

Без преувеличения можно сказать, что дом 7 на улице Марксистской знаком миллионам наших сограждан, - здесь проводились натурные съемки многих отечественных телесериалов. Но в стенах этой элитной трехуровневой башни (в 16, 19 и 24 этажа) течет своя жизнь, которая остается за рамками телевизионного кадра. Здесь развивается действие другого «сериала», сценарием для которого служит повседневная практика деятельности товарищества собственников жилья. Домовладение является частной собственностью, и почти шесть лет назад здесь было создано ТСЖ «Пламя». К его опыту стоит присмотреться поближе.

СТРОИТЕЛЬНОЕ НАСЛЕДСТВО

Многие думают, что в товариществах, образованных в новостройках, проблем практически нет. Однако Николай Никитченко, управляющий ТСЖ «Пламя», успел испытать их на себе в полной мере.

- Дом действительно новый, построен по эксклюзивному проекту в 2000 году. В трех наших башнях 183 квартиры, есть подземный паркинг на 189 машин. Однако качество строительства оставляло желать лучшего. Пока все блистало свежей краской, это не бросалось в глаза. Но если вы сейчас присмотритесь к фасаду с близкого расстояния, то увидите, что начала отслаиваться штукатурка. Значит, не было должного контроля за строительными работами со стороны соответствующих государственных органов: нельзя было в мороз штукатурить. Кроме того, выявились прорехи гидроизоляции на подземной парковке. Очевидно, пресловутая штурмовщина у нас еще живуча...

Николай Никитченко достает из шкафа деталь - два металлических патрубка, соединенных резиновой перемычкой. Видно, что перемычка прорвана.

- Вот такие компенсаторы на системе горячего водоснабжения поставили нам строители, - говорит он. - Но разве выдержит такая перемычка, когда в системе давление бьет до десяти атмосфер? Вот и у нас не выдержала. Порвалась в ночь на 29 апреля, когда многие уже разъехались на майские праздники. С большим трудом выяснили, что произошло это на шестом этаже, - на четвертом и пятом этажах никого уже не было. Хорошо, что вовремя спохватились и перекрыли стояк. Тем не менее одна квартира от залива сильно пострадала.



ТСЖ приходится устранять огрехи строителей

КТО ВО ЧТО ГОРАЗД

С началом заселения дома обозначилась другая проблема. Ведь с чего обычно начинают владельцы квартир, въехав в новые стены? Затевают ремонт или сантехнику, меняют радиаторы отопления, делают новую электропроводку.

- В свое время застройщик оставил здесь обслуживающую организацию, - рассказывает управляющий, - но она не сумела должным образом проконтролировать процесс ремонта. В итоге каждый хозяин действовал по своему разумению. Хорошо, если он консультировался со специалистами, но так

было не всегда. А ведь в городе установлен порядок: затеваешь перепланировку - обратись в Мосжилинспекцию. Я, кстати, так и поступил, когда пришлось основательно отремонтировать свою новую квартиру. Затратил время, но проконсультировали меня бесплатно. Теперь уверен, что все сделал по правилам.

Кроме того, зачастую для ремонта приглашались случайные люди, которые «все могут». Это тоже, как правило, оборачивалось печальными последствиями. Недавно мы столкнулись с фактом откровенно халтурной работы, когда была нарушена система отопления. Случайно удалось обнаружить повреждение и избежать большой беды. Вообще, беспечность иных людей просто удивительна. Заплатив за элитное жилье немалые деньги, они экономят на ремонте, приглашают специалистов подешевле, как правило, гастарбайтеров, с которых никакого спросу.

ЧТОБЫ ДОМ НЕ ХИРЕЛ

Управляющий и сам живет в этом доме. Он убежден, что ответственность за его состояние и текущее содержание в первую очередь лежит именно на собственниках.

- Мы больше всех заинтересованы в том, - говорит Николай Андреевич, - чтобы дом стоял и не хирел. Недавно мне довелось побывать в Ижевске - видел деревянные дома, которые служат людям по сто лет и больше. А почему? Да потому, что, во-первых, сруб был правильно поставлен, во-вторых, хозяева заботились о них, что-то поправляли по мере износа. А посмотрите на ситуацию в муниципальном доме, где тоже вроде бы есть хозяин - государство. Там четкое разделение: житель считает, что отвечает толь-

ко за свою квартиру, а что касается остального - пусть делает кто-то. В итоге мы видим, в каком состоянии пришел муниципальный фонд. Сегодня это уже большая государственная проблема.

К необходимости самостоятельного управлять домом и обслуживать его здесь тоже пришли не сразу. Деятельность компании, которая поначалу выполняла эти функции, вызвала много нареканий: не на должном уровне велась документация, не обеспечивался необходимый технический и эксплуатационный порядок.

- Договор расторгли, - говорит управляющий, - с компанией распрощались, стали управлять сами.

Люди, обслуживающие дом, действительно профессионалы, обладающие к тому же универсальными навыками. По словам управляющего, в последние два года правление особое внимание уделяет техническому оснащению персонала.

- Голыми руками, - замечает Никитченко, - ни в подвале, ни на крыше, ни во дворе ничего не сделаешь. И хотя некоторые механизмы, приспособления используются редко, без них обходиться - себе дороже.

- Средств на это не жалею, ведь скрупулезно платит дважды, - вторит управляющему главный бухгалтер ТСЖ Татьяна Попова. - В прошлом году для уборки территории приобрели трактор. Подземный гараж убирается у нас промышленным пылесосом, недавно прикупили еще автомойку «Керхер». Инструмент берем только самого высокого качества.

В этом году и электронасос для опрессовки приобрели самый лучший. При подготовке дома к зиме он незаменим, потому что ручным насосом создать нужное давление для проверки систем невозможно.



Дом, в котором действует ТСЖ «Пламя»

ТСЖ «ПЛАМЯ»:

Набрали собственный штат - полтора десятка человек. У нас есть бухгалтер, четыре диспетчера, сантехник и электрик, три уборщицы, два дворника. Достаточно ли? Это вопрос. Пока обходимся, потому что дом новый. Но по мере его старения придется, возможно, штат увеличивать.

ГОТОВЬ САНИ ЛЕТОМ

Люди, обслуживающие дом, действительно профессионалы, обладающие к тому же универсальными навыками. По словам управляющего, в последние два года правление особое внимание уделяет техническому оснащению персонала.

- Голыми руками, - замечает Никитченко, - ни в подвале, ни на крыше, ни во дворе ничего не сделаешь. И хотя некоторые механизмы, приспособления используются редко, без них обходиться - себе дороже.

- Средств на это не жалею, ведь скрупулезно платит дважды, - вторит управляющему главный бухгалтер ТСЖ Татьяна Попова. - В прошлом году для уборки территории приобрели трактор. Подземный гараж убирается у нас промышленным пылесосом, недавно прикупили еще автомойку «Керхер». Инструмент берем только самого высокого качества.

В этом году и электронасос для опрессовки приобрели самый лучший. При подготовке дома к зиме он незаменим, потому что ручным насосом создать нужное давление для проверки систем невозможно.

- Но нельзя сказать, - добавляет Никитченко, - что он нам требуется только раз в год. После каких-то переделок или замены оборудования в квартирах его тоже можно применять для контрольной проверки качества выполненных работ.

Еще одна нештатная новинка - аппарат для заморозки труб. Оригинальное приспособление, позволяющее менять краны, вентили и прочую арматуру, не сливая воду из системы.

- Вода нынче дорогая, - говорит управляющий, - Представляете, сколько ее нужно, чтобы после ремонта заполнить стояк на 24 эта-

жа? Поэтому и купили эту систему. Дорогая, но окупаются быстро.

На мой вопрос, готов ли дом к зиме, Николай Никитченко ответил без промедления:

- Система отопления подготовлена, опрессована и сдана комиссии. Представители МОЭК похвалили нас за организованность, что было очень приятно. На трех тепловых узлах здания мы смонтировали 42 манометра с трехходовыми кранами, заменили задвижки и краны, которые изнашивались за шесть лет. Трудились напряженно, привлекали и специалистов со стороны. Но уже сейчас думаем о том, какое оборудование надо обязательно заметить в следующем году.

НЕ БЕЗ КОНФЛИКТОВ

ТСЖ здесь организовано еще застройщиком, осенью 2001 года, когда было продано большинство квартир. И это совершенно правильно, поскольку владельцы не намеревались передавать дом на муниципальный баланс. Другие люди, покупая квартиры, знали, что здесь уже есть товарищество. Правда, далеко не все восприняли этот факт с удовлетворением. Вот что говорит по этому поводу Николай Никитченко:

- Практически мы существуем уже семь лет. Дом за это время новее не стал. В этом году мы остро почувствовали, что техническое состояние здания требует повышенного внимания и соответствующих затрат. Упущение прежнего состава правления состояло в том, что оно не занималось обновлением тех или иных систем, оборудованием. А ведь каждый год надо что-то делать и поправлять. Но при этом некоторые владельцы жилья очень нерадиво относятся к нему. Это выражается и в неплатежах или задержке платежей. Однако мы не вправе приходить к ситуации, когда все проблемы навалются разом.

Иногда возникают просто абсурдные моменты. Общедомовые коммуникации проложены в шахтах, проходящих через жилые помещения. Мягко говоря, такое решение проектировщиков нельзя

считать удачным: непросто бывает попасть в квартиру обслуживающему персоналу, чтобы провести срочный ремонт.

- Вот последний пример, - рассказывает Татьяна Попова. - Две недели уговаривали хозяйку одной квартиры, чтобы она обеспечила сантехнику доступ к стояку для устранения течи. Дел-то было всего на два часа, но уговаривали две недели!

ПЛАТЕЖИ ПРЕВЫШЕ ВСЕГО

Татьяна Попова ответила на некоторые вопросы, связанные с экономикой дома. Во-первых, она развеяла мои иллюзии относительно того, что значительная доля общих расходов по содержанию здания компенсируется платежами магазинов и салонов, занимающих первый этаж.

- Ничего подобного, - сказала она. - Не забывайте, что дом целиком находится в частной собственности. У помещений первого этажа тоже есть владельцы, которые сдают их под магазины физическим лицам. Причем ставка за техобслуживание для всех одинакова - такая же, как и для жителей. Мало того, у этих магазинов отдельные договоры с ресурсоснабжающими организациями. ТСЖ здесь ничего не сдает в аренду, поскольку нет у нас на это юридических прав.

Товарищество уже позаботилось о том, чтобы описать состав общедолевого имущества. Что же касается оформления земельного участка, то здесь уже слово за городом.

- Есть решение о межевании кварталов, которое должно быть

выполнено в те или иные сроки, - говорит Татьяна Попова. - И хотя эта проблема не наша, мы готовы...

Во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями проблем нет. В ТСЖ внимательно следят за тем, чтобы не возникло долгов, а когда есть возможность, платят за ресурсы авансом.

- Взять тепло и не отдать за него вовремя деньги - это грех, - подчеркивает управляющий. - К сожалению, некоторые жители нашего дома так не думают, платят с задержкой.

ГОСУДАРСТВО ПЛЕЧО ПОДСТАВИТ?

Итак, жилой дом и подземная автостоянка содержатся только собственниками помещений. Но всегда ли они будут в состоянии нести такие расходы? Ведь товарищество действительно в условиях, когда речь идет именно о поддержании дома в хорошем состоянии, об устранении изъянов в процессе текущей эксплуатации. Но по прошествии определенного времени обязательно проявятся проблемы, требующие капитальных затрат. Известно, что в таких случаях ни ДЕЗы, ни ЖЭКи не обходятся без финансовой поддержки государства. Товариществам тоже без нее не обойтись. Николай Никитченко уверен, что государству никуда не деться от необходимости поддержки ТСЖ.

- Конечно, начнутся дискуссии, - говорит он. - Пойдут разговоры о том, что собственники должны справляться сами. Но разве мы виноваты, если дом в свое время построили так, что через пять лет штукатурка с фасада начала обваливаться? Не наша вина и в том, что между первой и второй секциями здания появилась трещина, в результате чего заливая подземный гараж. Ни одно ТСЖ таких капитальных работ не потянет!

Прежняя практика формирования фондов капитального ремонта себя не оправдала - деньги «сгорели» в период экономических катаклизмов. Насколько эффективно накапливать их сейчас в виде ежегодных сборов с собст-