

венников жилья? Человек, который осведомлен в показателях инфляции, не будет долго ломать голову над ответом. Вот и ТСЖ «Пламя» пока не формирует каких-то фондов на отдаленную перспективу. Кроме того, для сбора денег на решение грядущих проблем необходимо согласие всех членов товарищества, что пока нереально. Трудно также понять, из какого принципа исходит государство, облагая ТСЖ налогами. Ведь товарищество - организация некоммерческая, и собираемые средства тратятся только на содержание жилья.

- Мы второй год работаем по упрощенной системе налогообложения, - говорит главный бухгалтер товарищества. - То есть все, что пришло на счета ТСЖ, считается нашим доходом. Поэтому мы стараемся по максимуму вкладывать деньги в текущую эксплуатацию дома. Тем самым создается определенный задел на будущее.

КОГДА ПЕРСОНАЛ НА ПОСТУ

Знакомство с домом мы начинали с диспетчерской. Дежурила Галина Щукина. На ее рабочем столе - компьютер, куда выводится сигнал с камер видеонаблюдения. Диспетчер объясняет, что к ней жители дома по поводу возникающих проблем могут обращаться круглосуточно. Дальше персонал действует в зависимости от степени срочности: засор может подождать, течь устраняется сразу... В необходимых случаях диспетчер согласовывает с хозяином квартиры время визита электрика или сантехника.

номинации «Лучший проект ТСЖ по эффективному управлению и содержанию многоквартирного дома» и заняло третье место в округе.

- Понимание и поддержка со стороны управы района, - замечает Николай Никитченко, - очень важны для становления нового вида управления жильем.

ЧТО ВИДНО ИЗ ПОДВАЛА

В подвальных помещениях сосредоточены не только инженерные системы, но и рабочие места для персонала - мастерские и кладовые, бытовка с санузелом и душевой, уютная комната отдыха. Все это оборудовано уже по инициативе правления товарищества. В элеваторном пункте мы встретили Владимира Хазова. По основной специальности он электрик, однако при необходимости квалифицированно справится и с повреждениями сантехнического оборудования. Он ведет нас в помещение мастерской, демонстрирует кое-что из нового инструментария, о котором говорил управляющий. Здесь и электронасос для опрессовки, и аппарат для заморозки, и трубогиб, и машина для прочистки засоров, и наборы инструментов разного назначения. По ходу дела Владимир поясняет:

- Обслуживающий персонал у нас немногочисленный, поэтому на технике не экономим. В той фирме, где мы все это покупаем, говорят, что среди московских ТСЖ умных пока нет - по старинке берут что попроще и подешевле. Мы же предпочитаем хоть и дорогую, но только хорошую технику, чтобы с

колай Никитченко, - укладывается в одно слово - беда. Принимая закон, депутаты совершенно не подумали, можно им будет реально воспользоваться или он «повиснет» и его исполнение повлечет возникновение конфликтов. В части ТСЖ произошло именно второе. Это касается, например, прописанных в законе условий правомочности общих собраний. Они таковы, что собрание вправе что-то решать, если на нем присутствуют более половины членов товарищества. В противном случае решение в дальнейшем может быть оспорено в суде. Будучи членом ТСЖ, считаю так: все владельцы помещений дома, заинтересованные в его хорошем состоянии, приходят на собрание. А с чем мы столкнулись? Многие из тех, кто купил здесь квартиру, просто сделали выгодное вложение капиталов. В итоге квартира закрыта, хозяин пребывает где-нибудь в Испании или Сургуте. Он платит, иногда, правда, с опозданием, но здесь не появляется: у него абсолютно никакого интереса к делам дома. Часть людей, которые здесь живут постоянно, работают от зари до зари, приходят очень поздно. Для них участие в собрании тоже проблематично. Поэтому вкворм надо считать от прибывших на собрание, и это будет справедливо. Эти люди пришли на собрание - им и принимать решения. Что касается процедуры заочного голосования, то попытки его проведения чаще всего оказываются неудачными. Люди открывают дверь и начинают задавать вопросы типа «зачем мне это нужно?».

Татьяна Попова заметила, что в основном это касается решений о

рез три-четыре он получит желаемый результат. Государство тоже хочет получить от ТСЖ сладкий и сочный «плод»: хозяева жилья должны эффективно управлять своими домами и все делать сами. Но ведь почвы-то нет! Абсолютно отсутствует, например, образовательная база для подготовки нужных специалистов. Всевозможных семинаров, где идет речь о тех или иных частных аспектах управления, совершенно недостаточно для столи-

- В муниципальных домах, - считает Татьяна Попова, - выбора у людей практически нет. Сколько бы они ни платили, в подъездах все равно не станет чище, перегоревшие лампочки вовремя не заменят, часами будут простаивать лифты и т.д. Для сравнения скажу, как у нас обстоит дело. Специалист по лифтам дежурит в доме ежедневно. В случае остановки кабины он принимает меры в считанные минуты. Уборщицы мо-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕНКО

Антон ЗУБРЕЕВ: «Наши камеры помогли найти угнанный «бентли»»

цы. Поэтому мне, например, придется учиться самостоятельно, потребность есть в этом. Немало полезной информации нахожу в газете «Московская среда» - по моему, она наиболее подробно и последовательно освещает тематику ТСЖ

ют подъезды и холлы три раза в день. Разве плохо? Поэтому если у жителей дома есть выбор, надо отдавать предпочтение именно качеству.

Но при этом, конечно, стоит у самих жителей спросить, какого ка-

КАЧЕСТВО ДОРОГОГО СТОИТ

- Заявки выполняем быстро, - говорит Николай Никитченко. - Наши люди - настоящие профессионалы, которые к тому же обеспечены всем необходимым инструментарием и материалами. А в других домах, бывает, приходит гастарбайтер в сапогах с двумя разводными ключами, начинает объяснять, чего ему не хватает для устранения повреждения, и исчезает, обещая зайти завтра.

Выходим во внутренний двор. Территория обнесена металлическим ограждением, которое, впрочем, в глаза не бросается. Прежде всего обращаешь внимание на зелень и цветы. Именно благоустройству и украшению придомовой территории уделяло товарищество главное внимание на первом этапе своего существования. Создали зоны отдыха для детей и взрослых, оборудовали игровые площадки, отвели места под парковку. Сейчас территорию украшают сосны и клены, каштан и жимолость, туя и можжевельник.

Задерживаюсь среди всей этой красоты и присаживаюсь на скамейку рядом с женщиной почтенного возраста. Не понадобилось много времени, чтобы выяснить: она не купала здесь квартиру, а просто переехала к сыну и невестке.

- Нигде не видела, - сказала она, - чтобы настолько удобно все было сделано. Так приятно выйти сюда, посмотреть, как детишки играют и мамы гуляют. Чувствуешь, что жизнь не кончается. Огромное спасибо людям, которые занимаются нашим домом.

По инициативе жителей в подъездах провели ремонт холлов, оборудовали комнаты для охраны. Заглянув во все три подъезда, можно убедиться, что работу провели немалую: полированная плитка на стенах, зеркала, стильные светильники. А на лестнице, ведущей в подземный паркинг, как раз при нас укладывали декоративную плитку на бетон.

Верно говорится: совершенству нет предела. И в этом году ТСЖ «Пламя» в городском конкурсе «Улучшаем свое жилище» признано лучшим в Таганском районе в

ней при необходимости один человек мог управиться.

Владимир Хазов рассказывает о том, с чем пришлось столкнуться во время подготовки инженерных систем к зимней эксплуатации.

- Дом новый, - говорит он, - но трубы уже заилились. Все дело в качестве: советские трубы и трубы российские - это, как говорится, две большие разницы. Очень отличается продукция, сработанная по новым техническим условиям - ТУ, от той, которая соответствовала советскому ГОСТу. Увы, не в лучшую сторону.

Мы проходим по подвалу дальше и заглядываем в другое помещение, отделанное как офис. Это рабочее место инженера Антона Зубреева, специалиста по слаботочным системам. А таковыми дом пронизан буквально от крыши до подвала: это и видеонаблюдение, и контроль доступа в технические помещения. Все выводится сюда, на монитор компьютера.

- Видеонаблюдение охватывает не только внутренние помещения, - рассказывает Антон, - но и двор, и даже прилегающие участки. Не так давно, скажем, угнали «бентли», который был припаркован перед домом, за пределами ограждения, но наши камеры это зафиксировали, запись сохранилась в архиве. Мы ее предоставили правоохранительным органам. Материал оказался очень полезным для следствия.

НЕВОЗМОЖНЫЙ КВОРУМ

После экскурсии по дому мы продолжили беседу с управляющим и главным бухгалтером ТСЖ. Обсуждали уже общие трудности, с которыми сталкивается самоуправление в жилищной сфере.

- Моя оценка нового Жилищного кодекса в части ТСЖ, - говорит Ни-

ставка платежей за техобслуживание: когда она повышается, сразу начинаются такого рода проблемы.

ВАРЯГИ НЕ СПАСУТ

Не в первый раз от управляющих-практиков приходится слышать скептические суждения о



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕНКО

Николай НИКИТЧЕНКО: «Надо самому жить в доме, которым управляешь»

принимаемых сейчас мерах по формированию цивилизованного рынка управления жильем. Николай Никитченко, характеризует ситуацию, прибег к образному сравнению:

- Возьмите садовода, который намерен вырастить сладкий сочный персик. Он вначале тщательно выберет черенок, определит, какой глубины нужна ямка и подходит ли почва. Потом, когда саженец приживется, он ухаживает за ним, оберегает от ветров и т.д. Тогда у садовода есть уверенность, что года че-

и управления жильем. Часто общаюсь с руководителями других товариществ. Иногда, правда, сталкиваешься с определенной замкнутостью, но, как правило, люди охотно делятся своим опытом. В их числе хотел бы назвать Николая Степановича Сопина, председателя и управляющего ТСЖ «Вавилова, 97» с двенадцатилетним стажем. Кстати, узнал об этом товариществе из вашей газеты.

Другой момент: не готовятся у нас квалифицированные специалисты по обслуживанию дома. Сам я побывал не в одном ПТУ и убедился, как трудно сейчас найти рабочих, которые действительно бы знали слаботочные системы, современную электротехнику и сантехнику. Именно современную, потому что оборудование в новых домах - это уже сложнейшая техника. Пока не видно, чтобы государство пыталось устранить этот пробел.

Не вызывает здесь оптимизма и перспектива приглашения на управление домом варяга - управляющей организации со стороны.

- Ведь что такое управляющая компания? - говорит Николай Никитченко. - Это коммерсанты, бизнесмены, которые надеются обеспечить себе рентабельность на уровне не пяти процентов, как принято за рубежом, а всех тридцати. И жители должны понимать, что сторонняя организация - это дополнительная нагрузка на их карман. Еще один принципиальный момент: управляющий должен жить в том доме, которым он управляет. Тогда он проявит полную заинтересованность в делах дома и вряд ли потратит лишней рубль не по назначению.

ЕСЛИ ВЫБРАТЬ КАЧЕСТВО

Недовольство наших сограждан тем, как развивается реформа ЖКХ, обусловлено прежде всего ростом платежей на фоне невысокого качества услуг. Форма товарищества предлагает иной вариант.

чества услуги они хотят иметь и в каких пределах готовы за них платить. Жесткую точку зрения высказал управляющий:

- Если не можешь оплачивать высокий уровень услуг, то не надо в таком доме покупать квартиру. Иначе в дальнейшем все равно начнутся трения с теми, кто платить может и хочет.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

Опыт действующих ТСЖ - негативный и позитивный - всегда полезен для тех, кто еще только приращивается к этой форме управления своим жильем. Вот какие подсказки для начинающих мы услышали в ТСЖ «Пламя».

- Сама инициативная группа и в дальнейшем правление должны объединять людей, которые имеют определенный опыт - экономический, строительный, юридический и т.д., - считает Николай Никитченко. - Надо, например, уметь читать техническую документацию, чтобы понять, в каком состоянии принимается дом. Если кто-то думает, что все можно решить с помощью денег, он ошибается. Деньгами кран не закроешь - он должен быть правильно поставлен изначально. И следующее пожелание: подобрать на должность главы правления человека действительно уважаемого, ответственного, умеющего сгладить шероховатости во взаимоотношениях. Очень важный момент - обеспечение преемственности по всем тем направлениям, о которых сказано выше. Препятствием к этому вопросу должного внимания, сейчас мы начали ситуацию выправлять.

С другой стороны, не надо считать, что правление - некая замкнутая каста узких специалистов. Вот что сказала Татьяна Попова:

- Если член ТСЖ хоть раз попадет в какие-то структуры управления домом, он сам сталкивается с общими проблемами и видит их уже изнутри. Это тоже полезно: пока человек сам не пройдет этот круг, он не поймет, на что тратятся его деньги.

Петр ПОЛЫНОВ