

КАЖДЫЙ - В ДОЛЕ

ганизации собственников в доме, их социально-экономическое положение, техническое состояние самого дома и т.д. Учитывая низкую, как правило, организованность собственников помещений в многоквартирном доме и отсутствие у них опыта и необходимых знаний, в настоящее время наиболее предпочтителен третий способ - привлечение к управлению домом управляющей организации. Он основан на том, что при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым из них заключается в письменной форме договор на условиях, указанных в решении собрания.

Если же собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали или не реализовали выбранный способ управления, то уполномоченные правительством Москвы органы государственной власти (префектуры) проведут открытый конкурс по отбору управляющей организации для такого дома. И в данном случае собственники помещений обязаны заключить договор с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса на тех условиях, которые указаны в конкурсной документации.

По договору управления одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока (от 1 года до 5 лет) за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и тем лицам, которые пользуются помещениями в

этом доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления.

ЧТО В ДОГОВОРЕ ГЛАВНОЕ?

Договор управления должен содержать ряд существенных условий, касающихся в том числе и общего имущества. Каковы же эти условия?



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Во-первых, договор должен содержать адрес многоквартирного дома и описание состава общего имущества такого дома, перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, порядок изменения такого перечня, порядок определения размера платы за со-

держание и ремонт жилого помещения, порядок внесения такой платы.

В этой части условия договора должны базироваться на Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 3 ст. 39 ЖК РФ), утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года. При этом доля обязательных расходов на содержание общего иму-

щества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество.

Во-вторых, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управ-

ляющая организация, размер платы за коммунальные услуги, порядок внесения и изменения такой платы. Данные условия договора должны определяться в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ №307 от 23 мая 2006 года.

К числу существенных условий относятся также порядок определения цены договора и порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (п. 2 ст. 162 ЖК РФ).

ЕСЛИ УПРАВЛЯЕТ ТСЖ

Более инициативные и организованные собственники помещений, обладающие некоторыми знаниями в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг, могут выбрать способ управления многоквартирным домом посредством создания в нем ТСЖ. Это может позволить им организовать более действенный контроль за деятельностью подрядных и ресурсоснабжающих организаций в рамках уставной деятельности товарищества.

При таком способе управления ТСЖ в качестве юридического лица может заключить с управляющей организацией договор на предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, а также договоры на содержание и ремонт общего имущества, на предоставление коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членом товарищества (п. 1 ст. 137 ЖК РФ).

СТРАХУЕМ НЕ ТОЛЬКО КВАРТИРУ

В целях гарантированного возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением

жилых помещений, ст. 21 ЖК РФ предусматривает возможность их страхования в соответствии с действующим законодательством. Поскольку собственники не в состоянии оплатить дорогостоящие аварийно-восстановительные работы, в Москве разработана городская программа жилищного страхования. Правительство Москвы гарантирует предоставление жилья по действующим нормам взамен застрахованного, если оно утрачено в результате несчастного случая (пожар, правомерные действия пожарных по тушению пожара, аварии систем внутреннего водоснабжения, взрыв бытового газа, ураган, сильный ветер и сопровождающие их атмосферные осадки). Возмещение ущерба по страхованию жилья производится с долевым участием страховых организаций и правительства города.

Чтобы создать комплексную систему, позволяющую защитить не только жилые помещения, но и общее имущество, правительство Москвы определило следующие направления:

- страхование объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с долевым участием страховых организаций и правительства Москвы в возмещении ущерба;

- страхование гражданской ответственности подрядных организаций, осуществляющих работы по эксплуатации многоквартирных домов, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования (возмещение причиненного ущерба производится страховыми организациями).

Для участия в программе льготного страхования необходимо подписать агентский договор на сбор и централизованное перечисление взносов между организацией, управляющей домом, и страховой организацией.

Подготовил
Петр ПОЛЫНОВ

сионер Петров будут жить в коммуналке и в равной доле должны оплачивать обслуживание своего дома. Есть у них средства или нет - другой вопрос. У всякого организма есть, говоря современным языком, система управления. Правление ТСЖ - такая система. Она и отвечает за консенсус среди членов коммуны. Если вы не нашли его внутри ТСЖ, не пытайтесь искать вне дома. В правлении ТСЖ «Ленинский, 137-1» собрались люди, сумевшие выстроить отношения внутри коммуны так, что потребности стали общими, независимо от уровня дохода.

На это ушел год. Вот как это было. На втором собрании правление предложило: помимо необходимого набора услуг, предоставляемых ДЕЗом, нужны дополнительные - частная компания будет обслуживать дом не так, как это делает ДЕЗ. Влажная уборка на лестничных клетках раз в неделю. Под веник - раз в день. Протирка поручней - раз в день. Уборка лифтовой кабины - два раза в день. Уборка территории - 10 часов в сутки. Трое дворников - зимой, двое - летом. Семь постов охраны: три - в подъездах, два - на основном въезде и на внутреннем дворе. У каждого жильца - индивидуальная именная карточка для входа на территорию, в дом и лифт. Все это удовольствие обойдется по 17 рублей с квадратного метра.

Не все сказали «да». Кое-кто ответил: посмотрим, потом заплатим. Один жилец пригрозил обратиться к юристу, дескать, незаконные сборы денег. Ефремова не сдавалась: «Друзья, вы должны понять главное: вон чужой дом, который обслуживает ДЕЗ, и ДЕЗу наплевать, сколько стоят в нем квартиры сегодня и сколько будут стоить завтра. А вот наш дом. И мы хотим, чтобы наше жилье до-ро-жа-ло. Если у вас сегодня по каким-то причинам нет денег на содержание дома, то есть варианты: можете предложить свои услуги. Примем любую помощь - юридическую, организационную, физическую, наконец. Не можете? Значит,

сдавайте свою квартиру в аренду. Мы и в этом вам поможем. Допустим, сдаете свою квартиру за пять тысяч, за две снимаете попроще. Три тысячи остается на жизнь. Для пенсионера - замечательный вариант. Если вас и этот вариант не устраивает, продайте эту квартиру и купите попроще. Но за наш счет жить не будете».

- Жестко, но справедливо, - реагирую я, выслушав императив Ефремовой.

- Я так и сказала генералу: кричи не кричи, но будешь жить по тем правилам, которые установит общее собрание. Очень скоро генерал понял: коммуна - не армия, придется подчиниться. Пока платит выборочно: за одно платит, за другое - нет. Но начало есть.

Кстати, Ефремова с самого начала предугадала «генеральский симптом» - предложила создать резервный фонд, который позволяет вести перекрестное финансирование, в том числе и для погашения задолженности. На сегодняшний день добились 96-процентной собираемости на дополнительные нужды. В ДЕЗ платят 100 процентов.

- Отчитываемся за каждую потраченную копейку, - комментирует Ефремова. - Когда генерал начал против меня дело, то начал сюда сонм проверяющих. Мы открыли все наши отчеты. Все чисто, потому что бухгалтерия абсолютно прозрачна. Если этого не сделать с самого начала, то люди вам верить не будут...

ВУЛКАН ЭНЕРГИИ

А теперь о том, почему Татьяна Ефремова предложила свою кандидатуру в правление ТСЖ. По основной своей работе Ефремова - кризисный управляющий. Знала, что нужно делать, как делать, и уверена была, что справится. У нее высшее филологическое и финансовое образования, опыт работы за рубежом и в совместных фирмах. Работала, например, в американской компании с годовым оборотом в шесть млрд. долларов - помогала внедряться в российский рынок. Ее и пригласили как кризис-

ного управляющего. Когда задача была решена, предложили управлять российским отделением компании. Она отказалась. «Каждодневное управление мне не интересно», - признается она в разговоре со мной.

Порыв инициативной группы жильцов к самостоятельности отозвался в Ефремовой рефлексивным желанием разрулить ситуацию. Проницательный собеседник на первой же минуте общения с этой женщиной без труда обнаружил в ней вулкан энергии, способной сокрушить любые преграды. Естественно, почувствовали это и члены правления. Поверили сразу и безоговорочно.

И, как показали дальнейшие события, не ошиблись.

В свою очередь, Ефремова, зная, что и эта задача будет когда-то выполнена, присмотрела будущую замену - профессионального управляющего. Замену звали Иваном Алексеевым. В тот момент ему шел 21-й год, и учился Иван в Плехановке на финансиста. Жил в этом доме. Она пошла к Ивану и сказала:

- Начинать здесь главным бухгалтером. Финансы - ключевое дело. Справись. Я помогу.

Иван подчинился ее воле. С той минуты Ефремова брала его с собой на все переговоры и совещания - вводила в курс дела. Помогала в ведении бумаг. Подсказывала...

После окончания вуза он стал исполнительным директором.

В 2007 году - управляющим. Сегодня Иван помимо всего прочего курирует самое «горячее» дело - ход проекта капитального ремонта фасада. Ефремова дублирует.

- Контролируем каждый шаг, - говорит она. - Ежедневно на связи с управой: где документы? кто подписал? У меня это второй бизнес. Работаем настолько плотно, что замглавы управы недавно взмолился: «Тань, у меня из-за тебя контроя рубашка, потому что такого контроля я нигде не встречал»...

Меня часто просят поделиться опытом. Я отвечаю: опыт управления домом нельзя копировать,

ибо каждый дом - индивидуальное тело, часто больное. Должен быть личный врач. А еще лучше сравнение с портным: шьет костюм на Иванова. На Сидорова костюмчик сидеть не будет...

Я убеждена: не решаемые проблемы нет. Не хватает профессионалов - можно найти. И с городскими властями можно работать, с префектурой, управой. Если «срослось» - все получится. Но если нет желания, тогда ничего не сможешь. А еще нужно иметь убеждения и принципы и верить в то, что делаешь, - тогда хватит сил.

И не нужно бояться проблем - страх и успех не пересекаются...

ВАНЯ

Введя меня в курс злободневных событий, Ефремова сбавит вдруг темп разговора и скажет:

- Хочу объяснить, почему эта работа предложена Ване. Во-первых, он жилец дома - значит, здесь его интересы. Во-вторых, Ваня окончил престижный вуз. Амбиции, как у всех молодых людей, высокие. Вместе с тем я абсолютно убеждена: специальность «управляющий многоквартирным домом» очень перспективная. Ему сейчас 24. Уже многое знает и умеет. Думаю, к моменту перехода на самоуправление - а это не за горами - его не надо будет опекал ни в чем.

- А если научится и уйдет? - не удержусь я от провокации.

- Самое главное - цель. Зачем уходишь? Если за деньгами - ты бесперспективен. Если за расширением своего бизнеса, то шаг правильный... Я всегда работала с молодежью и прекрасно понимаю, что удерживать нельзя. Молодые должны расти. Но главное, чтобы не уходили в мертвые тела. Оживить их невозможно. Наш дом - не мертвое тело, а бездна возможностей. Здесь у Вани перспективы серьезного бизнеса. И пока я в силах - помогу...

Когда Ефремова умчится по своим делам, Иван Алексеев расскажет не менее поучительную историю...

- Школа Татьяна Васильевна дала мне уверенность. Я это по-

нял недавно, когда переселился в другой дом, - женился, сейчас ждем ребенка. Так как здесь привык к вполне определенному качеству жизни, то, переехав туда, сначала был в шоке. Масса строительных недоделок. Председатель ТСЖ, поставленный застройщиком, скрывает документы. Кругом грязь, мусор. Управляющего днем с огнем не сыскать. Сантехник приходит по заявке с опозданием и берет дополнительную мзду. Типичная ситуация. Особым ударом была сумма квартплаты: при несопоставимо худшем обслуживании 58 рублей за квадратный метр против здешних 55. Появилось жгучее желание свергнуть гниющую систему и создать нормальное управление и эксплуатацию - в соответствии с опытом, который получил здесь. И я начал действовать. Нашел инициативных людей, мы провели общее собрание, на котором переизбрали правление, сменили председателя. Обратились в инспекцию Федеральной налоговой службы, которая тогда занималась регистрацией изменений.

Нам отказали, ссылаясь на то, что подписывать протоколы должен старый председатель. Естественно, старый председатель отказался. Мы провели повторное собрание. Но вопрос о том, кто должен подписывать заявления на изменения отпал: функцию регистрации некоммерческих организаций передали Федеральной регистрационной службе. Подписывать теперь должен вновь избранный председатель.

Но столкнулись с очередной проблемой. В пакет документов, которые мы должны приложить к заявлению, входит протокол и копии свидетельств всех собственников в доме. Последнее невозможно: дом - новый, все собственники живут в Москве, собрать свидетельства технически невозможно. Кроме того, с нас потребовали выписку из БТИ, в которой была бы описана общая площадь дома. В БТИ нам отказали, ссылаясь на то, что мы

можем получить выписку по своей квартире, но по дому - нет. «Обращайтесь в старое правление», - сказали нам. Фактически людям, которые не имеют опыта в организации некоммерческих организаций, зарегистрировать сегодня ТСЖ почти невозможно. На федеральную регистрационную службу эти обязанности передали, а регламент исполнения не утвердили - служба начала выдумывать дополнительные барьеры и препятствия. Ситуация злободневна: у меня много знакомых, у которых с федеральной регистрационной службой возникли большие проблемы...

А уровень обслуживания нового дома вытаскиваем. У меня есть такое желание. Там у меня собственность, хочу, чтобы она росла в цене. И у меня есть определенный опыт: если я это сделал здесь, то сделаю и там...

В словах Ивана я уловил интонации Ефремовой...

ЗАНИМАТЕЛЬНАЯ АРИФМЕТИКА

- Иван, вы сказали, что в ТСЖ «Ленинский, 137-1» собственники платят по 55 рублей за квадратный метр? Калькуляцию, пожалуйста...

- В 55 рублей входят коммунальные платежи и плата за дополнительные услуги. Эта сумма будет уменьшена, когда мы возьмем дом на свой баланс, - мы уже подсчитали: экономить будем на воде, тепле и электричестве. Сейчас платим по нормативам. Будем платить по счетчикам. Это даст экономии процентов 40. Мы найдем куда пустить эти деньги. Фактически же сейчас эксплуатация дома обходится в 27 рублей за квадратный метр, 14 из которых идет на охрану. Значит, собственно за эксплуатацию члены нашего ТСЖ платят по 13 рублей за квадратный метр...

Уважаемый читатель, если в твоем платежном документе нет доплат за охрану и прочее (см. выше), раздели значащуюся в нем цифру на площадь квартиры, и... позабудь тем, кто живет в ТСЖ «Ленинский, 137-1»...

Василий ДВОРЫКИН