

**Герман Андреевич, что мешает сегодня развиваться жилищному движению?**

- Во многом тут вина федеральной власти, которая, с одной стороны, подталкивает собственников жилья к объединению, а с другой - ставит палки в колеса. Недавно на ТСЖ и на ЖСК наехало Министрство финансов России. Мотив был такой: а чем вы от ЖЭКов отличаетесь? Вы такие же управляющие компании - гайки крутите, метлой машете, фасады красите. Почему ДЕЗы и ЖЭКи налоги платят, а вы - нет? Платите!

Чиновники не хотят понять, что ТСЖ и ЖСК - некоммерческие организации, которые создаются по инициативе граждан и на их средства. А то, что мы метлой машем и подъезды красим сами - это наша уставная деятельность. Никакой ДЕЗ за нас это делать не будет. Мы обращались в суды с требованием отменить незаконное налогообложение. И выиграли эти процессы. Но победы оказались местного значения. Кто в суд не подавал, тот по-прежнему налоги платит. В Петербурге, например, на один ЖСК повесили штраф за неуплату налогов в полтора миллиона рублей. Председатель и бухгалтер могли получить не просто инфаркт, а просто умереть - со страху! И мы решили: зачем нам каждый раз с Минфином бодаться, нервы трепать. Поэтому мы сделали запрос в Высший арбитражный суд России и обсуждали эту проблему дважды: в мае и июле. Ждем решения пленума Высшего арбитражного суда, которое будет обязательным для всей России...

**- То есть ТСЖ, ЖСК, МЖК признаются-таки некоммерческими и освобождаются от налогообложения?**

- Да, речь идет о налоге на добавленную стоимость и налоге на прибыль. О едином социальном налоге - отдельный разговор. Мы его раньше не платили. Потом нас заставили его платить. Потом было решение Конституционного суда РФ, которое совпало с нашими доводами об отмене налога. Но его «заиграли» депутаты и до сих пор статус-кво не восстановлен. То есть законодатели пока не пошли на отмену единого социального налога для ТСЖ, ЖСК и МЖК...

**- Характерная особенность сегодняшнего дня: ТСЖ начали возникать в старых домах - бывшем муниципальном фонде. Чем это вызвано?**

- Люди начали осознавать, что за них никто ничего делать не будет. И если они не создадут управляющую компанию сами, то им навяжут то, что не нужно. Я в одном выступлении перед жителями образно обрисовал сегодняшнюю ситуацию с управляющими жилищным фондом. У вас, допустим, подрастает ребенок и вы раздумываете: в какой детсад его отдать? Вдруг звонок в дверь: «Я Фрекен Бок, пришла к вам специально ухаживать за вашим мальчиком. Тысячу долларов в месяц в течение года вы мне обязаны платить». Если вы не создадите ТСЖ, то за вас местная администрация определит: кому, какой Фрекен Бок вас отдать минимум на год. Раньше был установлен срок три года, но мне удалось выбить «юрьев день» уже после первого года... Но вырваться из объятий нерадивой управляющей компании будет очень трудно, поскольку в каждом доме есть люди не очень адекватные, которых легко ввести в заблуждение, есть и такие, которые за бутылку водки проголосуют за что угодно. И организация, которая управляет вашим домом и собирает с вас деньги, не захочет вас терять. Против инициативных групп, которые будут бороться с нерадивыми управдомами, будут запущены все методы воздействия... Людям сейчас разобораться во всем этом очень трудно. И мне очень нравится позиция одного из специалистов столичного Департамента жилищной политики Виталия Акмикина, который говорит, что нам нужно еще 2-3 года, чтобы людей ввести в контекст этих проблем. Наши жители - учителя, музыканты, рабочие, продавцы, - как управдомы пока никудашные, своих прав не знают. Им нужно рассказывать, что хуже, что лучше, учить...

**- Кстати, многие ТСЖ, столкнувшись с трудностями, приглашают в качестве управдома чужого дядю...**

- А зачем тогда создавать товарищества собственников? Знаете, как в Петербурге возникают ТСЖ? Людям говорят: вы только проголосуйте, а затем можете разбежаться. Здесь сидят люди, которые все возьмут на себя. Вы им только отдайте доверенность и печать. Это все равно, что отдать чужому дяде ключ от квартиры. Жуткое дело! В Питере таким образом не одно ТСЖ создано, но они - мертворожденные. И вот одна женщина приехала отсюда ко мне и жалуется: мне такой договор в управляющей компании под-

просил материально посодействовать обучению жилищного актива на базе Института повышения квалификации госслужащих, где я был доцентом. И московские власти выделили нам деньги, правда, небольшие. И мы начали обучать - бесплатно - председателей ЖСК, ТСЖ, МЖК в Москве. Они потом получили документ государственного образца. Во время учебного процесса мы старались провести линию защиты жителя, его прав. Я сам тогда же был председателем ЖСК, и принимал, насколько это важно. Сегод-

- В Москве есть законодательные акты, которые трактуют однозначно - нежилые помещения надо передавать ТСЖ. В других городах и того нет. Есть нежилые помещения, которые ну никак нельзя оторвать от жилищного фонда. Например, технический подвал, где проходят коммуникации. Туда надо спуститься, чтобы регулировать подачу воды по всем этажам. Я в Самаре был, спускаюсь в подвал одного из домов, а там вокруг труб - прекрасная кулинария. Торты стоят и прочее. Мне председатель ТСЖ говорит: смотрите, вот за этими тортами на днях прорвало трубу. Оказывается, застройщик, который должен был передать подвал товариществу, про-

понятие совместной собственности осталось. Когда говорят ТСЖ, «многоквартирный дом», то не все понимают, что дом обязательно с земельным участком - там, где зеленые насаждения, парковки для машин, спортивные площадки, дорожки. Это все перечислено в положении о ТСЖ, которое утвердил Черномырдин в 1997 году. Есть методические указания Госстроя по расчету придомовых участков от 1998 года. Эти документы живут до сих пор, но о них не любят вспоминать, потому что нормы там для жителей хорошие. Конечно, федеральные власти постараются их урезать...

**- Сегодня ТСЖ имеют за собой реально закрепленные земельные участки?**

- Особо-то голову ломать не надо - в БТИ все планы земельных участков есть. Раньше планы БТИ всерьез не воспринимались, а сегодня и власти на них обратили внимание. Может,

Герман ЛОМТЕВ:

## ТСЖ - НЕ ПРИХОТЬ, А СПОСОБ ВЫЖИВАНИЯ

Герман Андреевич ЛОМТЕВ - выпускник МИСИ. Работал в Главмосстрое, защитил диссертацию (кандидат экономических наук), был доцентом и проректором МИСИ, трудился заведующим кафедрой экономики и управления Института повышения квалификации госслужащих Академии госслужбы при Президенте РФ. С 1995 года - президент Союза ТСЖ, ЖСК и МЖК. Член координационного совета по управлению в жилищной сфере при мэре Москвы.



ФОТО АЛЕКСАНДРА КОГАЛОВА

сунули... Что делать? Нечистоплотные управляющие шли на прямые подлоги...

**- В самом деле: что делать?**

- Беда в том, что не всегда можно найти своих управляющих из числа людей, приватизировавших квартиры в муниципальном доме. Многие заняты и не очень хотят в это дело влезать. Нет жилищного актива, хотя процент приватизации в таких домах 70-80 процентов. Все думают, что о них кто-то позаботится. Они думают, что ответственность за состояние дома по-прежнему лежит на государстве и не понимают, что это тезис из прошлого. Да она, эта ответственность, чиновниками под ноги брошена и все по ней ходят. Никто не задумывается о том, что с вашим домом надо делать, пока вы не проснетесь, не соберете собрание, не обсудите, что делать. Это и есть создание системы управления домом.

В чем суть ТСЖ? Это когда все финансовые потоки из казны на ремонт и эксплуатацию дома идут на наш финансовый счет, на счет ТСЖ, а не чужому дяде, за которым никто никогда не проследит: куда он дел эти деньги. В ТСЖ все прозрачно, все можно увидеть, за всем проследить. Меня порадовала недавно информация: прокуратура взялась за проверку новоявленных управляющих компаний. Ведь до чего доходит: на севере Москвы три каких-то студента - один прописан в Тверской области, другой где-то еще - создали управляющую компанию с уставным капиталом 10 тысяч рублей. Подделали подписи жителей о проведении собрания жителей нескольких домов и захватили в свои руки их управление.

**- Когда власть бросила лозунг - «Создавайте ТСЖ!», то одновременно надо было развернуть систему обучения жителей, подготовки жилищного актива. Но этого не произошло. Почему?**

- Я и депутат Галина Хованская встречались с Юрием Лужковым, с его первым заместителем Юрием Росляком, обсуждали эту проблему, еще когда движение ТСЖ только-только разворачивалось. И я по-

нял есть учебные центры, которым тоже выделяют немалые бюджетные деньги. Но чему они обучают? Там учат, как надо людей загонять в те рамки, в которых они себя хорошо бы вели - с точки зрения чиновников. Я людям разъясняю, где и как чиновники наезжают на жителей - незаконно. Энергетики, например, предлагают поставить один счетчик на дом. Я говорю: я вас в свой дом не пушу. У меня стоят счетчики в каждом подъезде - на лифты, плюс еще 215 квартир и 215 счетчиков и жители сами за себя платят. Сейчас во Владивостоке насильно всем ставят эти счетчики и говорят: мы с вас по большому счетчику возьмем, а там между собой разбирайтесь. Но данные поквартирные и придомовые счетчики электроэнергии не стыкуются...

Надо учить людей как защищать свои интересы, как эффективно управлять домом, а не как ходить строем.

**- У ТСЖ большие возможности, в том числе и по использованию нежилых помещений. Как эти возможности используются?**

дал его налево. И кулинария сантехников в подвал не пускает. Это уродство... А все оттого, что жители не могли себя защитить и отстоять свои права.

**- Другая проблема - проблема межевания, выделения придомового участка сегодня стоит остро, особенно в условиях точечной застройки. Возникают конфликты при появлении рядом с домом парковок, торговых павильонов. Можно ли разрулить правовым способом подобные ситуации?**

- Федеральные власти готовят документы, которые должны помочь разрешить проблемы землепользования в городе. В документах ельцинского периода, в законе о ТСЖ было понятие «совместное владение» - кондоминиум. Он определял, что земельный участок имеет такие-то границы, жилой дом - такие-то, в нем такие-то жилые и нежилые помещения. Важно еще было зарегистрировать совместные права на совместное владение - землей, нежилыми помещениями. Но они-то как раз и не регистрировались. Слово «кондоминиум» в Жилищном кодексе убрали, но

взять их за основу? Тем более что межевать все заново - долго и дорого. Есть перегибы, когда ТСЖ берут, оформляют участок перед домом и никого туда не пускают. В Питере существует закон: можете забор поставить, но ворота должны быть открытыми с 9 утра до 9 вечера для всех. В 9 вечера можете их запереть. Это тоже разумное решение. С того момента, когда придомовый участок регистрируется в кадастре, он становится собственностью жителей дома, создавшего ТСЖ. То есть землей владеют жители, а не ТСЖ или ЖСК. Они могут договориться - будут ли машины тут ставить и в каком количестве, будут ли зеленые насаждения расширять или нет. Или, может быть, стоит выделить часть участка для коммерческих целей? Отдать его под палатки...

**- По сути дела жители, которые создают ТСЖ, не могут полностью реализовать свои права, не будучи объединенными в союз или какое-то сообщество...**

- Не стал бы говорить столь однозначно. Многие зависят от того, кто председатель. Они могут всего и сами добиться.

**- Современный Жилищный кодекс многие называют драконовским. Способствует ли он созданию ТСЖ?**

- Закон о ТСЖ, который существовал до принятия ЖК, был нужнее и полезнее людям. Не секрет, что Жилищный кодекс создавался экспертами, которых финансировали некоторые структуры США... Я понимаю, что государство, принимая этот кодекс, подтвердило, что оно не может больше бесплатно обеспечивать людей жильем, но закон о ТСЖ отменять не надо было. Он бы и дальше прекрасно работал. Месяц назад весь Петербург на ушах стоял. С 1 августа внедрились плату за лифт жителям первых этажей. И что вы думаете? Губернатор выступила по телевидению, говорит, не платите. Но лифт-то общее имущество - так в Жилищном кодексе написано. А раз общее имущество, значит, его должны содержать все. Это же идиотизм! Зачем людей нервировать и заставлять платить за лифт, на котором они не ездят? Жилищный кодекс менять надо! Там ведь есть и такая норма - ребенка, например, можно вышвырнуть из квартиры, если папа с мамой развелись, и суд отдал квартиру папе, а ребенка - маме.

**- Жилищный кодекс должен был похоронить такую форму управления, как ЖСК. Как удалось выжить кооперативам?**

- Да, в законе о введении в действие кодекса написали, что ЖСК надо переделывать в ТСЖ или ликвидировать. Поскольку шум поднялся по всей стране, то эту запись 30 июня 2006 года отменили. И ЖСК могут спокойно жить. А то бы что получились: устав - меняй, название - меняй, печать - меняй. Договора с поставщиками - меняй. Зачем нам эта головная боль? Надо решать реальные проблемы, а не порождать новые на пустом месте.

Беседу вел  
**Николай ПЕРМЯКОВ**