

**- Валентин Александрович, какие могут быть проблемы у жильцов, которые объединились и сами решают, как управлять собственным домом?**

- К сожалению, гораздо чаще решают за нас. Мы же много лет только и слышим: мол, движемся к рынку, рыночные отношения, конкуренция... Действительно, движемся, но при этом на каждом шагу нарушается главный закон движения: палок не должно быть больше, чем колес. Иначе жильцам, скажем, приходится пешком подниматься на этажи, не смотря на то, что в доме есть лифт. Поэтому что пользоваться им нельзя.

**- Но ваш-то лифт в порядке, я только что убедился...**

- Вы еще не знаете, чего это стоило. Мы поменяли старые лифты на новые. Спасибо, московское правительство выделило деньги - ведь каждый лифт стоит полтора миллиона рублей. Только собрались их запустить, как Ростехнадзор позвонил нас со своими новыми правилами. А в этих правилах - там, где речь идет об эксплуатирующей организации - в скобках стоит: «владелец здания». Иначе говоря, нас, владельцев дома, вдруг приравнивали к эксплуатирующей организации. Что из этого следует? Нужна лицензия, которой у нас, конечно же, нет. В случае аварии - уголовная ответственность, а если будет нанесен ущерб гражданам, то и материальная... Ясно, что ни один жилец на себя такую ответственность не возьмет. Вот что кроется за вроде бы безобидными словами в скобках.

Звоню в Минюст, который этот документ зарегистрировал. Да, говорят, ошибка, однако изменить правила может только тот, кто их разрабатывал. Звоню в Ростехнадзор - разработчику. Тот согласился, что формулировка неточна, но заявил, что лично ему все равно, кто будет эксплуатировать лифты. Между тем руководство этой организации стоит насмерть: эксплуатировать должны ЖСК и ТСЖ... Даже «идут на встречу»: мол, заплатите 14 тысяч такой-то коммерческой структуре - и все будет сделано. По-моему, это откровенное вымогательство.

Мне все-таки удалось свои лифты пустить - благодаря личным связям. Но ведь таких домов тысячи!

**- Отчего вообще возникла эта проблема? Неужели только из-за двух ненужных слов?**

- Да нет, причина глубже. Раньше лифтами занимался ДЕЗ, и мы ему платили за техобслуживание. С недавних пор два монополиста - Мослифт и МосОТИС - из понятия «техобслуживание» выделили эксплуатацию. Если для описания эксплуатации потребовалось 26 пунктов, то техобслуживание уложилось всего в три: осмотр, реконструкция и ка-

ремонт. Они живут за счет дорогостоящего капитального ремонта и потому оставили его себе, а остальное передали нам. За что мы тогда платим этим организациям? Гендиректор Мослифта говорит: мол, мы готовы взять на себя эксплуатацию, но за отдельные деньги. Тогда так и скажите москвичам, что техобслуживание теперь будет стоить дороже. Нет, не говорят, хотят сделать это втихую...

Короче говоря, новые лифты в наших домах уже четыре месяца простаивают, люди не могут ими пользоваться. А Ростехнадзор вдобавок отнес лифты к особо опасным промышленным объектам - наравне, скажем, с заводами, выпускающими взрывчатку. Когда читаешь подобное, не покидает ощущение какого-то отупения авторов этих документов. Их не смущает, что жилые дома к производству отношения не имеют, а если б и имели, да еще и к опасному, то в них нельзя было бы жить. В общем, мы подали иск в Верховный суд об отмене этого акта как противоречащего предыдущим постановлениям федеральных властей.

**- Такие документы - исключение из правил?**

- Когда исключений слишком много, о правилах уже не вспоминают.

Два года назад вышло распоряжение правительства Москвы о государственном регулировании цен на тепло и энергию, потребляемые населением. К нему был приложен регламент взаимодействия жилищных объединений с ресурсоснабжающей организацией. Регламент - это порядок, он, в отличие от договора, не предполагает никаких взаимных обязательств.

Тем не менее нас обязывают подтвердить своей подписью количество тепла, которое нам поставил МОЭК. Но ведь я могу ответить только за то, что получил!

На один из семинаров председателей ЖСК пришел представитель МОЭК и заявил: точка, куда я поставил тепло, - это та точка, где вы его потребовали. Убедить никого не смог: ведь от ЦТП до конкретного дома бывает и до десятка километров. Почему мы должны оплачивать потери на дороге? С нами не спорят: да, мол, вы правы, недоработка - однако писать письмо в столичное правительство с просьбой отменить негодный документ не хотят.

чу, что большинство ЖСК, ТСЖ - организации некоммерческие (если, конечно, не сдают, к примеру, помещения в аренду), и это очень важно в отношениях с налоговиками. Когда же нас называют покупателями ресурса, то Налоговый кодекс не понимает таких игр со словами.

На днях звонит мне председатель ТСЖ из Балашихи и говорит: налоговая инспекция выставила счет на 45 тысяч... Мы решили бороться. Значит, снова Верховный суд, бумаги, время. Помню, на отмену одного подобного постановления у меня ушло около двух лет, потому что необходимо пройти все инстан-

ции. Вот и думайте сами, что это: чье-то недомыслие или интересы? И таких бумаг, которые осложняют жизнь, ничего не давая взамен, становится все больше.

**- Почему бы вам не высказать подобные замечания до того, как документ обретет силу, чем потом заниматься его отменой?**

- Помню, был у меня разговор с чиновником из мэрии. Я предложил: дайте хоть почитать проект постановления, касающегося жилья. Наши замечания можете учесть, можете ими пренебречь, но по крайней мере явных ошибок не будет. Не получилось: в мэрии есть правовое управление, им советчики со стороны не нужны. Но вот звоню в это управление по поводу уже упоминавшегося регламента. Спрашиваю: почему мы должны расплачиваться за чужие ресурсы? А мне отвечают: мы в разработке документа не участвовали и не можем комментировать его содержание. Но вы же его визирували!..

**- И как вы теперь действуете? Приходится выполнять?**

- Пытаемся сопротивляться. Казалось бы, все очень просто: если мы не правы - подавайте на нас в суд, и там нам все объяснят, обяжут и взыщут. Нет, вместо этого наши партнеры включают административный ресурс. Глава управы вызывает к себе - мол, если не подпишете, мы поднимем народ и снимем вас с председателей. Что это? Слово возвра-

щаются прежние времена «руководящей и направляющей силы»...

**- Многим москвичам приходится решать непривычную задачу - выбрать управляющую компанию. Как вы с этим справляетесь?**

Выбрать компанию нетрудно, но как она будет работать, вам никто не скажет. Власти же смотрят на нас как на людей, способных принять грамотное решение. Представьте себе человека, который первый раз пришел на рынок, где нет выбора и нет конкуренции... Вот большинство и выбрало привычный ДЕЗ. Причем эта процедура сопровождается уверениями, что теперь будет дешевле. Нет, будет только дороже, однако проблема в другом: нам надо научиться разумно тратить

свои деньги. Почему-то на богатом Западе многие предпочитают сами стричь свои газоны, а не нанимать рабочих. И лестничную клетку можно убирать реже, если не сорить. Короче говоря, есть возможности сэкономить. Но так получилось, что иждивенчество у нас уже в крови - обязательно нужно, чтобы кто-то пришел и сделал. Или выступил, заступился, написал... Вот от чего нужно обязательно избавляться!

**- Порой жильцы получают странные счета: оказывается, у них накопились какие-то задолженности за коммунальные услуги, которые необходимо срочно оплатить. Вы с этим не сталкиваетесь?**

- Такое происходит регулярно. Вчера, например, позвонил председатель кооператива МОЭК прислал счет на 16 тысяч рублей «за услуги на ЦТП». Какие услуги, при чем тут жильцы? Люди же зачастую не хотят неприятностей, опасаются судов и предпочитают заплатить. Поможете-ка эти тысячи на две с половиной тысячи кооперативов. Понимаю, у МОЭКа свои проблемы, ему нужны день-

ги, а взять их можно только с жителей. Вот и действуют в расчете на поставков.

**- Как жильцы отнеслись к появлению единых платежных документов?**

Беседу вел Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ

- С одной стороны, это, конечно, удобно. С другой - почитайте, что там написано: «сумма счета не может быть изменена в сторону уменьшения». Если человек, к примеру, считает, что услуга не оказана или она низкого качества, то это неважно: сначала плати, потом спорь.

Между тем существует прошлогоднее постановление Правительства РФ №307 о правилах предоставления коммунальных услуг. Там ска-

зано: если услуга некачественная, каждый имеет право снизить плату. Конечно, если организация не признает ошибку, то потом придется доказывать свою правоту в суде, но тут важен порядок действий. В платежном документе единого информационно-расчетного центра нас этого права лишили. Словом, документ откровенно противоречит закону.

Характерно, что недобросовестное бумаготворчество обычно очень многословно. Например, МОЭК разработал ти-

повой договор на 18 листах, в которых и юрист не всякий разберется. Ясно, что от нас ждут не понимания, а всего лишь подписи. Если же все-таки вчитаться, то увидим, что партнер требует представления подробной отчетности - вроде той, что мы сдаем в налоговую инспекцию. Почему, зачем - непонятно. Вот и звонит мне председатель ЖСК: мол, прокомментируйте, пожалуйста, 12, 14 и 16-ю страницы договора...

Не отстают и Мосэнерго - тоже прислало пухлый договор. Все очень серьезно, пестрит понятиями вроде «реактивной энергии»... У меня хоть и техническое образование, разобраться не смог, тут нужен энергетик. Между тем в управляющих компаниях нет не только юридических отделов, но даже просто грамотных в правовом отношении специалистов. На это и рассчитано. Ведь что такое договор? Это когда две организации о чем-то между собой договариваются. А тут одна сторона диктует свои условия другим, вынуждая подписывать то, что ее устраивает. Причем в этом многословии обычно скрыты подвохи, которые оборачиваются тем, что нам приходится платить еще больше.

**- Что предлагаете?**

- Председателям ЖСК я советую такие «хитрые» договоры не подписывать. Пусть монополисты делают что хотят - отключают воду, тепло, но играть по таким правилам мы не будем.

Знаете, что мне не нравятся больше всего? Ясно, что стоимость услуг растет, и это неизбежно. Почему же при этом гробовая тишина со стороны тех, кто эти цены диктует? Вот такой пример: всю жизнь в платежке была строчка «водоснабжение», за это и платили. Теперь появилась еще одна - «водоотведение» - и

платить приходится в полтора раза больше. Ну скажите, что вам позарез нужны деньги... Нет, поступают «грамотно»: то тарифы увеличат, то нормативы. Я однажды попытался спорить: мол, я вам как инженер объясняю: невозможно протолкнуть 386 литров воды на человека в сутки в трубу диаметром сто миллиметров, для этого нужно давление в три атмосферы. Это же абсурд! А специалисты отмачиваются и делают по-своему...

Если мы не хотим утопить реформу в бумагах, надо поступать наоборот. Вспомним договор пятнадцатилетней давности с Мосгортеплом - он был всего на двух страницах. Мне - гигакалории, я им - деньги, и все. А сегодня создается впечатление, что в городе нет организации, контролирующей ход реформы ЖКХ. Ведь то, что я рассказываю, власти хорошо знают. Почему же бездействуют? В результате получается по старой русской пословице: «где закон, там и преступление». Уже несколько лет нам внушают: мол, вы теперь субъект правоотношений, вам вообще никто не указ... А когда тебе подсовывают на подпись документ, противоречащий закону, - жаловаться некому, потому что по каждому поводу в суд не набегаешься.

Наш мэр был совершенно прав, когда сказал, что рынок рынком, а государственное регулирование и контроль в социальной сфере должны оставаться. Но только когда же такое случится? Мы давно этого ждем.

Представьте себе человека, который первый раз пришел на рынок, где нет выбора и нет конкуренции.

Более тридцати лет назад Валентин Григорьев купил квартиру в кооперативном доме и возглавил ЖСК «Янтарь». Со временем организовал в своем районе союз кооперативов, а затем появился и Московский союз жилищных, жилищно-строительных кооперативов и ТСЖ. Валентин Александрович стал его президентом и потому в курсе трудностей, с которыми сталкиваются москвичи в ходе жилищно-коммунальной реформы. По его мнению, реформа, призванная решать старые проблемы, порождает немало новых.

Путь, по которому движется подобное законодательство, очень перспективен. Тот же МОЭК теперь, оказывается, вправе требовать от меня сведения о жильцах, у кого несколько квартир или площадь превышает социальную норму. На каком основании? И почему бы жильцам в свою очередь не потребовать у этой организации данные, скажем, о средней зарплате ее сотрудников?..

**- Как вы думаете, отчего возникают такие законодательские ляпы?**

- Далеко не всегда это ляпы. Часто за ними стоит выгода определенных организаций. К примеру, было в свое время постановление правительства Москвы о том, что при расчетах с ДЕЗом за воду пять процентов этой воды идет на общедомовые нужды - мытье лестничных клеток, полив газонов, и потому за эти проценты доплачивает город. Жильцы зачастую о таких тонкостях не знают, потому что все входило в ставку техобслуживания. Теперь ДЕЗ предлагает заключать договор напрямую с Мосводоканалом, и в результате мы эту льготу теряем, а ДЕЗ получает неожиданную экономию. Мы в

**Бумага, которые осложняют жизнь, ничего не давая взамен, становится все больше.**

ДЕЗ: мол, что делать? Там невинно отвечают: мы ничего не знаем, пусть нам сверху скажут... Я понимаю, городской бюджет не бездонный. Но если правительство чего-то не может, то надо об этом прямо сказать, а не устраивать такие не очень красивые многоходовки...

Бывает, что неграмотное законодательство оборачивается очень серьезными последствиями. Например, появилось такое чиновничье изобретение - коммунальный ресурс, который мы с вами теперь якобы и потребляем. Но жильцу нужен не ресурс, не калории, а нормальная температура в квартире, и не случайно раньше в документах использовали понятие услуги. А теперь нам говорят: вы покупаете ресурс у ресурсоснабжающих организаций. Так правление ЖСК неожиданно становится перепродавцом. Заме-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТКОШКИНА

**Нарушается главный закон движения: палок не должно быть больше, чем колес.**

Наш мэр был совершенно прав, когда сказал, что рынок рынком, а государственное регулирование и контроль в социальной сфере должны оставаться. Но только когда же такое случится? Мы давно этого ждем.

Беседу вел Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ

Беседу вел Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ

Беседу вел Евгений КРУШЕЛЬНИЦКИЙ