



ПРОСТАЯ ИСТОРИЯ

ТСЖ «Иволга» расположено по адресу: ул. Ивана Бабушкина, 9. Панельный четырехподъездный дом на 150 квартир. Сдан в эксплуатацию в 1999 году. Муниципальных квартир в нем нет. Зеленый дворик с детской площадкой в центре обнесен металлическим забором. Уютные комнатки для консьержей. В вестибюлях и на этажах завидная чистота. Стены и пол отделаны плиткой радужных оттенков. Картины на стенах. Цветы. Душа ликует при виде такого комфорта... Но в этом красивом яблочке завелся червь.

Впрочем, все по порядку и в строгом соответствии с рассказом автора письма, члена правления ТСЖ Ирины Коломеец, председателя ТСЖ Веры Ковальской и члена ревизионной комиссии Тамары Белецкой.

Товарищество в доме создано на стадии строительства застройщиком СУ-155 и рядом инвесторов. Заселять дом начали в 2000 году. Свидетельства о собственности выдали только в 2002-м. После чего в ТСЖ провели собрание и выбрали нового председателя – Елену Виноградову, которая, как выяснилось, была юристом СУ-155. Впрочем, избрали Елену Владимировну председателем по иной причине. В канун перед собранием она выступила с резкой критикой деятельности обслуживающей организации «Ирис», и справедливо: у собственников квартир за все это время накопилось немало претензий к «Ирису», обслуживавшему дом из рук вон плохо. Внимая обличительным речам Елены Владимировны, пассивные жильцы прониклись к ней доверием – потому недолго ломали голову над тем, кто займет место председателя. Получив кредит доверия, Елена Владимировна от имени ТСЖ обратилась к префекту ЮЗАО с ходатайством передать дом в управление

ГУП ДЕЗ района Академический. Просьба была удовлетворена...

Прошло еще два года. На очередном собрании собственников и членов ТСЖ г-жа Виноградова от своих полномочий отказалась. Выбрали нового председателя – Веру Ковальскую. Как откровенно призналась мне Вера Викторовна, стезя председателя далека от ее жизненных целей, но она уступила просьбам товарищей. И, как говорится, назвался груздем – полезай в кузов...

В МУТНОЙ ВОДЕ...

Ковальская приступила к обязанностям председателя.

– Пыталась работать с ДЕЗом и с «Вестой» – РЭУ, которое нас обслуживает, – рассказывает Вера Викторовна. – Как на работу ходила к ним. С протянутой рукой. По сию пору не устранены недостатки. Необходимо обустроить детскую площадку, ликвидировать провалы асфальта. Особая история – ремонт насосов: они должны качать воду на верхние этажи, но не справляются из-за сбоев в программе. Специалисты, смотревшие электронную начинку, не нашли причину и заявили: дескать, нужно заключить договор о техническом обслуживании с фирмой-производителем «Сименс». За деньги. ДЕЗ деньги выделять отказалась. В некоторых квартирах не работали двухтарифные счетчики электроэнергии. Вскоре выяснилось, что на тепло и горячую воду нет договора с ДЕЗом. Буквально два дня назад (разговор с активистами товарищества состоялся 16 июня с.г. – В. Д.) я была в ЕИРЦ по поводу заключения четырехстороннего договора по расчетам с МОЭК – ЕИРЦ, Банк Москвы, МОЭК и ТСЖ «Иволга», – и вот что услышала от начальника юридического отдела: мы у них не числимся как юридическое лицо и как фи-

зическое лицо. В наших же платежках проставлен ИНН ЕИРЦ Академического района, но номер счета, куда поступают деньги, неизвестно чей. Вместе с тем от МОЭК мы узнаем, что у нас перед ними долг – полтора миллиона рублей...

Ковальская придвигает стопку папок с бумагами. Беру одну из них: «Отделение сбыта № 7 (ЮЗАО). Филиал № 11 «Горэнергобыт» ОАО «МОЭК» от 14.03.07. ТСЖ «Иволга», председателю правления. Предупреждение. По состоянию на 13 марта 2007 г. Вашей организацией не произведена оплата энергоресурсов по договору № 07.659001-ТЭ от 31.01.2006 за период с 01.01.2007 по 31.01.2007. Размер задолженности составляет 285549,43 рублей. На основании вышеизложенного предупреждаем, что в случае непога-

сударственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 02 мая 2006 г. (запрос о правах на объект недвижимого имущества по адресу ул. Ивана Бабушкина, д. 9. Площадь объекта 883,9 кв. м)... Запрашиваемая информация не может быть предоставлена, поскольку в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации прав и обременений на указанный объект отсутствуют. Регистратор Н.Б. Родичева».

– Мутная история, – говорю я, чем подливаю масла в огонь.

Ковальская извлекает из папок многостраничные документы и каждый сопровождает комментарием: не работает диспетчерское оборудование, за эксплуатацию которого ТСЖ платит 130 тысяч рублей ежегодно; в чет-

БЕЗ РУЛЯ

В редакцию пришло письмо – реакция читателя на публикацию «Заблудившийся процесс: год спустя» («МС» № 18 от 23-29 мая 2007 г.). «Прочла вашу статью, – пишет автор, – и обнаружила, что в ней как в зеркале отражены события в нашем ТСЖ «Иволга». Далее сообщалось о конфликте с местной администрацией. И приписка: «Мы остро нуждаемся в вашем участии» – просьба, от которой нельзя отказаться...

шения Вашей организацией задолженности в полном размере до истечения второго периода платежа, 30 марта 2007 г. в 11.00 ОАО «МОЭК» ограничит энергоснабжение ТСЖ «Иволга»... Начальник отделения сбыта № 7 (ЮЗАО) филиала № 11 «Горэнергобыт» ОАО «МОЭК» В.В. Яковлев».

– Но когда я показала им наши платежки ДЕЗу, они очень удивились, – комментирует Ковальская.

На мой вопрос о нежилых помещениях председателя правления вынимает из папки два документа.

«25.05.2005 г. Председателю правления ТСЖ «Иволга» Ковальской В.В. На Ваше обращение от 19.05.2005 года... по вопросу предоставления информации о всех собственниках и арендаторах нежилых помещений в жилом доме по адресу: ул. Ивана Бабушкина, д. 9, ГУ управа Академического района направляет список организаций, занимающих нежилые помещения по вышеуказанному адресу: ООО «Кедр и Ко», арендатор, магазин продуктов... ОАО «Олимп 21», собственник, магазин продуктов... ООО «Оконный рай», арендатор, магазин по продаже окон ПВХ... АО ТСЖ «Остров», собственник... ООО «Механизация-155», арендатор, офис... ЗАО «СУ-155», собственник, офис... ЗАО «СУ-155», собственник, офис... Скобликова Ю.В., собственник, офис...».

Вторая бумага отражает ситуацию с правом собственности на нежилые помещения иначе: «Министерство юстиции Российской Федерации. Федеральная регистрационная служба. Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве. Сообщение об отказе в предоставлении информации из Единого

вертом подъезде не всегда горячая вода на верхних этажах; отсутствует система пожарной безопасности, но деньги за ее обслуживание с ТСЖ берут...

ВОЮЕМ...

Несть числа проблемам ТСЖ «Иволга», в том числе претензиям к ДЕЗ района Академический, которая, как это ни нелепо звучит, была до февраля 2006 года управляющей организацией для товарищества собственников жилья. В феврале на общем собрании собственников и членов ТСЖ «Иволга» приняли решение: управлять жилым многоквартирным домом самостоятельно, нанять профессионального управляющего. Приступили к воплощению задуманного. Оформили необходимые документы. На это ушло лето и часть осени.

– Наконец в ноябре мы обратились в управу района, – говорит Ковальская. – Хотели, чтобы нам восстановили документы. Я пришла к начальнику отдела ЖКХ Плакшину. Он сказал, что не будет с нами говорить до тех пор, пока не поговорит юрист. И начали нас трясти по поводу нашего собрания и перехода на самоуправление. И пошло, поехало...

«Пошло, поехало» означает вот что. Вскоре после визита Ковальской в управу в доме возникла «инициативная группа», заявившая о категорическом несогласии с решением общего собрания. Среди них, кстати, была бывший председатель ТСЖ Виноградова, та самая, из СУ-155. Инициативные провели альтернативное собрание, на котором проголосовали за пролонгацию договора с ДЕЗом.

ГОРОД ПЛЮС ЖИТЕЛИ

Иначе проблему капремонта не решить

ТАЙНА ЗА СЕМЬЮ ПЕЧАТЯМИ

Сейчас выявилось одно из главных противоречий, характерных для жилищного фонда нашего города: если социально-экономические и санитарные нормы в основном достигнуты – средняя обеспеченность москвичей в расчете на одного человека составляет 21 кв. м жилья, то по качественным характеристикам, техническому состоянию, проценту физического износа жилищ, параметрам энергоэффективности мы значительно отстаем от зарубежных мегаполисов. 32 процента строений находится сегодня в неудовлетворительном состоянии, 10 процентов вообще ветхие и аварийные дома, хотя большая их часть – частный фонд. Лишь о 20 процентах домов можно сказать, что они в хорошем состоянии, все остальные – так, в среднем.

Если же посмотреть по объемам площади, то ситуация такова: в хорошем состоянии – 34,5 процента, в удовлетворительном – 46,1, в неудовлетворительном 18,2, в ветхом фонде 1,2 процента. Конкретно: во многих домах требуется замена деревянных перекрытий, ремонт кровли (один из самых острых вопросов), необходимо обновить фасады и балконы, заменить лифты (в десятках тысяч зданий нормативный срок их службы – 25 лет – давно перекрыт), переложить инженерные системы водо- и энергоснабжения. Сюда же можно отнести ремонт и замену электро- и газовых плит.

О ситуации с капитальным ремонтом домов в столице и о том, как следовало бы оптимизировать этот процесс, размышляет профессор, доктор экономических наук, начальник отдела анализа эффективности управления НИЦ Московского городского университета управления правительства Москвы Ариадна КИРИЛЛОВА.

По моим прикидкам, от 25 до 35 процентов московских жилых домов уже сейчас требуют немедленного капитального ремонта. Но в каком состоянии находится каждое из них, какие узлы наиболее ветхие – такая информация, к сожалению, до жильцов не доводится. Хотя собственникам, которых в Москве уже около 80 процентов, знать об этом необходимо, поскольку на них и ляжет основной груз проблем, связанных с капремонтом. Но как составить смету, определить виды ремонта и вообще принимать решения, не имея на руках результатов обследования? Видимо, чиновникам надо перестраивать свою работу, сделать ее прозрачнее для граждан.

ПОКА ИЗ КАЗНЫ

Понимаю: назвав ответственными за капремонт самих жильцов, я, как говорится, вызываю огонь на себя. Но таковы реалии. Именно собственники должны определить периодичность капитального ремонта общего имущества в доме, а главное – фи-

нансировать его. Так определил ЖК РФ (ст. 154, 158), а также ГК РФ (ст. 130). И так, собственно, уже делается по всей России. Москва, где на капремонт выделяет деньги только городской бюджет, в этом смысле – исключение. Правда, в ст. 165 ЖК РФ сказано, что бюджетные средства могут предоставляться управляющим организациям, ТСЖ, либо жилищным и иным специализированным потребительским кооперативам. К финансированию капремонта могут быть привлечены средства управляющих организаций, но надо смотреть правде в глаза: управление домами малоприбыльный бизнес, и вряд ли компании, которые придут на рынок ЖКХ, позволят себе крупные траты. Основная финансовая тяжесть ляжет все же на самих обитателей домов.

Предвижу возражение: значит, нас обманули? Ведь в законе «О приватизации жилищного фонда в РФ» сказано, что наймодаватель (на тот момент им было государство) обязан осуществлять ремонт тех жилых домов, которые требовали его на момент приватизации гражданами квартир.



ФОТО ЕЛЕНА ГОЛОВАНЬ

А. Кириллова: «Власти и жители должны соединить свои возможности»

Где же он? Не так все просто... Да, вроде бы читается однозначно: государство должно финансировать ремонтные работы в жилищном фонде, который уже изношен. Но у некоторых специалистов на этот счет другое мнение. В законе не говорится о ремонте вообще для всех домов. А это значит, что капремонт должен являться исключительно заботой собственников.

Сразу скажу: мнение спорное, кое-кто с полным правом назовет его казуистикой. Но несомненно одно: хотя до сих пор законодательная база, регламентирующая порядок финансирования капремонта, недостаточно полно сформирована на федеральном и городском уровнях, государство не должно полностью перекладывать свои

обязанности на граждан. Москва, осуществляющая социально ориентированную политику в жилищно-коммунальной сфере, так и поступает.

Конечно, на эти цели выделяется примерно третья часть тех средств, которые требуются, да и поступают они неритмично, и потому «недоремонт» остается острой головной болью столичных властей. Но то, что об этой статье расходов московский бюджет не забывает, – факт. Причем с каждым годом расходы городской казны на это увеличиваются.

Многих порадовали слова из послания президента страны Федеральному собранию: на восстановление домов направляется 250 млрд. руб. Такое делается государством впервые. Но эта сумма не так уж велика: 250 млрд. – это ведь для всей России. На Москву, по оценкам специалистов, придется не более 2 млрд. Сравните: городской бюджет на капитальный ремонт и эксплуатацию жилищного фонда в нынешнем году выделяет более 45 млрд. руб., из них на капремонт около 17 млрд. Тогда как ежегодно требуется порядка 40 млрд. руб., чтобы в течение пяти лет провести требуемые объемы ремонта.

До настоящего времени граждане – за исключением некоторых ЖКС и ТСЖ – никаких платежей вдобавок к квартплате на капремонт не вносят. Патерналистское мышление (мол, государство позаботится о нас) накрепко засело в умах москвичей, мы еще не научились полностью нести ответственность за свою собственность, и бюджет города отчасти поддерживает такое состояние умов. Только надолго ли его – бюджета – хватит?

ЦЕНА ВОПРОСА

«Квартплаты и так непомерны, еще и за капремонт платить? Жить-то на что?» Вопрос острый, болезненный, поэтому не буду вступать в полемику. Замечу только, что во всем мире самые большие расходы се-