

ЖИЛЬЦА: ГОТОВИМСЯ К ЗАЩИТЕ

вести общее собрание они не могли. Тем временем за три года бесконтрольности председатель сотворил много такого, чем впоследствии занялся прокурор. Например, с согласия председателя возвели надстройку на козырьке над подъездом и продали ее в частную собственность. Являющаяся общим имуществом придомовая территория разбита на машиноместа, которые выделяли собственникам за плату. Еще один объект общего имущества – колясочная – преобразован в гараж и продан. Клумбы заасфальтированы. Три года с жителей дома взималась плата за воду без договора с Мосводоканалом. По сути, ТСЖ воровало ресурс. Деньги уходили в карманы конкретным лицам. В 2005 году «процветающий» председатель не остановился на достигнутом и спешествовал подписанию – двумя собственниками! – протокола о продлении собственных полномочий еще на два года. Жители дома, устав от беспредела, обратились в Некоммерческое партнерство «СОУН». Борьба – с помощью суда и при содействии префектуры Западного административного округа – продолжалась год, и 3 апреля 2007 года истцы получили судебное решение, гласящее, что председатель действует без законных на то полномочий...

Привел г-н Романов и курьезный случай, когда бывший председатель ТСЖ оформил в собственности... часть лестничной клетки. «Такие ситуации – не исключение, – заявил Роман Геннадьевич, подводя черту выступлению. – Они скорее правило. Требуется правовая норма, согласно которой ТСЖ, не обеспечивающие соблюдение уставных документов в соответствии с законодательством, и не выбравшие органы управления, подлежат ликвидации. Дом без управления не останется – органы местной власти проведут конкурс. Права граждан будут защищены».

Выводы г-на Романова поддержал ведущий круглого стола. «Как и следовало ожидать, появились дети лейтенанта Шмидта, – сказал Петр Николаевич. – Почта приносит нам по 3-4 письма в день: обманы, скандалы. Как защищаться? И кому защищать? Законодательство ответа не дает. Быть может, мировые судьи смогут взять на себя рассмотрение этих дел? Нужны законы, которые бы защищали и собственников, и управляющие компании. Особенно нас беспокоит содержание жилья и благоустроенных за послед-

ние годы территорий. Москва много вложила в благоустройство. Кто сохранит? Все это должен регулировать закон»...

ГОРОД ЗАПЛАТИТ ЗА ВСЕ?

Доклад заместителя руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы Ольги ДОЛГУШИНОЙ назывался так: «Защита прав нанимателей и урегулирование конфликтов в ТСЖ». Речь о едва ли не самых сложных коллизиях – следствии тотальной приватизации, появлении целого класса нищих (официальное название – малоимущие) собственников, имеющих равные права и обязанности с теми, кто способен платить за комфортную жизнь. Московский наниматель – это пользователь помещения, договор с которым в качестве наймодателя заключает Департамент жилищной политики и жилищного фонда как представитель собственника, то есть города. В силу закона наниматели не обладают правом голоса. Им обладает собственник. В этой ситуации конфликты между нанимателями и собственником неизбежны. Основная же коллизия, по словам Ольги Валентиновны, упирается в пункт 4 статьи 155 Жилищного кодекса, где записано: «Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке». «Данная норма декларативна, – заявила г-жа Долгушина. – Нет единого порядка для разрешения ситуации. Между тем в наш адрес за последние семь месяцев поступило около ста жалоб по таким вопросам. Обращаются ТСЖ в связи с отказом нанимателя оплачивать в полном объеме денежные суммы, которые рассчитываются из тарифов, принятых на общем собрании ТСЖ. Просят принять меры к нанимателям, вплоть до расторжения договора социального найма.

Но зададим встречный вопрос: как защитить право нанимателя? С одной стороны, он отказывается платить. С другой – город не готов доплачивать. Мы понимаем, что поднимать качество жизни можно до бесконечности – люди хотят жить комфортно. Продолжается приватизация – заключается по 140 тысяч договоров

в год. Практически в ста процентах домов столбики живут рядом наниматели и собственники. Конфликт интересов неизбежен, если мы не вмешаемся».

Как пояснила г-жа Долгушина, в готовящейся департаментом программе по созданию ТСЖ есть два предложения. Первое: в случае, если назначена цена больше тарифной, город платить не будет. Второе: будет. В первом случае департамент предлагает внести в устав ТСЖ дополнения, согласно которым общее собрание должно определить расходы, не превышающие установленные правительством Москвы тарифы. Тогда собственник будет доплачивать за нанимателя. Второй вариант предполагает «умерить аппетиты тех, кто хочет жить в лучших условиях, имея рядом малоимущих нанимателей». Департамент предлагает утвердить некий общий проект сметы, в котором были бы учтены все траты на обслуживание дома, включая капитальный ремонт.

«Изучая зарубежный опыт, мы видим, что рыночная экономика подвигает граждан на то, чтобы выбирать себе те условия, которые им доступны, – сказала в заключение Ольга Валентиновна. – Если дом дорогой, они переезжают в дешевый. Мы еще не достигли такой степени мобильности, но должны всячески поддерживать нанимателя и того, кто приватизировал квартиру, но остался малоимущим – для того, чтобы они не боялись высылки в гетто, а жили достойно»...

ИЩИТЕ УПРАВЛЯЮЩЕГО

Еще одну проблему назвал начальник управления развития Департамента ЖКХиБ Евгений ХРОМУШИН. Он напомнил, что Жилищный кодекс установил прямые договорные отношения между потребителем и управляющей компанией, устранив тем самым «административную составляющую». Теперь в случае конфликта собственник должен обращаться не к главе управы или в мэрию, а в суд. Конфликты неизбежны, поскольку качество услуг оставляет желать лучшего. «Если следовать букве закона, то наши суды ожидают в ближайшем будущем поток исков от граждан, – заглядывая в завтрашний день Евгений Акимович. – Готова ли судебная система к рассмотрению такого количества исков? И хотя иски будут копеечные, произойдет правовой

коллапс – судебная система с таким потоком исков не справится. Нужны инструменты, которые позволят собственникам и управляющим компаниям внесудебным порядком договариваться о снижении платежей, о приведении услуг к требованиям, записанным в договоре об управлении. Мы считаем, что в управление многоквартирными домами необходимо ввести институт саморегулирования – механизм, когда профессиональное сообщество определяет для своих участников правила оказания услуг, стандарты, и что не менее важно, взаимную ответственность участников друг перед другом и перед собственниками. Такие формы есть на рынке ценных бумаг, в аудиторской деятельности. Новая редакция Строительного кодекса вводит понятие «саморегулируемые организации». Если мы введем такой институт, у нас появится возможность заинтересовать управляющие компании в досудебном порядке регулировать конфликты с собственниками. С другой стороны, если организация – участник сообщества не выполняет его требования и стандарты, то ее деятельность прекращается решением сообщества профессионалов»...

Предложений по выходу из правового тупика на круглом столе прозвучало немало. Но не все были направлены на облегчение жизни товариществ. Так, например, не назвавший себя «представитель управляющей компании», напомнив, что законодательно не урегулированы взаимоотношения управляющих компаний, поставщиков ресурсов и ТСЖ – часты случаи навязывания договоров, крайне невыгодных ТСЖ и управляющим компаниям, – предложил: в случае недобора платежей материально должен отвечать собственник, но не управляющая компания.

«Не согласен, – оспорил предложение неназванного управляющего Петр Николаевич. – Собирайте деньги – вам, а отвечать за недоплату – собственнику? Ответственность с себя снимаете? Нет уж, будьте любезны, научитесь работать с людьми. Хорошему управляющему платят исправно – проверено опытом. При наличии хорошего хозяина находятся деньги, и прекрасно содержится дом»...

Эти слова руководителя Комплекса городского хозяйства и стали, по сути, итоговой мыслью круглого стола...

Василий ДВОРЫКИН

Разрешает споры ТСЖ с городскими предприятиями.

Они случаются нередко. К примеру, дом подключают к сетям Мосэнерго, а там посчитали ТСЖ коммерческой организацией и цену заломили заоблачную. Бывает, что энергетическая организацией требует предоплаты у товарищества, что в принципе невозможно, ибо дом не кредитная организация, к тому же не должен платить за неполученную услугу. Иногда возникают разногласия с Мосводоканалом из-за несовпадения показаний общедомового и квартирных счетчиков... Свои претензии были у Мослифта, а также у фирмы, обслуживающей кодовые замки. Договор с этими организациями все-таки подписывали, но – прилагая «протокол разногласий», составленный «КОННЕКТОМ», что в дальнейшем облегчало расчеты.

Конечно, всем этим мог бы заниматься и ДЕЗ. Но – жертвуя временем, которое необходимо для наладки инженерных систем и благоустройства. Более того, «КОННЕКТ» вообще теперь отвечает за связи с ресурсоснабжающими организациями. За то, чтобы они – водоснабженцы, тепловики, электрики и т.д. – точно выполняли свои обязанности. При этом фирма сама поставила для себя принципиальное условие: никакого доступа к средствам товарищества. Своими деньгами ТСЖ распоряжается самостоятельно. Финансирует фирму, товарищество строго контролирует ее расходы. Деньги-то не государственные – свои!

Защищая интересы ТСЖ, «КОННЕКТ» непременно добивался преимуществ для их членов. Разумеется, в рамках закона. Например, когда из-за холодов включались дополнительные электроприборы, штрафы за перерасход энергии ТСЖ не платило. Ведь законов жильцы не нарушали.

Непростой вопрос – взаимоотноше-

ния с владельцами нежилых помещений. Вроде бы они равноправные члены ТСЖ. А если даже не стали ими, как в доме на ул. Барыковской, где обосновалось пять организаций, – платить за коммунальное обслуживание должны наравне со всеми. Так? Не совсем. Ведь арендаторы-коммерсанты изначально нацелены на прибыль. К ним чаще хо-

дилось от одной конторы другой, чертежи запросо могли потеряться, и за это никто не отвечал. Теперь ситуация иная. На место старого ГРЭПа (или РЭУ) может прийти совершенно иная организация. Возьмутся ли новые мастера слепло обслуживать объект? Ответ ясен.

Иногда «КОННЕКТ» самостоятельно ведет поиски в различных архивах. Слу-

шение следовало за обращением, за одним запросом – другой, тон становился все жестче. Не помогло. И тогда «КОННЕКТ» обратился в суд. На партнера! Впрочем, дирекция не выказала никаких претензий. Утерянные акты удалось восстановить. А поскольку профилактические работы все же были сделаны ранее, серьезных расходов ДЕЗ не понес.

И, наконец, еще одно новшество, которое ввела фирма: теперь в каждом доме есть свой мастершауз, который проследит, чтобы любые неполадки были устранены вовремя и качественно. Подобная практика привычна в развитых странах: один человек мастер на все руки – он и слесарь, и электрик, и плотник. Были прежде такие работники и у нас (техники-смотрители – помните?), но потом исчезли. Фирма старую традицию возродила. Управдому – назовем его так – подчиняются слесари, электрики, консьержи, уборщицы, дворники. Работает он не в дирекции, а именно в коммерческой компании. К нему и обращаются люди со всеми своими проблемами.

Итак, пока власти размышляют, по какому пути должна идти реформа ЖКХ в столице, в ряде домов проводится – назовите это так – любопытный эксперимент: не отказываясь от услуг привычной государственной организации, пустили на то же поле коммерческую. Дали им поработать вместе. Результат пока положительный.

– Знаете, почему мы пришли к выводу, что можем стать управленцами? – размышляет генеральный директор ООО «КОННЕКТ» Андрей Федин. – Не только потому, что благодаря юридической практике хорошо познакомились с

жилищными проблемами. Мы поняли, что люди нам доверяют. В рыночных условиях это высшая оценка: не будет контакта – нас не пригласят.

Любая реформа – это, по сути, мини-революция. При каких условиях она происходит? Когда – как учили классики – «верхи не могут, а низы не хотят». Что касается «низов» – здесь все понятно: устали люди от плохого обслуживания, не хотят быть безвольными свидетелями неуклонного ветшания своих домов. Но и «верхи» не могут руководствоваться нормативами, принятыми еще в 60-е годы прошлого века, которые никак не вписываются в сегодняшние законы, тормозя многие процессы, причем не только в сфере ЖКХ.

Что же мешает реализации самой реформы? Оставляя в стороне отсутствие многих правовых актов, скажем прямо: сами жильцы! Многие пугают одна мысль: надо выбирать что-то новое. А если все оставить по-прежнему? Хотят и недовольны, но миримся. Очень типично. Да, лестницы грязные, стены в подъезде ободраны, лампочек нет. Но вода-то в квартире есть, свет и газ подаются, батареи теплые. А вдруг хуже будет? Дирекция – все-таки городская контора, на нее пожаловаться можно. А какой спрос с частного?

Как известно, конечный срок выбора управляющей компании – 1 мая 2008 года. Сильны сомнения, что психология жильцов к тому времени станет другой.

А вот, работая в паре, государственная организация и частная как бы смягчают переход к рынку в ЖКХ, приучают жильцов к новой форме управления домами. Появились коммерсанты? Ну и что? Революции не произошло. Людям не навязываются рыночные отношения, они сами принимают их. Начинают понимать, что целью частной структуры является вовсе не шкурный, чисто денежный интерес, не желание навредить больше дивиденды (что нереально в данной сфере), а улучшить жизнь в доме. С другой стороны, не взваливая на себя управление домами в полном объеме, «КОННЕКТ» продолжает постигать сложную проблематику ЖКХ. Так и притираются друг к другу.

Игнат ГАРМАШ



Защищая интересы ТСЖ, фирма «Коннект» всегда добивается для жильцов законных преимуществ

дят посетители – значит, надо чаще мыть подъезд. Больше пользуются лифтом, что, понятно, укорачивает его жизнь. Их не волнует экономия воды, и пусть расчет идет по счетчикам, все равно инженерные системы изнашиваются скорее. Стало быть, и вклад арендаторов в общую кассу должен быть выше. Заботу об этом тоже взял на себя «КОННЕКТ».

Еще одна его обязанность – «выбить» техническую документацию на дом. Кого раньше это интересовало? Дом обслуживала одна организация – иного и не предвиделось. Схемы подачи водо-, тепло-, электроснабжения передава-

ется – находит. А если нет? Требования к ДЕЗу: восстанавливайте документы. В ответ – сопротивление. Это же сложно технически, требует больших материальных затрат. Подобное недавно случилось в том же ТСЖ «Барыковский, 5». Пожарная инспекция грозил товариществу штрафом: нет данных, когда измерялось сопротивление проводов. А может, они уже сгнили – дом построен еще в 1914 году! Не имело также сведений и о противопожарной обработке деревянных конструкций. Риск! Всеми этими данными должен был располагать ДЕЗ «Хамовники», но там их не оказалось. Обра-