назначения – так будущие новоселы зарабатывали себе на квартиры. В 1988-м на территории 0,7 га уже стояли семь новеньких домов. Так в Москве появился необычный микрорайон, заселенный людьми «с головой», творческими. Они тут же выдвинули лозунг: даешь самоуправление! И власти – тогда, вспомним, набирала силу перестройка – решились на эксперимент: постановлением Совмина СССР отдали недвижимость, включая территорию, на баланс жителям «Атома». Активисты создали правление, а оно в свою очередь – эксплуатационную службу, которая по сути своей напоминала современный ДЕЗ – в том числе финансовым балансом и гербовой печатью.

Эксплуатационная служба в лице техника-смотрителя и главного инженера ежемесячно обходила квартиры и просила выставить оценку за проделанную работу. Тонкий, заметим, ход: тем самым каждый житель микрорайона принимал на себя ответственность за состояние дома и территории. Экономил на всем: установили счетчики тепла и воды, отключали на ночь грузовые лифты. Даже стекла маркировали, чтобы не снимали «специалисты» соседних РЭУ. В смежных районах стекла били, а в «Атоме» – никогда. Выбрав свои лимиты, работники соседних РЭУ стали тащить у «Атома». Тогда и появилась идея маркировки. Кстати, полученные в то время по лимиту стекла «Атома» до сих пор стоят на складе нетронутыми, как и закупленные двадцать лет назад смесители – тоже своего рода характеристика уровня обслуживания. Получили трактор для уборки территории. Создали свою диспетчерскую службу, функции которой не отстают от современных требований. Текущие кадры не было – ведь обслуживающий персонал получил служебные квартиры.

Законченные деньги исчислялись громадными суммами. Но «Атому» не доставало ни копейки. Однажды попытались из этих средств дать премию персоналу – но сотрудник КРУ был категоричен: по закону нельзя! Все до копейки – государству. Ссылаясь на законы, у «Атома» изъяли и нежилые помещения. Бывший в то время главный инженер «Атома» Александр Файзуллин скажет мне так: «Когда советская система развалилась, мы стали ждать, что коммунальное хозяйство делается настоящим производством».

В 1990 году попытались создать территориально-хозяйственное объединение, которое по своей управленческой и финансовой деятельности напоминало нынешнее ТСЖ. Предусмотрели даже возможность зарабатывать деньги, которые шли бы на обслуживание жилья. Но получили ответ: такая форма законом не предусмотрена.

В 1994 году местная власть в лице главы районной управы решила муниципализировать «Атом» – передать его службу эксплуатации ДЕЗу. Ходоки от МЖК отправились искать правду у высших чиновников правительства Москвы. И нашли понимание: процесс передачи затормозился. Тут подоспел закон о ТСЖ. «Атом» принял новый устав, который, как впоследствии оказалось, полностью соответствует новому Жилищному кодексу. Его зарегистрировали, но теперь уже не как МЖК, а как товарищество собственников помещений жилых домов микрорайона МЖК «Атом».

ройству. Вот и все наши изменения... Все эти годы «Атом» живет по программам. Еще во время строительства думали над пятилетними программами так называемого жилья. Когда вселились, стали реализовывать задуманное. Например, создали свой центр кабельного телевидения – первый в Москве. Поскольку основу коллектива составляла молодежь, то одной из любимых всеми была программа «Здоровая семья». Работали спортивные секции – благо помещений хватало. Построили музыкальную школу № 51, которая со временем вошла в число лучших в столице.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

## ДВАДЦАТЬ ЛЕТ СПУСТЯ

Председатель «Атома» Вячеслав Дронов об опыте рассказывает охотно. Основа самоуправления – система хозяйствования и финансы. Городской бюджет дотирует им текущий и капитальный ремонт. Префектура проводит конкурсы подрядных организаций и победителей предлагает «Атому».

– Мы как управляющая организация готовим сметы, проекты, перечни работ, – говорит Вячеслав Николаевич. – План и баланс утверждаю я. Под них получаем средства. Подрядчик выполняет заказ. Префектура играет роль организатора. В хозяйственную деятельность не вмешивается. Финансовую – проверяет. Проблем нет. За исключением одной: у нас 60 тысяч квадратных метров жилья – меньше, чем установлено для полноценной управляющей компании, поэтому мы людям постоянно недоплачивали. Нашли выход: эксплуатировать самим. Набрали свой штат – теперь это наша подрядная организация. Собственно, мы ее в свое время учреждали, потом растащили. Возродили без лишнего бухгалтеров, инженеров – одним словом, без дублеров. Остался только обслуживающий персонал: плотники, сантехники, слесари, электрики, инженер по благоу-

были и потери. Приступив к акционированию, город шаг за шагом стал забирать помещения у «Атома», мотивируя тем, что по закону нежилые площади принадлежат ему. Иссяк и финансовый поток: владельцы жилищного фонда, поставленные перед выбором – деньги либо на зарплату рабочим, либо на детские программы, – выбрали первый вариант, позволяющий остаться на плаву.

В том, каковы последствия закрытия детских программ, я убедился буквально на пятой минуте знакомства с Дроновым. В кабинет вошел мужчина и с порога стал жаловаться: некий имарек собирает шпану в подъезде – пьют, на замечания реагируют хамски. Дронов пообещал сообщить участковому. Когда ходок вышел, мрачно резюмировал: – Последние десять лет отношения между людьми и к жилью изменились. Молодежь сложно управлять – воспитывает подъезд. А жалуются те, кто микрорайон привык считать своим домом. Но всех балбесов знаем в лицо...

## ТЕРРИТОРИЯ ВЛАСТИ

Территорию решением исполкома передали «Атому» в 1988 году – для строительства школ, спортивного центра, гаражей. Успели по-

строить только общеобразовательную и музыкальную школы. После чего местная власть неиспользованную землю изъяла. Остались неосуществленными программа «Народный гараж» и строительство спортивного центра.

– У нас есть проект гаража, который позволяет убрать все машины из квартала, – говорит Вячеслав Николаевич. – В 2004 году, понимая, что плоскостные сооружения – головная боль властей, мы предложили: вы нам – место для строительства гаража, а мы уберем плоскостные сооружения и выведем транспорт с территории. Началась переписка с префектурой. К просьбе приложили свыше шестистот заявлений жителей микрорайона. Но получили ответ: ваше место прода-

но. Не пускает местная власть нас в управление. До эксплуатации допустили, а управлять территориями не дают, – подключается к животрепещущей теме Александр Анальевич. – ТСЖ должно иметь землю, как это записано в законе. У нас в районе провели межевание: 0,7 га отдадут нам в собственность. Территорию оценили в 70 млн. рублей. О, радость! Идем в Росрегистрацию. Нам говорят: оформим землю в собственность на каждого жильца в отдельности – по доле. То есть каждый собственник «Атома» должен идти и получить документы на 2 кв. метра земли. Я спрашиваю: кто придумал? Они: постановления правительства нет, так что схема выделения земли – на наше усмотрение. Я – в налоговую службу. Они: вы первые, вот мы на вас и проверим, сколько нужно платить. Выходит 800 рублей за кв. метр. Ежегодно. Всего 70 тысяч рублей. Я предложил: пусть эти деньги остаются у нас – вложим в благоустройство. Мы же хозяева! Вам останется только проверять использование. Нет, отвечают, получите только из общего котла...

Второй момент. Допустим, в доме 51 процент собственники и 49 – жильцы по социальному найму. Кто их представляет? Девочка из муниципального органа! Она придет на собрание и будет принимать решение за этих жильцов. Да ей глубоко плевать на этот дом! Двадцать лет назад этим экспериментом нам позволили пойти вперед, а теперь отбросили назад – поделили: одни управляют и отвечают, другие – не управляют и не отвечают. Но и те, и другие живут в одном доме...

– Есть вопрос со статусом диспетчерской службы, – добавляет еще одну порцию проблем Дронов. – У нас собственная диспетчерская. И нет затруднений с обслуживанием. Для других ТСЖ диспетчерская – проблема. В нашем же округе хорошо знаю дом, который обслуживается компанией «Северный квартал». Жителей их работа не устраивала – и они, глядя на нас, решили создать ТСЖ и управлять сами. Оформили товарищество, но остался вопрос с диспетчерской. Эксплуатировать лифты без диспетчерской невозможно. «Квартет», увидев, что дом «ушел», назначил такие расценки за обслуживание диспетчерской службой, что часть товарищей запаниковала. Хорошо, среди них нашлся решительный бизнесмен – отправился в Мослифт и сказал: выведите лифтовые кабели на наш пульт охраны – я заплачу. На свои же деньги обучил персонал. И теперь у них тоже локальная диспетчерская. Живут счастливо. Но это победа на одной, отдельно взятой территории. Вместо того чтобы объединяться – большие объемы для эксплуатации дешевле, – наши граждане вынужденно создают удельные княжества. О чем это говорит? Да о том, что политика власти сегодня, по сути, направлена на разделение общества. Впрочем, просочились хорошие новости: говорят, готовится распоряжение правительства, где предусмотрено создание единой госу-

дарственной аварийной инженерной службы – будет отвечать за безопасность эксплуатации жилья. И это правильно...

## МЕЖЕВАНИЕ КАК МИНА ЗАМЕДЛЕННОГО ДЕЙСТВИЯ

Слово «атом» – греческого происхождения: atomos – неделимый. Тот, кто нарек МЖК «Атомом», смотрел в корень. Единая территория, единая система управления и обслуживания позволили «атомщикам» достичь впечатляющих успехов в самоуправлении. Но недавно под «Атом» заложили мину замедленного действия. «Нас разделили, – сокрушается Файзуллин, показывая схему межевания территории микрорайона. – Сказали, что ТСЖ должно быть в каждом доме и что нужно на него оформить землю. Если это сделаем – конец единой системе управления».

Среди прочих бумаг Александр Анальевич покажет мне очередной проект МЖК: школьно-дворового бассейна. Вполне реальный план: под бассейн на территории микрорайона есть земля, строить собираются без привлечения бюджетных средств. Изюминка в том, что эксплуатация принесет двойную пользу. Днем бассейн отдан школьникам – бесплатно, вечером – в коммерческое пользование. Средства можно пустить на благоустройство района, ремонт помещений и прочие эксплуатационные нужды.

Но где же мина? В поделенной межеванием территории. Представим, что однажды какого-нибудь предприимчивого «атомщика» – из «новых русских» – озарит: а не на моей ли территории расположен дающий неплохую прибыль бассейн? Покажите-ка мне, господа альтруисты, схему межевания. Точнее только проверять использование. Нет, отвечают, получите только из общего котла...

Второй момент. Допустим, в доме 51 процент собственники и 49 – жильцы по социальному найму. Кто их представляет? Девочка из муниципального органа! Она придет на собрание и будет принимать решение за этих жильцов. Да ей глубоко плевать на этот дом! Двадцать лет назад этим экспериментом нам позволили пойти вперед, а теперь отбросили назад – поделили: одни управляют и отвечают, другие – не управляют и не отвечают. Но и те, и другие живут в одном доме...

## ЕСТЬ ЛИ СПРОС НА УПРАВЛЯЮЩЕГО?

Опыт «Атома» востребован. Дронов, например, несколько раз привлекали к управлению различными ТСЖ – налаживал работу служб, делился знаниями.

По образованию он инженер-конструктор. Работал в Институте неорганических материалов. Когда финансирование института прекратилось, ушел в коммерцию. На должности председателя товарищества с 1995 года.

– Но если я захочу поменять место работы, то вряд ли буду востребован, – неожиданно скажет Дронов. – Имею в виду управление ТСЖ. Не возьмут, даже если предложу свои услуги. Есть проблемы, которые не хотят выносить на широкий суд...

Перед новым годом мне несколько раз звонили из большой строительной инвестиционной фирмы, имеющей несколько жилых домов. Они создали свою управляющую компанию, которая успешно завалила работу. Предлагали мне наладить дело. Я условий не ставил. Сказал только, что хочу ознакомиться со всеми необходимыми документами. После чего они звонить перестали. А потом я встретил знакомых, которые оказываются, живут в одном из этих домов. Они-то мне и раскрыли глаза: оказалось, что уже два года живут без прав собственности. Руководство обслуживающей организации скрылось с небольшими деньгами. Недавно пришла новая управляющая компания, которая задрала плату за жилье на немалую высоту. И таких ситуаций, когда заказчик-застройщик



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

сдает дома самому себе, обманывая собственников и завышая цены, увы, немало. Достоинство Жилищного кодекса в том, что он ограничил права таких управленцев – через год их можно выгнать...

– Что еще вам дал Жилищный кодекс? – спрошу я Дронова.

– Работать легче, – ответит он. – Народ стал больше понимать. Но есть в законе лазейки к совершению должностных преступлений. Предположим, в доме имеются нежилые помещения, общедолева собственность. Председатель ТСЖ может ее продать. И за это получит в лучшем случае штраф или в худшем – полгода условно. Не защищены и целевые средства – их можно безбоязненно умыкнуть и исчезнуть. Не решен вопрос с лифтовым хозяйством. По закону, если ТСЖ взяло дом в управление, то отвечает за его промышленную безопасность, в том числе за эксплуатацию лифтов. Договора, которые ТСЖ заключают с Мослифтом или с МосОТИСом, подразумевают только подряд. А ответственность ложится на ТСЖ. Что это влечет? Во-первых, ТСЖ должно застраховать лифты – а это немалые средства. Нужен допуск к эксплуатации. Чтобы его получить, надо учиться, пройти специальные курсы. За деньги. Второй вопрос: кто должен получить такой документ? Председатель ТСЖ. Но председателя избирают на два года. После чего могут переизбрать. Значит, нужно отправлять учиться нового председателя. Конечно, есть выход: нанять профессионального управляющего. Но и тут проблема: если он получил допуск, скажем, на эксплуатацию дома по такому-то адресу, то уже не может управлять домом в ином месте. Там другое хозяйство. У него в удостоверении записан конкретный дом. Стало быть, должен пройти еще одно обучение. И не только по лифтам, но и по электрике и всему прочему, что входит в промышленную безопасность дома. Так что проблема – актуальнейшая. Допустим, случилось несчастье – в лифте погиб человек. Кто пойдет под суд: собственник или тот, кто эксплуатирует? Председатель ТСЖ не несет ответственности ни за что. Несут все собственники – по доле. Это как? Ответственность не продумана.

## И ВСЕ-ТАКИ ОНА ВЕРТИТСЯ...

Спустя неделю после разговора с Дроновым стало известно, что депутаты Мосгордумы предложили выделить лифтовое хозяйство из общедомового имущества ТСЖ. Они намерены внести соответствующие коррективы в законодательные документы города. По мнению столичных депутатов, лифтовое хозяйство и имущество, которое обеспечивает безопасность дома, должны находиться в ведении города или муниципалитета. «Это необходимо для того, чтобы обеспечить их сохранность, а также проводить качественное, гарантированное обслуживание этих важных объектов», – отметил, в частности, председатель комиссии Думы по жилищной политике и городскому хозяйству Степан Орлов.

Дронов в очередной раз получил поддержку власти. На сей раз – законодательной. Значит, дело движется в правильном направлении...

**Василий ДВОРЫКИН**