

ПОДЛОГ

Между тем в руки мне тогда попали не все документы, характеризующие действия администрации района. Часть бумаг оказалась в распоряжении работников Управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики. Точнее, администрация сама доставила их в департамент – как свидетельство своей правоты. Это были девять пухлых папок – по числу домов – с результатами якобы проведенных собраний по выбору способа управления домами ТСЖ «Гавриково». Из документов следовало, что семь домов из девяти выбрали в качестве управляющей организации ГУП «ДЕЗ района Южное Бутово».

Проверив документы, главный специалист управления Марина Одинец обнаружила в них много такого, что не соответствует требованиям закона, о чем и доложила на совещании, состоявшемся также в марте 2006 года, в присутствии представителей администрации района и противостоящей ей инициативной группы жильцов ТСЖ «Гавриково». Марина Григорьевна отмечала отсутствие корешков уведомлений, демонстрировала протоколы без подписей членов счетной комиссии, указывала на бюллетени для голосования, где значились разные счетные комиссии. В некоторых папках отсутствовали повестки дня. В довершение Марина Григорьевна сообщила: когда работники департамента взяли проверить участие значащихся в бумагах жильцов и позвонили гражданину Стриковеру, тот категорически заявил: уведомления не получал, ничего не подписывал. Такой ответ не стал единичным. Впрочем, в большей части документов номера телефонов участников голосования отсутствовали. Были протоколы, где номера телефонов вымараны.

После демонстрации одного из таких протоколов не выдержал руководитель управления Виталий Акимкин.

- Кто был инициатором собрания? – спросил он сухо.

- Если исходить из того, что документы хранятся в управе Южного Бутова, и счетная комиссия состоит из работников ДЕЗа, то получается, что это их инициатива, – резонно предположила Одинец.

- Мы хотели разъяснить собственникам их права и обязанности, – выбросил спасательный круг глава управы Андрей Нечаев. - Исходили из того, чтобы инициативным группам помочь... Мы уважаем мнение собственников...



- Мы действительно начали собрания проводить, – хватился за круг директор ДЕЗа Валерий Мостаков. - Нам рекомендовано было в префектуре начать такие собрания проводить. Мы на тот момент поверхностно знали вопрос... Нам дали указание – мы пошли его выполнять. В дальнейшем будем занимать нейтральную позицию...

Обычно дипломатичный Акимкин итоги подводил, не скрывая эмоций.

- Картина печальная: полная некомпетентность управы. Абсолютная! Ни управа, ни ДЕЗ не могут быть инициаторами проведения собраний. Никогда! Вы нарушаете закон. Макулатуру – в печку!

Последние слова относились к девяти пухлым папкам – свидетельству подлога – уголовного, заметим, преступления...

ной политики как уполномоченного представителя собственника. Собрание выбрало ТСЖ «Гавриково» как способ управления девятью многоквартирными домами. В процессе проведения собрания чиновники – директор ДЕЗа, глава управы – «организуют видимость возмущения общественности». Общественность выступает в лице жительниц Н.Самобаевой и Е.Барташевич, подавших иск в Зюзинский районный суд о признании общего собрания недействительным и о ликвидации ТСЖ «Гавриково».

Е.Барташевич (точно такое же определение по иску Н.Самобаевой. – В.Д.) «о признании общего собрания собственников и членов ТСЖ «Гавриково» недействительным»: «Судья, проверив материалы дела, приходит к выводу, что указанное ходатайство подлежит удовлетворению... На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 139, 140 ГПК РФ, суд определил: в целях обеспечения иска запретить производство любых действий по передаче домов, расположенных по адресам... в управление товариществу собственни-

читаем, что «Гавриково» надо всячески поддерживать. То, что с ним происходит, – незаконно...

ЛИКБЕЗ ПОНЕВОЛЕ

Одинец права: длящуюся вот уже четвертый год атаку на ТСЖ «Гавриково» со стороны местных чиновников иначе как незаконием не назовешь. Строго говоря, решением общего собрания они всего лишь вернули принадлежащие им – по закону! – функции, отнятые в свое время решением префекта. Во-вторых, если следовать закону,

ЗАБЛУДИВШИЙСЯ ПРОЦЕСС: ГОД СПУСТЯ

В марте прошлого года «МС» опубликовала очерк «Процесс пошел. И... заблудился». Речь в нем шла о нетипичном ТСЖ «Гавриково», состоящем из девяти домов. Инвестор-застройщик создал его с расчетом самостоятельно обслуживать дома, но в дальнейшем от затеи отказался. Решением префекта ЮЗАО ТСЖ «Гавриково» передали в управление местному ДЕЗу. Вскоре недовольные качеством обслуживания жители взяли самостоятельно решать свои проблемы. Собранные в результате расследования документы – они легли в основу очерка – убеждали: местные чиновники не намерены уступать жильцам власть...

ТЕРРОРИСТЫ ПОНЕВОЛЕ

Прошел год. И вот – новое письмо в редакцию от ТСЖ «Гавриково» с жалобой на критическое состояние домов, построенных в 2001 году. И вновь я отправляюсь в Гавриково.

Председатель ТСЖ Галина Гончарова и член правления Эльвира Барабаш ведут меня на чердак. Открывают замок. Поднимаемся на верхнюю площадку. Света на чердаке нет. Эльвира приносит фонарь и ведет к системе дымоудаления и пожарной безопасности. Шкафы открыты, на месте приборов – «лапша» оборванных проводов.

- Когда дом сдали, все приборы были на месте, – комментирует Эльвира. – То, что вы видите, – результат эксплуатации. Эти вентиляторы должны отсасывать дым – они заклинены. А те вентиляторы должны гнать наружный воздух вниз по лестничному маршу, чтобы люди могли эвакуироваться. Рядом дверцы, которые должны автоматически открываться, но, как видите, они сломаны. И такая картина в 36 из 39 подъездов ТСЖ. На случай пожара надо запастись парашютом. Между тем каждый собственник платит за обслуживание ДУИППА по 54 копейки с квадратного метра жилой площади – 81 тысячу рублей ежемесячно... И еще: мы привели вас сюда нелегально. Обслуживающая организация нас сюда категорически не пускает...

- Но ведь чердак – ваша общедолевая собственность?

- «Борьба» с терроризмом. Вы заметили: чтобы попасть на чердак, мы открыли замок только на одной, ведущей с лестничной клетки двери – все остальные открыты. Сбил замок – и гуляй по всему дому. Представьте на нашем месте террористов...

Не стану пересказывать то, что услышал в тот день от Гончаровой и Барабаш. Поступлю иначе: представлю часть хронологии событий, характеризующих судьбу ТСЖ «Гавриково» после публикации «МС».

Почерпнуто из документов, предоставленных новым правлением ТСЖ.

К середине марта 2006 года члены ТСЖ провели общее собрание (заочным голосованием) с участием Департамента жилищ-

ной политики как уполномоченного представителя собственника. Собрание выбрало ТСЖ «Гавриково» как способ управления девятью многоквартирными домами. В процессе проведения собрания чиновники – директор ДЕЗа, глава управы – «организуют видимость возмущения общественности». Общественность выступает в лице жительниц Н.Самобаевой и Е.Барташевич, подавших иск в Зюзинский районный суд о признании общего собрания недействительным и о ликвидации ТСЖ «Гавриково».

Май – апрель 2006 года. Правление ТСЖ «Гавриково» обращается в ГУП ДЕЗ «Южное Бутово» с просьбой провести обследование технического и санитарного состояния дома. Обращение остается без ответа.

Ноябрь 2006 года. Правление ТСЖ «Гавриково» повторно направляет в префектуру ЮЗАО и ГУП ДЕЗ требования о передаче ТСЖ технической документации на дома, проведение их технического осмотра, передаче ключей и т.п. Как только выявляются первые результаты обследования (о них ниже. – В.Д.), Зюзинский районный суд выносит определение о запрете производства любых действий по передаче жилья в управление ТСЖ «Гавриково»...

А вот несколько фактов из выявленного в результате обследования. В нарушение проекта не остеклены балконы и лоджии – сумма ущерба около 80 млн. рублей. В нарушение проекта в привокзальных и лифтовых холлах на полу отсутствуют керамическая плитка – сумма ущерба 5 млн. 300 тыс. рублей. Подлежат капитальному ремонту 16773 кв. метра кровли; площадь стен общего пользования подлежат ремонту и составляет 53159 кв. метров; восстановлению подлежат 156 вентиляционных шахт и т.д. и т.п.

ТЕНЬ БАСМАННОГО ПРАВОСУДИЯ

Помню, как два года назад в Институте экономики города эксперты обсуждали только что принятый Жилищный кодекс. Говорили о его сильных и слабых сторонах. А еще – о неподготовленности народа к жизни по закону. В конце разговора директор направления «Городское хозяйство» ИЭГ Сергей Сиваев сказал: неподготовленность народа – цветочки. Ягодки – неготовность судебной системы. В условиях рынка она единственная инстанция, стоящая на защите прав собственника. Вопрос: как судьи будут защищать эти права, не имея о них представления? Вот где закон может затормозиться так, что мало не покажется...

Случай с ТСЖ «Гавриково» – подтверждение прогнозу эксперта. Вот выдержка из постановления судьи Зюзинского районного суда от 21 ноября 2006 года по иску



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ков жилья «Гавриково». Запретить собственнику указанных домов отчуждение и обременение имущества третьими лицами. Определение подлежит немедленно исполнению».

Одним словом, суд иск удовлетворил. Не берясь судить, чем – каким законом – руководствовался судья, принимая такое решение, решил выяснить: что думают в Департаменте жилищной политики – представителе части жильцов, нанимателей, ТСЖ «Гавриково». Обращаюсь к Марине Одинец.

- В ТСЖ «Гавриково» собрание проведено по закону, – комментирует ситуацию Марина Григорьевна. - Итого голосования проверяла независимая счетная комиссия. Существенных нарушений законодательства не обнаружили. Вы помните, как год назад повели себя директор ДЕЗа и глава управы: вероломным способом параллельно стали проводить собрания в домах по выбору способа управления с нарушением Жилищного кодекса. Вместо того чтобы оказать помощь, стали чинить препятствия. Основная проблема ТСЖ в том, что им не хотят отдавать дома в управление... Кстати, некоторые персонажи этой длящейся уже четвертый год истории сменились. Андрей Нечаев управой района уже не руководит, зато Валерий Мостаков пересел в кресло заместителя главы управы. И, естественно, ситуация для ТСЖ ухудшилась. И это происходит в то время, когда от совещания к совещанию мэр Москвы Юрий Михайлович Лужков настойчиво повторяет: ориентиры – на развитие ТСЖ, на оказание помощи товариществам... Мы

теряет смысл «борьба» за техническую документацию – она, документация, согласно части 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ принадлежит собственникам. Передача документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24 и 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491. ДЕЗ обязана – обязана! – передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию товариществу собственников жилья. При этом документация должна – опять-таки по закону! – передаваться безвозмездно.

Три года слежу за «делом» ТСЖ «Гавриково». Пришел к выводу: утверждение «чем выше чиновник, тем могущественнее» – миф. Самые могущественные – мелкие чиновники из ДЕЗа, управы и т.п. Галина Гончарова, показав разграбленное противопожарное оборудование, вспомнила: «Как-то, после очередного совещания в ДЕЗе, Мостаков бросил вслед Эльвире и Ларисе (Лариса Журавлева – член правления, юрист. – В.Д.): «Сильная у вас команда, но я сделаю сильнее. Не будет вашего ТСЖ».

Какая же сила питает этого мелкого чиновника, выступающего против закона, против политики правительства Москвы? Cui prodest? - Кому выгодно? Вопрос, на который рано или поздно ответить придется...

КОМУ ВЫГОДНО?

Василий ДВОРЫКИН