

Ковальская выкладывает на стол очередную кипу документов, повествующих о противостоянии двух группировок. В них еще больше путаницы.

- Воюем. Судимся, - говорит Ковальская.

- Суд такие документы не примет, - замечаю я, прочитав несколько страниц протоколов и прочих казенных бумаг.

В ответ мне предлагают познакомиться с еще одной папкой, где аккуратно подшиты переписка с чиновниками, исковые заявления и прочее, прочее, прочее...

Но у меня от нагромождения нелепич уже голова идет кругом. Я забираю копии и ухожу - в хитросплетении ошибок и заблуждений лучше разобраться за письменным столом в тиши кабинета...

ние домом, которые поступают в настоящее время в ДЕЗ, будут израсходованы на заработную плату членам Правления и приглашенному Правлением Управляющему...». Есть письмо (без даты) председателю ТСЖ (без упоминания ФИО), главе управы Академического района Н.С.Аленину и директору ГУП ДЕЗ Академического района А.Ю.Толчеву с требованием «созыва внеочередного собрания членов Товарищества» с повесткой, где значатся выборы правления ТСЖ и ревизионной комиссии. Еще одно письмо вышеназванным товарищам: «Просим приостановить передачу документации на дом до решения общего собрания».

Апелляция к власти. Без упоминания Жилищного кодекса.

префектуре ЮЗАО 24.01.2006 г., ГУП ДЕЗ Академического района поручено подготовиться и провести отчетное собрание по выполнению договора управления за предыдущий год... Одновременно информируем о том, что Ваше несогласие с решением высшего органа управления ТСЖ о пролонгации договора управления с ГУП ДЕЗ Академического района является вопросом гражданско-правовых отношений и рассматривается судами общей юрисдикции. Заместитель префекта...».

НИКТО НЕ ДАСТ НАМ ИЗБАВЛЕНИЯ

О чем свидетельствуют эти документы? Во-первых, о том, что члены ТСЖ и чиновники префектуры, мягко говоря, плохо знают Жилищный кодекс, вместе с тем чиновники хорошо осведомлены о ходе конфликта между правлением ТСЖ и «инициативной группой». Во-вторых, чиновники по-прежнему ощущают себя «разводящими», активно вмешиваются во внутренние дела ТСЖ и требуют отчитываться перед ними. Доказательство тому - лексика писем: «должны», «поручено», «подготовиться», «проинформировать» и т.п. Обращает на себя внимание и небрежность формы: искажена фамилия председателя ТСЖ, перепутаны даты: выходит, что совещание в префектуре состоялось почти на одиннадцать месяцев раньше, чем организованное «инициативной» группой собственников собрание. Наконец, в письме № 12-07-6590/6-4 явное противоречие: если конфликт - дело суда, то к чему совещание?

К чему вообще все эти совещания и указания?! Переход на самоуправление означает, попросту говоря, только одно: забыть о чиновниках и принимать решения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и, основываясь на постановлениях Правительства РФ: Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилах предоставления коммунальных услуг. По закону, для собственников многоквартирного дома нет никого выше, чем общее собрание членов товарищества собственников жилья. Так написано в статье 145 ЖК: «Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества».

Все!..

ТСЖ «Иволга» решило заключить договоры с ресурсными организациями. Кто мешает? Есть счет в банке. Переводите на него деньги и рассчитывайтесь по договорам. Но нет, продолжают платить по ЕПД ЕИРЦ на «неизвестный» счет. Устраивает работа ЕИРЦ? Заключите с ним договор на обслуживание как юридическое лицо. В платежках будет стоять номер вашего счета.

Хотите привлечь управляющую организацию? Заключите с ней договор на управление многоквартирным домом. И тогда она будет отвечать за весь комплекс работ и услуг по содержанию дома плюс за все коммунальные услуги. И привлекая ресурсы и обслуживающие организации будет не товарищество, а управляющая компания или профессиональный управляющий. Такой порядок отношений предусмотрен Жилищным кодексом...

Основная беда ТСЖ в том, что народ наш - от чиновника до обывателя - не знает и не уважает федеральные законы. Но как только те же собственники отступают от федеральных правил, то начинают жить не в правовой сфере, а по понятиям. По понятиям живут и тогда, когда пишут письмо чиновнику. Тот, в свою

очередь, оценивает ситуацию, исходя из своих понятий. И те и другие в конце концов попадают в капкан понятий. Квалифицировать такую ситуацию с точки зрения закона невозможно - замкнутый круг. Потому и работают головоломные схемы, построенные не на законе, а на понятиях, - и приводят к ситуациям, подобным той, в какой оказалось ТСЖ «Иволга» - здесь нарушение на нарушении. Можно, конечно, потратить время для скрупулезного разбирательства, но в результате анализа придем все к тому же неутешительному выводу: способ управления ТСЖ в данном случае не реализован или реализован, но с нарушениями федерального законодательства.

Понимаю, «Иволге» нынче не до назидательных рассуждений, ей бы выйти из сложившейся ситуации. Но как?

Есть несколько вариантов.

Первый. Продолжать борьбу с оппонентами и поддерживать, по мнению правления ТСЖ, их чиновниками. Но борьба эта бессмысленна, ибо вышла за рамки закона - только увеличит количество пустых бумаг и не сделает жизнь в доме комфортнее.

Второй. Действовать по закону.

Здесь, в свою очередь, тоже два пути. Можно признать способ ТСЖ нереализованным и тогда, основываясь на 75-м постановлении Правительства РФ, органы местного самоуправления должны включить этот дом в график и провести до 8 января 2008 года открытый конкурс на управление домом. Да, да, несмотря на то, что в нем значится ТСЖ. И только при его согласии.

Есть путь сложнее: исходить из status quo - существующего положения - в доме две группы собственников с разными взглядами на управление. Можно, конечно, выявить, чье собрание правомочно, а чье - нет. Сделать это может только суд. Префект - не судья. Но лучше попытаться разобраться во всем самим, без апелляции к суду. Собрать еще одно собрание собственников помещений и членов ТСЖ, на котором оппоненты - открыто - изложат свои аргументы. Массы, конечно, проголосуют за те, чьи на тот момент окажутся весомее. Проигравший может утешиться непреложной истиной: плохое обслуживание не замаскируешь, и если через какое-то время жильцы дома обнаружат, что просчитались, то соберут новое собрание и скажут: а не вернуться ли нам к рассмотрению альтернативного варианта?..

Чехарда, конечно, но - по закону...

Жить по закону - значит, не искать арбитров на стороне. У товарищеских собственников жилья есть инструмент - не грех еще раз повторить: общее собрание; есть правила игры в сфере управления многоквартирным домом: федеральные законы и постановления Правительства РФ - Жилищный кодекс, «Правила содержания общего имущества» и «Правила предоставления коммунальных услуг».

Типичен ли конфликт в «Иволге»? Не знаю, но думаю: в основе своей это еще один наглядный урок для пожелавших самостоятельно управлять своим домом. Он взывает: изучайте раздел VI Жилищного кодекса, заучивайте его как таблицу умножения - до тех пор, пока не поймете, что не нужно обращаться ни в какие управы и префектуры - вся власть у народа, то бишь собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Жилищный кодекс - руль и ветрило. И верный курс...

Василий ДВОРЬКИН

И БЕЗ ВЕТРИЛ

ПИСЬМА ВЛАСТИ

Если читать все акты и предупреждения, извещения и уведомления, жалобы и иски ТСЖ «Иволга», как говорится, в лоб, то в дебрях бумаг погрязнет даже квалифицированный юрист - поверьте, проверял. Но если идти от закона, то происходящее в недрах ТСЖ «Иволга» и вокруг него - ясно как божий день. Из этой ясности родился и заголовок - фразеологический оборот «без руля и без ветрил» - точнее характеризовать войну, в которую ввязалось ТСЖ «Иволга», нельзя, ибо война объявлена без ясного направления - без опоры на Жилищный кодекс РФ. Об этом буквально вопиет каждый документ - из тех, что вышли из недр ТСЖ, и тех, что родились в кабинетах районной управы и префектуры.

Вот несколько примеров.

В выписке из протокола № 4 общего собрания (в форме заочного голосования) собственников и членов ТСЖ «Иволга» от 24 февраля 2006 года сказано: «По вопросу повестки дня: Выбор способа управления жилым домом, состоящим из 150 квартир и встроенных нежилых помещений на первом этаже по адресу... на предстоящем собрании принято решение: ТСЖ управляет жилым многоквартирным домом самостоятельно, в соответствии с Жилищным кодексом РФ статьей 148 частью 4 и Уставом ТСЖ «Иволга».

При чем здесь статья 148? Ведь в ней обозначены лишь обязанности правления товарищества собственников жилья. ТСЖ по сути своей и есть форма управления, закрепленная статьей 135 ЖК, где сказано: «...объединение собственников помещений... для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме».

ТСЖ - способ управления домом! Уже выбрали. Для чего еще раз ставить на голосование вопрос выбора способа управления?

При чтении сочинений «инициативной группы» и вовсе немеешь от удивления. Вот выдержка из обращения к жителям дома с оценкой общего собрания, проведенного правлением в феврале 2006 г.: «При способе управления, предлагаемом Правлением, денежные средства, составляющие плату за управле-

А вот и «письма власти», вышедшие из недр префектуры ЮЗАО. (Обратите внимание на исходящие номера! - В.Д.)

«29.01.07 № 12-07-7542/6. Председателю ТСЖ «Иволга» Ковальской В.В... Префектура Юго-Западного округа на Ваше обращение с просьбой ознакомить с документами внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Иволга» и собственников помещений многоквартирного дома по адресу... сообщает, что оригинал указанных документов находится у инициативной группы дома... С копиями указанных документов Вы можете ознакомиться в управе Академического района. Заместитель префекта...».

«30.01.2007 № 12-07-6591/6, № 12-07-6590/63. Председателю правления ТСЖ «Иволга» Ковальской В.В. Префектура Юго-Западного административного округа на Ваши обращения о переходе многоквартирного дома ТСЖ «Иволга» на самоуправление сообщает следующее. В связи с тем, что от инициативной группы собственников поступило обращение о несогласии с решением о переходе на самоуправление, в префектуре округа 24.01.2007 г. было проведено совещание по данному вопросу с Вашим участием, инициативной группы жилого дома, служб округа. Согласно принятому на совещании решению ГУП ДЕЗ Академического района до 10.02.2007 г. проведет отчет перед правлением ТСЖ о финансово-экономической деятельности по управлению и эксплуатации жилого дома. После отчета Вы должны совместно с инициативной группой собственников принять окончательное решение по выбору способа управления жилым домом. О принятом решении просим проинформировать префектуру округа. Заместитель префекта...».

«01.02.07 № 12-07-6590/6-4. Председателю ТСЖ «Иволга» Ковальской В.В. (sic!) Префектура Юго-Западного административного округа по результатам рассмотрения Вашего обращения... сообщает... на основании решения собрания собственников многоквартирного дома и членов правления ТСЖ «Иволга» - высшего органа управления ТСЖ (ст. 145 ЖК РФ), состоявшегося 02.12.2006 г., договор управления с ГУП ДЕЗ Академического района продлен на один год. В соответствии с решением, принятым на оперативном совещании в

мейного бюджета - по двум статьям: здоровье и жилье. Мы еще к этому не привыкли. Ведь то и другое многие десятилетия государство брало на себя, недодавая нам во всем остальном. А менять сознание очень непросто...

И тем не менее полностью или частично, но нам все равно придется финансировать капремонт. Во сколько бы обошлись каждой семье отчисления на эти цели? По моим оценкам, на сегодня средства собственников могут составить примерно 15 процентов необходимых затрат на капремонт в доме. Исходя из этого при установленном сроке возмещения собственниками расходов за произведенный капремонт в течение 10 лет, их ежемесячные платежи могут составить в текущих ценах около 9 руб./кв. м площади в месяц. Если же срок возмещения собственниками расходов за произведенный капремонт будет 30 лет, то платеж составит около 3 руб./кв. м в месяц. Существует, кстати, федеральный стандарт отчислений на капремонт для разных регионов страны. В Москве он ежемесячно составляет 4,1 руб. на 1 кв. м. Если принять средний размер квартиры 70 кв. м., то общая сумма составит менее 300 руб. в месяц. Думается, что она вполне по силам москвичам.

ПОД ЛЕЖАЧИЙ КАМЕНЬ...

Когда все это произойдет? Когда с нас потребуют деньги на капитальный ремонт? Считайте - вчера. Мы уже должны озаботиться состоянием дома, не ждать милости от бюджета, самим сохранять и поддерживать в рабочем состоянии свою собственность. Но пока тоненький бюджетный ручеек не иссякает, не спешим. Вот перекроют его, тогда и поговорим... Мой совет: не ждите этого! Начинайте действовать уже сегодня.

Итак, можно выделить три категории домов: существующая застройка в более-менее приличном состоянии; строения, в



«Такой ремонт я один не потяну»

которых капремонт уже должен быть проведен, и серьезные работы не терпят отлагательства; новые дома, где через 5-7 лет придется задуматься о состоянии общего имущества. Жильцы первых двух категорий домов могут рассчитывать на помощь бюджета, третьей - только на себя.

Главное, что надо сделать - дать оценку технического состояния дома. Такие сведения (по обследованному дому) есть в Мосжилинспекции. Правда, добыть их там - дело нелегкое. Сейчас к управлению домами приходят ТСЖ, частные управляющие организации. Так вот, первая их работа - техническая инвентаризация дома. Это нужно и им самим (надо же знать, чем управлять), и жильцам. Получат такие сведения - и могут составить бизнес-план, определить потребность в ремонте, сделать расчет его стоимости.

Дальнейшие действия. Если речь идет о

доме, где капитальный ремонт не делался, скажем, с 1992 - 1995 гг. и износ здания приближается к 60 процентам, собственникам на общем собрании необходимо принять решение о проведении капремонта и обратиться с письмом в административные органы. Суть: просим включить нас в титульный список на капитальный ремонт. Чем больше адресов, тем лучше: префектура, управа района, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, Мосжилинспекция... Будьте настойчивы: пишите, обосновывайте. Если результата нет, через какое-то время вновь повторите запрос. Услышат жильцов или не услышат - зависит от них самих.

Следующая категория - дома, которые еще терпят с капремонтом, но его срок вот-вот подойдет (средний срок эксплуатации без такого ремонта - 15 - 20 лет). Речь может идти о крыше, инженерии, фасаде,

лифтах - что-то обязательно откажет. И тоже не надо ждать. Рассылайте письма: «Капремонт можно делать через три года, а можно сейчас - тогда дешевле. Собственных средств не хватает. Просим включить в список...» В данном случае речь идет о консолидированной финансовой ответственности: часть денег дает город, часть - жильцы. Это оптимальный вариант, но и его надо добиваться. Будем равнодушны - так и останемся у разбитого корыта в неотресторированном доме. Знаю случаи, когда жильцы по несколько лет забрасывали письмами административные инстанции, не отступали и в конце концов добивались своего - дом частично или полностью отремонтировался за счет бюджета.

ПОКА НЕ УВИЖУ...

Самый щекотливый и трудный вопрос - где хранить деньги, накапливаемые на капремонт, который еще предстоит провести? Да, есть надежные банки, но есть и печальный опыт 1998 года... Специалисты и некоторые собственники предлагают другой подход, который условно можно назвать «утром стулья, вечером деньги». Иными словами, поначалу надо провести капремонт в доме, а потом жильцы в рассрочку должны оплатить его. Сама рассрочка может быть на 5, 10, а то и на 30 лет. Ежемесячные выплаты жильцов, при 10-летнем сроке могут составить, по нашей оценке, порядка 700-800 руб. А если подключить бюджет - все те же 300.

Выгоды такой схемы безусловны.

РУКА ОБ РУКУ

Чтобы сделать ремонт, а потом взимать деньги в рассрочку, нужен кредит. Где его взять управляющей организации или, скажем, конкретному ТСЖ? Под какой залог? Ведь само товарищество никаких фондов не имеет. Могло бы заложить землю, нежилые помещения, но этот капитал общего

имущества на сегодня недоступен жильцам. Что касается управляющих организаций, то у них тоже большие риски. Какого у компании залоговое имущество? Никакого. А потому охотнее дадут деньги все тем же ТСЖ. Но чтобы окончательно разрушить сомнения банковских работников, нужны гарантии правительства Москвы. Тогда доверие финансовых организаций к некоммерческому ТСЖ, безусловно, возрастет.

Не обойтись и без конкретной материальной бюджетной помощи. Это может быть премия за то, что дом вообще взялся за ремонт и копил на это деньги (такая премия может быть весьма ощутимой - до 50 процентов от взносов граждан) либо льготные проценты за кредиты, просто оплата первого взноса, наконец, покрытие инфляционной составляющей. Подобное поощрение граждан, заботящихся о собственном жилище, существует во многих странах. Думается, и нам необходим утвержденный порядок финансирования собственниками капитального ремонта, который одновременно гарантировал бы обязанности города, а возможно, и федеральной казны по отношению к ним.

К сожалению, документов, регламентирующих этот процесс сегодня, нет. Нет и городского закона о капитальном ремонте, где были бы указаны перечень необходимых работ (обязательно в комплексе!) и их стоимость. Участие жильцов в восстановлении своих домов не отражено и в многочисленных программах по капитальному ремонту. Практически все они ориентируются на бюджет, что противоречит Жилищному кодексу.

Вывод: администрации города и гражданам надо работать рука об руку, а у людей должна быть уверенность, что город не оставит их наедине с их заботами. Без этого тяжелое бремя восстановления и капитального ремонта жилищного фонда столицы рискует стать вовсе неподъемным.

Записал
Исаак ГЛАН