

## «АРКАДА-ХАУС» – ДОМ НОВОГО ВЕКА

Сейчас можно услышать разные суждения относительно ТСЖ. Споры о том, насколько целесообразно жителям объединяться и брать управление домом в свои руки, возникают довольно часто. Главный аргумент противников ТСЖ сводится обычно к утверждению, что создание товарищества обязательно повлечет за собой увеличение коммунальных платежей. Однако практика работы лучших столичных ТСЖ уже показала: при грамотном управлении жизнь в доме можно сделать более комфортной и без этого. Во всяком случае, именно так обстоят дела в ТСЖ «Аркада-Хаус».



Глава управы Геннадий Лашкин знает: инициатива граждан нуждается в поддержке

### ЧТО УСПЕЛИ ЗА ДВА ГОДА?

Красавец-дом по адресу ул. Островитянова, 4 в ЮЗАО строители сдали недавно, в 2003 году. Здесь 460 квартир и подземный паркинг, рассчитанный на 220 машин.

В прошлом году, - говорит встретивший нас глава управы района Теплый Стан Геннадий Лашкин, - этот дом участвовал в конкурсе «Улучшаем свое жилище». В окружном этапе он завоевал первое место, в городском тоже занял одну из лидирующих позиций. А в этом году округ представляет его в конкурсе «Московский дворик».

ТСЖ здесь организовали в 2004 году. Возглавил товарищество Константин Крохин.

Такой дом привлекает издали...



А с июля 2005-го, то есть ровно два года назад, - говорит он, - мы приступили к самостоятельной эксплуатации дома. За это время, как мы надеемся, сделать успели немало.

Вместе с председателем правления ТСЖ «Аркада-Хаус» Константином Крохиным проходим во двор. Не требуется много времени, чтобы убедиться в справедливости слов руководителя товарищества. Нас встречает идеально ровная и сочная зелень газонов с живописными островками цветов, декоративным кустарником и елочками, молодые рябинки с алыми гроздьями. Малые архитектурные формы тоже привлекают внимание: вот фонтан в античном стиле, дальше - забавная композиция с детьми на повозке. Попутно отмечаешь едва ли не стерильную чистоту площадки, где стоят контейнеры для мусора. Судя по надписям на контейнерах, его здесь пытаются собирать раздельно.

Все благоустройство, которое вы видите, проведено заново, - продолжает Константин

Крохин. - Это касается и озеленения, и цветочного оформления, и детской площадки. Хотя площадка является районной территорией, управа поддержала нас, и мы обустроили здесь игровой комплекс с пластиковым покрытием. Как видите, есть условия для детей разных возрастных групп - от малышей до подростков. Есть также современный спортивный городок, где можно заняться и баскетболом, и волейболом, и настольным теннисом.

### КРАСОТА БЕЗ ПЕРЕПАТЫ

Тут же возникает закономерный вопрос: во что это обходится жителям дома? Оказыва-



Председателю правления ТСЖ Константину Крохину люди не просто верят - ему доверяют!

ется, все делается за счет средств, которые собираются в качестве текущих платежей на эксплуатацию дома. И эти платежи соответствуют установленным в Москве нормативам. Константин Крохин на ходу выдает точную справку:

Плата за техобслуживание составляет 6 рублей за квадратный метр для тех, у кого жилплощадь соответствует нормативу. Те жители, которые имеют сверхнормативную площадь, платят по 14 рублей 88 копеек за квадратный метр. А у нас здесь есть квартиры и по 100 квадратных метров, где берется именно такая сумма. То есть платежи такие же, как в любом московском доме. Размер оплаты коммунальных услуг тоже регулируется постановлением правительства города, она одинакова для всех жителей. Хочу подчеркнуть, что никаких дополнительных средств нам собирать не приходится - укладываемся в определенные городские нормативы. При этом мы занимаемся не только благоустройством. В рамках этих же платежей удается осуществлять текущий ремонт подъездов, проводить частичный ремонт кровли для ликвидации протечек. Получается, что без дополнительных затрат мы не только содержим дом, но и благоустраиваем территорию. И то, что вы здесь видите, - результат двух лет работы.

Неудержимый рост количества автомобилей в личном владении давно стал в столице проблемой проблем. ТСЖ «Аркада-Хаус» в

этом смысле не исключение: на 220 местах в подземном паркинге никак не разместиться 1200 машин.

Но в этом году управа пошла нам навстречу, - говорит Константин Крохин. - В нашем микрорайоне сейчас обустривается экологическая парковка. Надеемся, что к концу года мы сможем ее доделать, тогда машин во дворе станет меньше. Пока же стараемся размещать автомобили на близлежащих стоянках.

Первый этаж дома занимают различные офисы. Интересно, вкладываются ли арендаторы в благоустройство территории. Окажется, что большинство этих помещений - частная собственность. Они были проданы городом еще на этапе строительства.

Большее половины владельцев этих помещений, - говорит Константин Крохин, - тоже являются членами ТСЖ и несут точно такие же расходы по техническому обслуживанию. Тарифы утверждаются на общем собрании. Что касается территории непосредственно перед офисами, то она благоустроивалась в рамках общего проекта, в едином стиле. Главная обязанность владельцев - содержать все в порядке.

### КОМФОРТ ПО ПРОЕКТУ

Мы входим в подъезд, и вестибюль встречает нас почти дворцовым интерьером: полированный камень, стильные бра, зеркала, эстампы на стенах и большой аквариум.

Все, что вы здесь видите, - поясняет Константин Крохин, - тоже сделано без дополнительных вложений жителей. Аквариумы по решению общего собрания установили в каждом подъезде - это очень нравится детям. Зеркала нам фабрика предоставила бесплатно - при условии сохранения ее логотипа. То есть мы всегда пытаемся найти возможность избежать лишних затрат.

## Реформа ЖКХ:

Нежилые помещения в доме - кто их хозяин? Жилищный кодекс и многочисленные нормативные акты ясно говорят: собственники дома. Если ЖКС - то члены кооператива, если ТСЖ - товарищества. Между тем ни те, ни другие не могут получить их. Свою тяжелую дилемму наложил на эти помещения Департамент имущества.

### В ПОСЛЕДНИЙ ВАГОН

Этот кооператив был сформирован в 1990 году - вскочили, что называется, в последний вагон, ибо с ЖКС к тому времени было покончено. Кредиты давало государство, но оно уже стало разваливаться. Состоял кооператив в основном из льготников - участников и инвалидов Великой Отечественной войны, «афганцев», «чернобыльцев», семей погибших воинов, многодетных семей и др. В прошлые годы многих из них без звука поставили бы на очередь, но в девяностом уже все понимали, что это бесполезно: жилищное строительство практически прекратилось. Впрочем, и с кооперативом начались проблемы.

Банки в кредите отказали. ТУКС - заказчик строительства - вдруг поставил невыносимые условия: никакой расщелки, платите деньги за дом сразу. Выходили на митинги, перекрывали дорогу. Во главе протестного движения стояла молодая и горячая Ирина Ногина. К тому же - многодетная мама. Потом она стала председателем ЖКС «Чертаново-18», и сам дом стал ее судьбой. (Маленький штрих: «Можно Ирину Анатолевну?» - «А вы не звонили в правление? Она еще там». Было 10 вечера). Но тогда - отчаянное положение. Единственная надежда получить (купить!) квартиру рухнула.

Делать нечего. Согласились на драконовские условия. Заплатили. Хотя многие потом буквально голодали. А вещи в уже новые квартиры некоторые перевозили на саночках - на машину денег не хватало.

Почему я обо всем этом вспоминаю? Именно в связи с нежилыми помещениями - о них и пойдет речь. В условиях ТУКСа было и такое: оплатите также первый нежилой этаж, ведь он спроектирован для нужд кооператива, на финансирование города не надейтесь. Пошли и на это. В техническом паспорте, который выдало кооперативу тогдашнее БТИ, было написано, что ЖКС является правообладателем 15695 кв. м жилой и 688 кв. м нежилой площади.

Поначалу считали такое требование очередным произволом, но после оценили: благо!

Новые времена принесли не только тяготы, но и новые принципы в хозяйственных отношениях: появилось понятие «частная собственность», и часть прав, которые всегда были прерогативой города, перешла к гражданам. Свободные площади сдали в аренду. Вырученные средства прежде всего помогли нуждающимся. Взнос на квартиру, переезд многих чуть ли не разорили вконец. А тут еще фантастический ценный скачок 1992 года. Так вот, жильцам разрешили не платить полгода за проживание. Расходы взяло на себя правление.

### НА ПОЛЬЗУ ДОМА

Средства, полученные от аренды, впоследствии стали источником благополучия всего дома.

Проходим с Ириной Анатольевной по двору. Кстати, землю - предмет недосыгаемых мечтаний многих домов - дали ко-

оперативу в бессрочное пользование. Таких случаев - 5-6 на всю Москву. Это к тому, что в ЖКС хорошие хозяева, умеют отстаивать свои - вполне законные - интересы. Впоследствии очень пригодится.

Оборудовали фиксированные места парковки для машин. Люди с достатком платят за них (деньги идут на нужды дома), для менее обеспеченных они бесплатны. А чтобы любители совсем не беспокоились за сохранность своих «тачек», поставили шлагбаумы.

Детская и спортивная площадка предусмотрены для ребятшек разных возрастов - в каждом уголке соответствующие спортивные снаряды и развлечения. По идее, все это должны были бы сделать местные власти, но тогда площадка походила бы на тысячи других. Кооператив сделал, как хотел. На те самые арендные деньги... Зимой здесь, кстати, заливают каток, устраивают соревнования и праздники для детей всего района.

На общем собрании определили приоритеты расходов. Какие главные? Если вспомнить середину 90-х - безопасность. Впрочем, она и сейчас не помещается. Дом вблизи метро - мало ли какие нежелательные гости наведуются сюда? Обнесли оградой. Взяли охрану. Поначалу она смотрела только за машинами, но на общем собрании решили: пусть смотрит за всем двором. Мамам стало спокойнее отпускать детей... Для тех же целей поставили дополнительные светильники во дворе. В каждом подъезде оборудовали помещения, пригласили консьержек - тогда о них в городе вообще не слыхивали. Установили домофоны.

Ну и, конечно, много сделали для самого дома - разбили перед ним цветники, уложили плитку в подъездах, обычные кнопки в лифтах сделали антивандалными, такими же стали и почтовые ящики. А лампочки накаливания сменили на экономные. Ведь это же не городской дом, за освещение мест общего пользования расплачивается сам кооператив! Не раз проводили косметический ремонт холлов подъездов. В каждом - зеркала и люстры. Короче, арендные деньги работали. Нелишнее добавить: контроль за их использованием был строг - только на дом!

Активность ЖКС была замечена и оценена городом. Стена правления ЖКС увешана почетными грамотами за победы в городских конкурсах по самым разным номинациям: «Улучшаем свое жилище», «Лучшая инициатива объединения жителей» (эту награду получили совсем недавно), «Лучший подъезд» и другие. Дом стал категорией не только социальной, хозяйственной, но и нравственной. Люди любят не только свои квартиры, но и здание в целом. Заботятся о нем. Нечастое явление для Москвы. Здесь - во дворе - люди совместно отмечают праздники. И один из самых почитаемых - день рождения самого дома. В этом году, кстати, ему 15 лет.

### СРЕДИ БЕЛА ДНЯ...

Но вот наступил 1997 год. Вышел закон РФ «О регистрации прав на недвижимое имущество». Долгое время жильцы не догадывались, какую