

С председателем правления ТСЖ «Варсонофьевское» Людмилой Левитиной мы беседовали на лестничной площадке третьего этажа дома № 4 по Варсонофьевскому переулку. Столик и несколько кресел - вот и весь «офис», которым располагает на данный момент товарищество. О самом подъезде слова плохого не скажешь: сплошное ковровое покрытие, свежая отделка стен, на широком подоконнике у огромного окна - цветы и зелень. В общем, чувствуется заботливая рука хозяйки.

- Как все начиналось? - переспрашивает Людмила Левитина. - Наша история для центра, в общем, типична. Сначала надо было просто отстоять дом...

## СЕКРЕТ ПЕРЕКРЫТИЙ

Исторических данных сохранилось немного, но и их отыскала Людмила Левитина. Основанием дома послужили двухэтажные деревянные постройки, относящиеся еще к 1834 году. А в своем нынешнем виде он был возведен архитектором Матвеевым в 1900 году. В ту пору здесь применили строительное ноу-хау - железобетонные перекрытия по металлическим балкам, и данное обстоятельство век спустя сыграло решающую роль в судьбе дома. До 1924 года это был доходный дом «Генкель и Хенкель». Затем, в 1925 году, после первого и пока единственного капитального ремонта его передали ОГПУ. Количество квартир варьировалось: изначально было 12, в эпоху коммуналок их число достигало 43...

- Создать товарищество было просто необходимо, - рассказывает Людмила Левитина. - Дом в самом центре, вокруг нас активно ведут строительство мощные банковские и финансово-промышленные структуры. То есть, грубо говоря, нас могли «скушать». Были попытки признать дом аварийным, и мне пришлось доказывать, что это не так. Мы обратились в дирекцию застройщика, попросили показать документы по дому. И что выяснилось? Там значилось, во-первых, что дом у нас на два подъезда, хотя на самом деле подъездов семь. Во-вторых, там было записано, что перекрытия деревянные, хотя из документов архива и БТИ следует, что они железобетонные. Стали писать во все инстанции: в префектуру, в Департамент жилищной политики и жилищного фонда, мэру... В итоге появилось распоряжение префекта, по которому наш дом исключался из списка ветхого и аварийного жилья.

Попытки создать товарищество здесь предприняли еще в 2002 го-

# КОРОЛЕВСТВО В ВАРСОНОФЬЕВСКОМ



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

ду. Однако процесс затянулся, и в результате первое собрание, на котором более половины собственников помещений высказались в пользу ТСЖ, состоялось 5 июня 2003 года. Главными «двигателями» выступили Людмила Левитина и Людмила Меликова.

- Один в поле не воин, - говорит председатель правления товарищества, - нужны единомышленники и помощники. Таким человеком стала Людмила Дмитриевна Меликова, член правления нашего товарищества. Она и сейчас мне во многом помогает, особенно в воп-

росах, связанных с законодательством. Каждое постановление или распоряжение, в той или иной мере касающееся ТСЖ, сразу оказывается у меня на столе. Хотя процедура регистрации товарищества тогда была проще, хлопот все равно хватало. Помню, в налоговую инспекцию было очень трудно попасть из-за огромных очередей. Так вот, у нас один из членов правления ночевал в очереди, а я его сменяла в семь утра. Подали документы - и через неделю получили свидетельство. Но это было только началом наших мучений.

## ВЕРНУТЬ ПОДВАЛ!

Председатель правления здесь не лукавит, не жалуется. Она просто констатирует факты. Во-первых, еще в 2002 году, когда жильцы зашевелились по поводу создания товарищества, часть подвала площадью 900 квадратных метров была продана городом коммерческой структуре под ресторан. Товариществу удалось добиться, чтобы эту идею благополучно похоронили - вряд ли кто из обитателей дома был бы рад такому шумному, беспокойному соседству. Однако подвал по-прежнему

остается в чужих руках. Сейчас вся надежда на то, что столичное правительство будет последовательно выполнять программу поддержки ТСЖ. А она, в частности, предусматривает возврат товариществам помещений, относящихся к общему имуществу дома.

- Нам необходимо вернуть подвал хотя бы по той причине, - рассказывает Людмила Левитина, - что там проходят коммуникации - и транзитные, и наши. Именно у нас сосредоточено оборудование, от которого зависят соседние строения, в том числе 6-й и 8-й дома по нашему переулку. И что же предприняли новые хозяева подвала? Они все это хозяйство заложили кирпичом. В прошлом году, когда у нас производилась замена труб, пришлось эту стенку ломать. В конце концов мы добились заключения МосжилНИИпроекта, по которому при передаче дома в управление товарищества БТИ должно признать это помещение именно техническим подвалом, а не складом.

Второй насущный вопрос - земля. Здесь товариществу в определенной степени помогло соседство с ОАО «Сибнефтегаз». Когда эта структура поблизости затеяла строительство, было проведено межевание всего квартала.

- Уже в 2002 году мы получили межевание, - продолжает председатель правления. - Собственно говоря, можно было оформить землю и раньше, но чего-то постоянно недоставало: то нормативный акт не готов, то Департамент

земельных ресурсов документы не подписывает. Слава богу, сейчас у нас все есть, вплоть до государственного кадастрового номера, который присвоен нашему участку.

Дальше - опять проблема. Если юридическое лицо регистрирует землю под домом, все обязаны представить оригиналы свидетельств о праве собственности на свои квартиры. Вот что думает по этому поводу Людмила Левитина:

- Но ясно ведь, что никто не доверит эти документы чужому человеку. С другой стороны, состав собственников тоже меняется - сегодня человеку одна квартира принадлежит, завтра он купит вторую, и его доля увеличится. Так что же, постоянно вносить и регистрировать потом изменения? Значит, опять-таки надо совершенствовать законодательство. И я знаю, как именно. Альтернатива проста: если уже проведено межевание и участку присвоен кадастровый номер, этого должно быть достаточно для регистрации. У нас, например, нет никакой сверхнормативной доли земли. Есть просто «подошва» дома и замкнутый внутренний дворик.

## А УПРАВЛЯТЬ ОТКУДА?

Не менее сложно обстоит дело с офисом, который жизненно необходим товариществу, которое берет самостоятельно управлять домом. И здесь председатель правления рассчитывает на то, что будет выполняться программа поддержки ТСЖ. Дело в том, что уже полтора десятка лет в доме пустует квартира. В соответствии с духом и буквой постановления правительства Москвы такие помещения должны возвращаться ТСЖ - с целью создания условий для их деятельности. Но пока что за плечами у товарищества два проигранных суда по поводу этой квартиры.

- А раз нет помещения, - говорит Людмила Левитина, - нельзя нанять сотрудников, того же бухгалтера, например. Кроме того, для обслуживания дома нужны люди, которым тоже надо где-то находиться.

В общем, председатель правления ТСЖ обозначила главные болевые точки жилищного самоуправления: определение и закрепление за товариществами общего имущества дома и земельного

... Самые обычные жилые многоквартирные дома, не элитные и не трущобы. В них проживают среднестатистические москвичи: более 50 процентов пенсионеров и инвалидов, немало квартир сдается внаем, в каждом доме есть неблагополучные семьи. Дома построены 30 или более лет назад, то есть тоже «пенсионного» возраста - со всеми вытекающими из этого проблемами. Они во всех домах примерно одни и те же, а вот решаются по-разному, и мнения у активистов жилищного движения на эти проблемы тоже разные. С кем из них вы согласитесь? А может быть, захотите высказать свое? Приглашаем всех читателей к участию в заочном круглом столе на тему о роли и месте жилищной общественности в реализации реформы ЖКХ, положений Жилищного кодекса.

А гости редакции ответили на поставленные вопросы так.

## ДОВЕРЯЮТ ЛИ ВАМ ЖИЛЬЦЫ ОТСТАИВАНИЕ СВОИХ ИНТЕРЕСОВ, И ХВАТАЕТ ЛИ ВАМ ПОЛНОМОЧИЙ ПРИ КОНТАКТАХ С ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ ВЛАСТИ?

**Лидия ЗУБКОВА:**

- За восемь лет существования нашего жилищного объединения с помощью активистов - старших по подъездам - удалось делом доказать, что мы можем многое. Чего стоит только поэтапно проводимый в доме капитальный ремонт! По данным Мосжилинспекции, очередь нашего дома, построенного 40 лет назад, подойдет еще не скоро. Пришлось с актами, подписанными листами доказывать обратное, и дом шаг за шагом преобразуется, реанимируется. Так что люди мне доверяют. Но когда вступил в силу новый ЖК, многие растерялись. Я имею в виду жильцов, ставших собственниками квартир. Они приватизировали жилье, не думая о бремени, кото-

рое берут на себя, не предполагая, что долговое владение квартирой может внести раздор в семью. В нашем доме было несколько случаев, когда собственники долей, не ставя в известность своих родственников, проживающих в других местах, продавали доли, и квартиры оказывались в чужих руках.

Я хорошо знаю все проживающие в доме семьи, стараюсь предостеречь их от сомнительных сделок, разъясняю положения Жилищного кодекса. Но для этого очень много работаю с документами сама, чтобы найти ответы на все вопросы, которые мне могут задать. Людей легко обмануть, запугать, потому что не только пожилые, но и молодые не хотят, не привыкли работать с документами, с законами, чтобы защитить себя.

**Надежда СУХОРИКОВА:**

- Людям нужны не столько сочувствие и понимание их проблем, сколько конкретные ответы и реальная помощь. Чтобы оказать ее, нам, жилищному активу, нужно больше информации. Мне, например, хотелось бы знать, из чего складываются тарифы. Сегодня я нигде не могу получить полный ответ на этот вопрос. Да и вообще - кому мы можем задать свои вопросы? Нельзя сказать, что районная власть не уделяет нам внимания, но часто оно бывает формальным. Если собирают жилищный актив всего района, как было перед выборами управляющих компаний, то из такого многолюдного и разношерстного собрания ничего полезного не вынесешь. Нужны встречи специалистов управы с активом нескольких домов. Тогда будет деловой разговор, конкретные вопросы и ответы, и мы сможем растолковать полученную информацию жителям.

**Лидия ЗУБКОВА:**

- На самом деле каналов получения информации несколько, не только личные встречи с представителями власти. Я, например, выписала «Московскую среду»

# «ЛИШНЕЕ ЗВЕНО»,

На встрече, состоявшейся в редакции, четверо активистов жилищной общественности одного из микрорайонов Выхино-Жулебино ЮВАО дали своеобразное коллективное интервью на тему своих отношений с властью и населением. Это Надежда СУХОРИКОВА - член правления ЖКС на Самаркандском проезде, Лидия ЗУБКОВА - председатель домового комитета из дома № 10, корпус 2 по Ферганскому проезду, старшие по домам № 7 и № 10, корпус 1 по Ферганскому проезду Ирина ГРИШИНА и Людмила НАГОРНАЯ.

- здесь есть все, что нужно знать жилищному активу, есть самое ценное - опыт других районов и округов. По нашему кабельному телевидению каждую неделю идут тематические передачи. Надо находить время, брать информацию вездеход, расширять свой кругозор. А пока, бывает, людям приносишь газеты, документы на дом, а они их даже не открывают. Получается, что в управе мне как раз полномочий хватает, а вот население расшевелить трудно.

## У ВАС У ВСЕХ ЕСТЬ ОПЫТ ОБЩЕСТВЕННОЙ РАБОТЫ, ПОЧЕМУ, ПО-ВАШЕМУ, НАСЕЛЕНИЕ ТАК ПАССИВНО?

**Надежда СУХОРИКОВА:**

- Потому что люди у нас - как выпускники детских домов: сами ни за что отвечать не привыкли. За них многие десятилетия все решали «взрослые воспитатели», то есть государство, и вся вина за ошибки тоже лежала на государстве. Трудно переломить такую психологию, трудно научить самостоятельности и ответственности. Но

это не единственная причина. Вторая - люди не верят, что могут на что-то повлиять, изменить к лучшему. К сожалению, многие факты их убеждают в бесполезности любых действий. Вот пример. Прямо у нашего дома есть подземный гараж. Его сдали в аренду, а арендаторы организовали там автосервис, в том числе - покраску запасных частей автомобилей. Летучие отходы от этого производства через вентиляционное отверстие гаража идут прямо в наши окна. Сначала мы обратились на «горячую линию» префектуры, получили замечательный ответ - что «все документы на аренду оформлены правильно». Потом обратились к главе управы. Он нас принял, внимательно выслушал, оперативно распорядился провести проверку. По результатам этой проверки выдали предписание свернуть вредное производство. И его свернули - на неделю. Сейчас все вернулось в исходное положение.

Или другая проблема для всех домов в округе: регулирование движения на проезжей части. За несколько лет в одном, са-