

ПРИМЕР - ДРУГИМ НАУКА



ФОТО ЕЛЕНЬ ГОЛОВАНА

Впрочем, так было не везде. Находились продвинутые жильцы, трезво оценившие не только трудности, с которыми всегда сопряжено обретение независимости, но и достоинства самоуправления. Один из них – в недавнем прошлом заместитель начальника военного училища Николай Степанович Сопин. Его и выбрали председателем ТСЖ в доме на ул. Вавилова, 97.

И сразу первая трудность, а также несправедливость: в дотациях – вопреки городским нормативам – товариществу отказали. Можно было писать бумаги, жаловаться мэру... Некоторые ТСЖ так и поступали и в конце концов выбивали казенную помощь. Но скольких нервов и сил им это стоило! На Вавилова сразу решили в чиновничьи игры не играть: независимость так независимость. Уж если взяться вести домовое хозяйство своими силами – пусть это будет во всем, в том числе и в денежных расходах. Решили, словом, жить только на квартирные платы. Правда, совсем недавно, согласно уже новому ЖК РФ, префектура Юго-Западного округа пообещала все-таки помочь, но сумму определила небольшую – седьмую часть бюджета дома. И на том спасибо!

Квартплата – материя тонкая. И болезненная. Возник странный стереотип мышления: ТСЖ – удовольствие для богатеньких. Но почему? В структуре наших платежей собственно жилищные расходы (слесари, уборщицы, дворники и т.д.) занимают далеко не первые строчки. Основные траты падают на ресурсы: воду, тепло, электроэнергию, а тарифы на них одинаковы для всех. Конечно, в ТСЖ люди могут претендовать и на нетрадиционные услуги – к примеру, видеонаблюдение, ограду, трехсменную работу дежурных, но это исключительно их выбор. Могут и не желать – никто не неволит. Но без дотаций города жилищные расходы, понятно, будут больше. Так что выбор – создавать товарищество или нет – должен быть сознательным. На Вавилова знали, на что шли.

Итак, первое, чем занялись в правлении ТСЖ, – решили посчитать расходы жильцов. Определить, во что людям обойдется их самостоятельность. Вот как это выглядит на сегодняшний день. Для большей наглядности сравним сумму с расходами городского дома.

Средняя площадь квартиры на ул. Вавилова – 57 кв. м. Если бы дом принадлежал городу, то за обслуживание 1 кв. м житель платил бы (с начала 2007 г.) порядка 6 руб. за кв. м. Около 12 за него вносил бы бюджет. Но этому ТСЖ, как мы сказали, никаких поблажек не дали. Так что если исключить дотации, получится, что плата за среднюю квартиру – без учета коммунальных услуг! – составила бы чуть больше тысячу руб. Это, повторим, если бы дом не стал товариществом и остался городским.

Но что такое эти самые нормативные 18-19 руб.? Сумма, по выражению математиков, необходимая и достаточная для...среднего обслуживания. Крыша не течет? В холле чисто? Цоколь не осыпается? Ну и ладненько, большего нам и не надо. Психология, характерная для основной массы горожан. Такую нетребовательность кое-где все еще выдают за добродетель, но скорее это беда. Просто мы не знали другой жизни.

Жильцов с ул. Вавилова как раз и не устраивали средние условия проживания в доме. Ради того чтобы улучшить их, они и решили объединиться в товарищество. Прежде всего определили приоритеты. Во-первых, безопасность проживания. Дом неподалеку от Ленинского проспекта на пересечении с улицей Гарибальди. Что стоит недоброму человеку зайти в подъезд? К тому же в доме много детей... Но как раз безопасность и не предусмотрена действующими нормами и правилами городского обслуживания – значит, позаботиться об этом должны сами жильцы.

Они решили обнести здание забором и нанять охранников из ЧОПа, которые бы следили за территорией. Их будки – по периметру забора. Вход во двор только по магнитным пропускам. Чужой сюда не попадет. Но это еще не все. В доме шесть подъездов. В каждом консьержка. Помещение для нее – не обычная каморка, а... небольшой и удобный номер заасфальтировали, оставив зеленые островки для цветников. Здесь вообще много цветов – уже при входе в подъезд жителей встречают нарядные вазоны с пышными растениями. Разбили детскую и спортивную площадки.

От традиционных дезовских услуг, не менявшихся с советских времен, отказались и наняли свой обслуживающий персонал: четыре сантехника, столько же уборщиц, три электрика, три дворника, плотник, маляр. Зарплаты каждому положили, как сейчас пишут, достойные. Но и требования предъявили соответствующие. Условия жесткие – за халтуру, нерасторопность тут же разрывали договор. И потому здесь не знают привычного «ждите в течение дня». В назначенное – жильцом! – время мастер сам уже ждет заказчика у двери.

Во что же обходится жильцам такой комфорт? Если взять всю ту же среднюю квартиру, где проживают – предположительно – три человека, то семья платит порядка 30 руб. за один кв. м. А если приплюсовать расходы за воду, тепло и т.д., то в месяц выходит около трех тысяч. Немало, но не смертельно. Здесь только сделаем существенное добавление. В Старом и Новом Свете здоровье и жилье – самые затратные статьи бюджета граждан. Мировой стандарт жилищных расходов – четверть совокупного семейного бюджета. У нас пока такого, к счастью, нет. Но – придем. Причем платы эти – обязательные. Если в чем-то и придется себя ужимать, то только не в них. Квартирные расходы – святое. Это тоже новые реалии, к которым надо привыкать.

Регулярные собрания – первый признак того, что люди неравнодушны к своему дому. ЖК РФ предписывает проводить их не реже раза в год. А Департамент жилищной политики разработал даже специальную методичку – как собирать жильцов, что они должны обсудить, в какой форме выносить решения. Отныне собрания собственников в каждом доме должны стать обыденной практикой нашей жилищно-коммунальной жизни. Невольно думаешь: может, именно с дома как раз и начнется разрушение той неосознанной и неуютной для нас психологической атмосферы, отчужденности и межличностного охлаждения, которую принесла новая жизнь? Когда люди вместе решают общие задачи, они становятся ближе друг к другу. Хотя бы в том, что, входя в лифт, уже не будут спрашивать у соседа: «Вам на какой?» – при том, что живут в доме десять лет.

В ТСЖ на Вавилова такие собрания давно стали нормой. Правда, пришло это не сразу. Просто правление проявило настойчивость. В почтовых ящиках люди находили приглашение, которое начиналось словами: «Если вам не безразлична судьба вашего дома...», активисты обзванивали каждую квартиру, объясняя важность совместных встреч. К некоторым соседям приходили лично и, не жалея времени, старались убедить... Короче, разобщенность и безразличие постепенно улетучивались. Если в первое время едва собирали половину жильцов, то сейчас на собрания приходит подавляющее большинство.

Проводят их дважды в год. Иногда в подземном гараже, иногда снимают помещение в школе. И каждый раз председатель докладывает, что сделано, сколько потрачено. А строгая ревизионная комиссия неизменно оповещает членов ТСЖ, на что израсходован каждый рубль. Сообща планируют и утверждают будущие мероприятия. Потом все важ-

ные документы вывешиваются на стенде правления, чтобы каждый мог ознакомиться. А это фактор не только экономический («экономика личного кошелька»), но и психологический: ведь недоверие друг к другу – страшный вирус, который проник в наши отношения и отравляет их. Однако сплотить людей непросто. Не всегда это удавалось и на ул. Вавилова. Идеальных отношений нет до сих пор, но главные трудности, похоже, позади. Во всяком случае, раздоров там нет.

Конечно, потрудились для этого немало. Например, людям регулярно докладывают, что именно сделано, дабы снизить их расходы. Ведь в доме живет далеко не элита. Выяснилось, например, что безопасность – самая затратная статья. Откажись от нее, платежи сразу бы сократились чуть ли не вдвое. Понятно, были несогласные. Так у товарищества свои законы: решение большинства обязательно для всех. Таковы условия домовой демократии, жилищный демократический централизм.

Тем более что затратная экономика – не для ТСЖ. Ведь все делается из своего, а не государственного кармана. На то и самостоятельность, чтобы оптимизировать свои жилищные расходы. Самим определять плату за свое проживание, а не подчиняться.

Экономить решили прежде всего на штате. Он здесь вдвое меньше того, что положен по нормативам. Многие рабочие совмещают профессии: сантехник – он же электрик. И может вполне поработать за дворника. А электрик следит за антенным хозяйством – это значит, жильцы ничего не платят специализированной службе.

Но главное, конечно, – доход от аренды нежилых помещений. Площадь – 236 кв. м – оказалась в распоряжении ТСЖ. Владение нежилыми помещениями – большой вопрос. Не отдают их не только товариществам, но и жилищно-строительным кооперативам, которые оплатили каждый кирпичик в доме. «Рулит» город. Имущественный департамент сдает и продает что можно. Даже технические подвалы, и – что уж вообще трудно понять – бойлерные и электрощитовые. В общем, наполняет бюджет. Хотя есть такие расчеты: аренда нежилых помещений приносит всего около полутора процентов казне города, тогда как на эксплуатацию жилых домов расходуется более пяти. Так вот, если деньги за нежилые помещения передать тем же ТСЖ, которые сами управляют своим домом или приглашают управ-

но умоляя вернуться «на трон». Вывод: деятельных, неравнодушных хозяйственников, да еще разбирающихся в финансовых делах, среди жильцов не так уж много. Цените их!

И все же вернемся к расходам жильцов. Как-никак это главный аспект, когда решается вопрос о создании ТСЖ. Но он, понятно, неотделим от другого: как в товариществе живет людям, за что именно они платят больше, нежели обитатели муниципальных домов.

Пример: забился кран, батарея перестала греть. Кому звонит жилец? Консьержке. Она же по совместительству диспетчер. Но прежде заметим: любая подобная авария на Вавилова, 97 – ЧП. Ежедневно в 9 утра планерка: собираются все работники ТСЖ и обсуждают поступившие заявки. Что за каждой: единичное «недомогание» или признаки «хронической болезни»? Не допустить ее – главная забота правления. К состоянию дома – настоящему, будущему – относятся очень ответственно. И потому профилактические работы, о которых город, в общем-то, забыл, здесь норма обслуживания. При этом никакой обдираловки! За замену смесителя, например, жилец не платит. Она уже учтена в коммунальных платежах.

Прежде чем мастер отправится по вызову, консьержка предупредит хозяина по телефону – у нее прямая связь с каждой квартирой. Она же примет заказ на нетрадиционные услуги: отнести вещи в химчистку, поглядеть за ребенком, который вернулся из школы, погрузить на машину мебель, повесить картину, люстру. И даже вызовет мастера по холодильникам.

О рабочем месте самой консьержки стоит рассказать особо – не ради того, чтобы показать, как ей здесь уютно, но дать представление о том, каким должно быть рабочее место сторожа и диспетчера. Первое впечатление: в небольшой комнатке – масса современной техники! Но все необходимо. Жилец по селектору сообщает ей: жду репетитора, курьера, домработницу. А перед консьержкой – монитор, на экране которого она видит всех, кто приближается к подъезду. «Одну минутку – сейчас узнаю, вас ли ждут». И пустит только после этого. Да еще запишет фамилию в журнал. Такая же селекторная связь у консьержки с охраной. Подъезжает машина с неизвестными номерами, и чоповец звонит: «Пропустить?» Процедура повторяется: звонок в квартиру... В общем, уходя на работу, люди спокойны за своих домочадцев.



ФОТО ЕЛЕНЬ ГОЛОВАНА

ляющие компании, то это освободит местные власти от массы хлопот, а заодно и значительно сократит городские траты. Ведь жильцы знают, на что потратить средства в первую очередь. И проследят, чтобы ни один рубль не пропал зря. Но не дают им распоряжаться ими. И все по той же причине – не доверяют.

Вавиловцам в этом смысле повезло. Свои нежилые площади они получили не от города, а от инвестора: так тот рассчитался за недоделки. В товариществе не возражали и с легкой душой подписали акт о приемке дома, хотя и с массой недоработок. Знали, на что шли. Место бойкое, охотников занять первые этажи немало. Пополним бюджет дома – сами ликвидируем то, до чего у строителей руки не дошли. Сейчас арендой нежилых помещений компенсируют примерно пятую часть расходов дома. И это тоже одна из причин его благополучного состояния.

Было бы, конечно, неверно утверждать, что в ТСЖ царит полное единодушие. Конфликтные люди находятся всюду. Однажды и здесь группа жильцов восстала против правления, выразив ему недоверие... Сопин в сердцах сложил с себя функции председателя. «Не хотите со мной работать – уйду!» Это почувствовалось уже очень скоро: дом стал зарастать грязью. И что же? К Николаю Степановичу пришла делегация жителей, слез-

Ну а для дежурной в комнате есть и топчан, и телевизор, и микроволновка, и холодильник, и туалет. Работает она раз в трое суток.

Каждый подъезд, а их здесь шесть, – хоть на выставку. И ни один не похож на другой. Стильные входные двери – прежде были стандартные. В холле где-то кафель, где-то мрамор, иногда – рисунки детей, настенные часы, и везде цветы. В лифте – зеркало. Для рекламы – специальный столик: кто заинтересуется – возьмет.

Можно ли сделать обслуживание еще лучше, не перекладывая расходы на членов товарищества? По мнению Николая Сопина, несомненно: надо создать межрайонную ассоциацию ТСЖ, а затем централизованную систему их обслуживания. И в самом деле – зачем каждому товариществу иметь дорогую ремонтную технику? Если будет на всех одна – и простее, меньше, и обойдется дешевле. А может, и меньше мастеров понадобится: ведь у каждого будет шире фронт работ. Экономленная сумма пойдет опять-таки на нужды дома.

Впрочем, это дело будущего. Но факт, что в ТСЖ над этим уже думают. Собственники! Они сами решают, как обустроить жизнь в доме. И то, что она сегодня комфортнее, чем в среднестатистическом городском жилище, – зримый результат самоуправления.

Илья ГОРЕЛОВ