

Тот день председатель ТСЖ «Соколиное гнездо» Сергей Самсонов помнит по минутам. Если бы не счастливое стечение обстоятельств, решительность и помощь коллег по товариществу, спланированный захват оказался бы успешным. К счастью, «блицкриг» с треском провалился.

БАРРИКАДЫ НА «СОКОЛИНОМ ГНЕЗДЕ»

Около двух часов дня Самсонов собрался ехать в управу по делам ТСЖ. Он уже накрутил пальто, взял в руки папку с документами. Но в этот момент что-то его остановило. Так бывает: необъяснимо, немотивированно...

Сергей Владимирович взглянул в окно. То, что он увидел, заставило мгновенно сконцентрироваться и принимать решения. Со стороны ворот к зданию бежали люди в темных робах. Их вид не оставлял сомнений в агрессивных намерениях.

Председатель ТСЖ сразу же захлопнул дверь и повернул ключ в замке. Но этого было недостаточно. Легкую дверь молодцы в темном выбьют на «раз»... Самсонов подтащил к дверному проему шкаф, в котором лежала документация товарищества, пододвинул в распор стол. Теперь вломиться в кабинет будет непросто. Затем Самсонов нажал кнопку тревожной сигнализации. К счастью, по договору с вневедомственной охраной ее установили накануне событий.

Затем председатель ТСЖ набрал с мобильного «02»: «На нас совершено нападение, срочно приезжайте!» Только после этого можно было перевести дух. Да и рейдеры слегка увяли. Им стало понятно, что быстрый штурм не удался и завладеть желанными документами, взять под контроль товарищество - не получилось.

Неизвестно, чем бы закончилась история, если бы они захватили печать нашего ТСЖ, - поясняет Сергей Самсонов. - Этого я опасался больше всего. Но вскоре нападавшим пришлось ретироваться. Подошли члены товарищества, подъехала милиция, дополнительные силы ЧОПа, которые охраняют территорию «Соколиного гнезда». Атака была отбита, а нам события стали предупреждением и уроком. Теперь ни у кого нет сомнений, что рейдеры объявили нам настоящую войну.

Январское нападение стало первым сигналом боевых действий. В течение пяти месяцев 2006 года «юристы», которых выбрали в компаньоны несколько жителей комплекса, пытаются всеми правдами и неправдами взять «Соколиное гнездо» под свой контроль. По адресу председателя ТСЖ и членов правления высказываются всевозможные обвинения. Управляющей открыто угрожают, не стесняясь в выражениях.

Причем большая часть людей, живущих в комплексе, может и не догадываться, какие события разворачиваются вокруг них. Жильцы не подозревают, что благополучие «Соколиного гнезда» держится на волоске.

Между тем юристы организовали уже десяток исков в судах. И хотя они проигрывают одно дело за другим, это их не останавливает. Они проводят незаконные собрания, выносят неправомочные решения с единственной целью - получить контроль над жилым комплексом.

ЖЕЛАННОЕ ЛАКОМСТВО

Жилой комплекс «Соколиное гнездо» состоит из четырех высоток - двух двадцатипятиэтажек и двух башен по восемнадцать этажей. Здесь все продумано и спланировано так, что живущий в комплексе человек во всем ощущает комфорт и удобство. Подземный паркинг, два отделения банка, редакция газеты «Из рук в руки», стоматологический кабинет... Причем здания расположены в ста метрах от метро «Сокол». Владельцами жилья в «Соколином гнезде» являются 550 собственников. И каждый из них смог оценить работу, проделанную управлением ТСЖ.



Заборы от рейдеров не спасают

ТСЖ ПОД ПРИЦЕЛОМ РЕЙДЕРОВ

Управление комплексом жители взяли под свой контроль 1 апреля 2005 года. Хозяйство, полученное от строительной организации, было отнюдь не в идеальном состоянии. Достаточно сказать, что вся внутренняя отделка квартир проводилась жителями самостоятельно. Соответственно, все стройматериалы поднимались как в грузовых, так и в пассажирских лифтах, которыми пользовались жильцы. Нетрудно догадаться, что лифты были больше похожи на кабинки, в которых шахтеры отправляются в забой...

Сегодня ситуация изменилась кардинально. Лифты в идеальном состоянии. Кроме того, они регулярно обслуживаются специалистами, что немаловажно для жителей высотных зданий. Вся территория ограждена забором, круглосуточно охраняется сотрудниками ЧОПа, убирается два раза в день, облагорожена зелеными насаждениями.

- Это еще не все, - говорит Сергей Самсонов. - В лифтах отсутствовала элементарная сигнализация. Если человек застревал, он мог рассчитывать только на свои силы. Сообщить дежурному, если таковой и находился на месте, он не мог. То же самое было с въездными воротами на территорию ТСЖ. Мы их заменили на новые, привели в порядок систему открытия ворот с помощью

брелоков. Кроме того, закрыли сквозной проход посторонних людей через территорию ТСЖ и организовали вход в здания только при наличии электронной карточки.

Были выполнены и другие важнейшие работы. Правление ТСЖ привело в порядок пожарную сигнализацию, систему дымоудаления и пожаротушения во всех четырех высотках. В «Соколином гнезде» была организована круглосуточная работа собственных лифтовых механиков, электриков и сантехников. Таким образом, комплекс получил полную технологическую автономию. И, что является несомненным достижением, правление ТСЖ не повышало за это время оплату за услуги инфраструктуры комплекса. Зато резервный фонд членов товарищества увеличился и стал своего рода стабилизационным фондом ТСЖ на случай непредвиденных расходов и ЧП, которые могут возникнуть в любой момент.

- И это несмотря на ежегодную инфляцию, - поясняет Сергей Самсонов, - увеличения цен на воду, энергоносители, другие коммунальные услуги. Мы придерживаемся тарифных ставок сметы, утвержденной членами ТСЖ в 2005 году. Нынешние ставки остались на прежнем уровне. Обязательства перед членами товарищества мы соблюдаем.

Комментарий юриста адвокатской конторы Игоря ПАВЛОВСКОГО:

- До недавнего времени проблема рейдерства была актуальной главным образом в отношении бизнеса. Сейчас, с развитием рынка жилья, в том числе элитного, приспособленного к нынешним экономико-правовым условиям, под прицелом рейдеров оказались и жилые комплексы. Пример «Соколиного гнезда» не единичен. Можно ли защититься от недружественного поглощения? К сожалению, мой прогноз не слишком оптимистичен.

В отличие от производственных объединений, фирм и предприятий в жилых комплексах существует чисто номинальная служба охраны, а системная защита и вовсе отсутствует. К тому же жильцы разрознены и редко могут составить организованное и осмысленное противодействие недружественному поглощению. Как правило, защита возможна лишь там, где руководство ТСЖ имеет соответствующую подготовку - как юридическую, так и психологическую. По моему глубокому убеждению, без реальной, адресной помощи государства с этой проблемой не справиться.

О ТСЖ сегодня знают немногие, а уж решать проблемы и споры, возникающие вокруг этих новых образований, могут и вовсе единицы. Стоит также подумать о выделении группы специально подготовленных и профессионально грамотных судей - из числа тех, которые занимаются такого рода спорами.

НАМ НУЖНА ПОМОЩЬ

Правление в составе семи человек пытается сделать все, чтобы сберечь достигнутое. Впрочем, будем откровенны, большинство жильцов не вдумывается в проблему управления такой громадой, как «Соколиное гнездо». Многие собственники квартир живут в других городах, появляются здесь от случая к случаю. Другие проводят все время на работе и приезжают домой на ночлег. Они видят положительные перемены в облике зданий, сервисном обслуживании, других вопросах, но не придают этому особого значения: сделано - значит так и надо.

Но жилищное хозяйство - сложнейший и легко уязвимый механизм. Сейчас все налажено, действует как часы. А давайте представим себе на секунду, что вдруг в одном из корпусов выйдут из строя лифты. Или из-за осадки здания фасад даст трещины и будет нуждаться в срочном и дорогостоящем ремонте... Что делать тогда, на кого рассчитывать? Теперь, когда жильцы являются собственниками не только квартир, но и домов, они могут ждать помощи только от

себя самих. И в этом случае без накопительного резервного фонда комплекс просто не выживет...

Кстати, работа правления товарищества была по достоинству оценена в округе. «Соколиное гнездо» заняло первое место по району в конкурсе «Улучшаем свое жилище» в номинации «Лучший проект ТСЖ по эффективному управлению и содержанию жилищного фонда». А в целом по Северному округу «Соколиное гнездо» заняло второе место в конкурсе по эффективности управления. Однако помогает ли такая оценка найти контакт с каждым членом товарищества?

Мало кто задумывается, во что превратится жизнь ТСЖ, если его захватят рейдеры. Можно представить себе, как взлетят цены на услуги инфраструктуры. Ведь рейдеры рассуждают примитивно: все, что делает деньги, должно работать. Под таким лозунгом проводятся все рейдерские «реформы».

- Попытка захвата ТСЖ - первый случай такого рода в Москве, - комментирует ситуацию Сергей Самсонов. - Но я уверен, что это лишь начало. Не только наше ТСЖ нуждается в защите. И не формальной, когда на обращения о помощи отвечают отписками и пересылкой документов в нижестоящие инстанции. Ведь порой мы встречаем дремучее непонимание самой сути деятельности и юридической обоснованности существования ТСЖ... Будем до конца откровенны: не только граждане не понимают проблем товариществ собственников жилья - их толком не знают даже те, кто принимает законы.

- И еще один важный момент, - заканчивает Сергей Владимирович. - Я внимательно слежу за прессой, выступлениями председателей ТСЖ в печати, на телевидении. Читаю вашу газету. И мне абсолютно ясно, что практически каждый председатель ТСЖ сталкивается сегодня с похожими проблемами. Поэтому настала пора объединиться, создать что-то вроде коллегии председателей ТСЖ. Во-первых, чтобы не пропасть поодиночке, а во-вторых, для того, чтобы выработать единую правильную политику развития ТСЖ в столице. Я уверен, за этой формой управления - будущее, но без поддержки правительства Москвы выжить товариществам собственников жилья будет очень нелегко.

КРИМИНАЛ

САМИ МЫ НЕ МЕСТНЫЕ...

Сотрудники отдела по делам несовершеннолетних ОВД района Крюково задержали тридцатилетнюю приезжую из Тверской области. Мать троих детей систематически отправляла их на «заработки». При этом старшей девочке Диане недавно исполнилось шесть лет, младшей Ангелине - два годика, а самой маленькой Ариане - годик. Малыши использовались для занятий попрошайничеством.

- Горе-мать неоднократно доставляла в отделение милиции, - рассказала начальник отдела по делам несовершеннолетних Елена Каримова, - но никаких выводов она не делала. Факт вовлечения детей в занятия попрошайничеством в электричках и на станции Крюково подтвердили и родственники задержанной. Сейчас в отношении женщины прокуратурой округа возбуждено уголовное дело.

НЕ ПРИЖИМАЙТЕСЬ К НЕЗНАКОМКАМ

Работавшие в штатском оперативники обратили внимание на поведение одного из пассажиров метро. Молодой таджик как-то странно прижимался к девушке, которая играла в компьютерную игру на мобильном телефоне. Гости не смущало, что девушка отстранялась от него и пыталась выразительным взглядом осадить нахала. Так и не заставив таджика вести себя прилично, девушка сунула мобильник в сумку и вышла на ближайшей остановке «Чистые пруды». Тут-то и выяснились причины столь вызывающего поведения парня.

- Оперативники увидели, - комментирует начальник первого отдела милиции УВД на Московском метрополитене, - как таджик ловко сунул руку в женскую сумку и схватил мобильный телефон. В следующее мгновение он был взят с поличным. Выяснилось, что этот вор-карманник промышлял в вагонах метро. В отношении подозреваемого возбуждено уголовное дело, ведется следствие. Кстати, девушка так и не заметила, что из ее сумки пропала вещь, и была удивлена, когда оперативники возвратили ей дорогостоящий мобильный телефон.

БЕЗОПАСНОСТЬ - ДЕЛО ОБЩЕЕ

Продолжается следствие по факту пожара, случившегося глубокой ночью 25 марта 2007 года в клубе «911- VIP» на Большой Дмитровке. Тогда в огне погибли 11 человек, пострадали семеро, а пожарным в ходе спасательных работ удалось эвакуировать из горящего здания более 50 посетителей. Прокуратура ЦАО возбудила уголовное дело по статье «Нарушение правил пожарной безопасности» и «Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности».

Главным управлением МЧС России по городу Москве проводились проверки противопожарного состояния клубов, дискотек и объектов отдыха, в которых собирается большое число людей. Были выявлены недостатки и просчеты в организации пожарной безопасности, отмечалась недопустимость использования в таких местах открытого огня и пиротехнических устройств.

- Обязательным условием безопасности пребывания людей в таких местах, - поясняет заместитель начальника Управления государственного пожарного надзора Москвы ГУ МЧС России по городу Москве Александр Лукашевич, - должно быть наличие не менее двух эвакуационных выходов. Они должны быть оснащены световыми указателями, направляющими людей к выходам. В залах необходимо установить систему раннего обнаружения пожара с автоматическим устройством оповещения. Если в помещении нет окон, обязательно устанавливается система дымоудаления. Все эти условия гарантируют безопасный и комфортный отдых, предупреждают возникновение чрезвычайных ситуаций и гибель людей. Просим всех, кто заметил нарушения правил пожарной безопасности в таких местах, сообщать нам об этом по телефону доверия - 244-82-33.