

**ТСЖ «ДОМ НЕЖДАНОВОЙ»**

Адрес: Большой Кисловский переулок, д. 4, строение 1, район Арбат.

Время рождения ТСЖ: конец 90-х годов двадцатого века. Тогда у многих появилась возможность улучшить свои жилищные условия, привести дома в порядок, отремонтировать их. Для этого было два варианта. Первый - ждать у моря погоды, то есть оставить все на произвол судьбы, и будь что будет. Все равно-де от нас ничего не зависит, решают те, кто наверху, а мы люди маленькие и бесправные.

Дом на Арбате в двух шагах от Кремля и Ленинской библиотеки, от Манежа и Военторга - местечко, что ни говори, лакомое. Того и гляди, появится разворотливый инвестор, договорится с владельцами чинovníками, возьмется за реставрацию дома, а жителей отселит куда-нибудь в самое Южное Бутово или Жулебино.

Такая перспектива жителей дома ничуть не радовала, они не желали плыть по воле волн. Словно бы сама собой сколотилась инициативная группа под руководством собственника Губырина В. К., которая решила сплотить соседей, создать какое-то объединение, которое уже в качестве организации могло бы представлять интересы жильцов, отстаивать их права, наладить самостоятельное управление, капитально отремонтировать дом - пусть даже придется вложить в это дело свои деньги. Тем более что к тому времени в доме появились достаточно обеспеченные жильцы.

Для начала взялись за ремонт квартир, деятельно помогали в этом друг другу. Потом сообщаясь приняли за подъезд - благоустроили лестничную клетку, принесли цветы, скинулись на зеркала, оборудовали место для консьержки, которую тоже наняли за свой счет.

Накопив такой опыт, научившись договариваться друг с другом при самых разноречивых мнениях, решили взяться за реставрацию внешнего облика дома. Дело не самое простое: историческое здание было построено то ли в стиле неоклассицизма, то ли модерна. Потребовались советы специалистов и экспертов. Таковых нашли - народ в доме жил инициативный, напористый, пробивной.

Тут сделаем небольшое отступление. В некоторых ТСЖ сетуют на то, что нежилые помещения захватили чужаки, которые никак не участвуют в содержании и ремонте дома. В этом плане «Дому Неждановой» повезло - 140 кв. метров нежилых помещений на первом этаже принадлежат ООО «Осы-99». Его владельцы и не подумали вступать в конфликт с жителями - наоборот, всячески спешествовали им в решении возникающих проблем. Они стали полноправными членами ТСЖ, оказывают помощь в управлении домом, организации коммунального обслуживания, в текущем ремонте.

Борис Кулябин, член ТСЖ, представитель «Осы-99», рассказывал мне:

- Если жителям необходимо провести собрание ТСЖ, мы охотно предоставляем наш небольшой зал. Сейчас готовим новые предложения по активизации деятельности товарищества. Скоро в подъезде появится автомат по приемке коммунальных платежей, оплате интернета и мобильной связи.

Казалось бы, в жизни «Дома Неждановой» наступил полный покой и благополучие. Ан нет, кораблю ТСЖ еще придется напороться на рифы, получить досадную и обидную пробоину. Но об этом ниже. А пока...

**ТСЖ «СТАРОПИМЕНОВСКИЙ, 13»**

Адрес: Старопименовский переулок, д. 13, строение 4, район Тверской.

Время рождения: начало XXI века.

Там жители поначалу тоже решили создать жилищное объединение, но не смогли найти единодушия, и дом был отдан инвестору, который на паях с городом должен был отреставрировать здание, отселить жителей.

Однако новый владелец оказался несостоятелен - нахватал слишком много инвестиционных контрактов, и до дома в Старопименовском руки у него так и не дошли. По решению суда инвестконтракт был аннулирован, но город потихонечку все-таки начал отселять жильцов. В конце концов он в этом преуспел, тем не менее на седьмом этаже остались люди - собственники жилья. Отселить их было не так-то просто. Начались суды, и продолжалось это около пяти лет.

Свято место пусто не бывает. Мало-помалу свободные квартиры заселили гастарбайтеры, работающие на местный бывший ГРЭП, а сейчас - на частную компанию «Политек М», которая из города, видимо, имеющей мощные связи в высших чиновных кругах, от дома не отступилась и до сих пор продолжает цепко за него держаться.

А новые жители сразу же организовали товарищество собственников жилья, дабы защитить свои интересы. И зацились отстаивать законные права. Однако при этом и их корабль нарвался на странно непреодолимый рифовый барьер.

## ТСЖ:

# ИСПЫТАНИЕ НА ПРОЧНОСТЬ



**А. Павленко: «Чиновник должен служить людям верой и правдой»**

да в год удивительным образом выигрывает конкурсы на коммунальное обслуживание и использует этот дом под ночлежку. Некоторые из ее обитателей даже не зарегистрированы. Ребята оказались не промах: углы в своих комнатах, якобы полученных от ГРЭПа, они в свою очередь стали сдавать в аренду другим постояльцам, взимая с них плату за каждый снимаемый квадратный метр. И теперь там обитает добрая сотня тружеников с юга. Такой вот бизнес. Интересно бы узнать, как они оплачивают благосклонность чиновников, закрывающих глаза на их незаконное проживание?

Для жителей седьмого этажа начался сущий ад. Снизу вползала всякая нечисть вроде мышей, тараканов, мокриц, клопов и прочей живности. И немудрено: на нижних этажах царил и царит полная антисанитария, табачное жильё обитателей ночлежки не располагает к опрятности.

Наконец седьмой этаж сдался. Когда появились покупатели, предложившие им квартиры в центре города, люди с облегчением согласились. И никакое решение суда им не понадобилось. Городом тем временем был назначен новый инвестор - Фонд имущества профсоюзов г. Москвы. Но и он ничего не сделал для исполнения контракта - видимо, тоже не хватало средств.

В начале 2006 года истек срок действия инвестиционного контракта и постановления правительства Москвы (ППМ), которое два раза еще и продлевалось. Однако



**Жители дома 4 (стр. 1) по Большому Кисловскому переулку давно поняли, что за это место под солнцем надо бороться**

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Как ни странно, товарищества собственников жилья имеют уже немалую историю. У некоторых она исчисляется 15 годами, а то и более. Но даже спустя полтора десятка лет ТСЖ-старожилы продолжают держать испытание на прочность.

Я намеренно решил исследовать историю и проблемы, которые решали и продолжают решать два «старых» ТСЖ, которые находятся в Центральном административном округе Москвы. Оба расположены в домах, которые построены еще в самом начале прошлого века. Два дома - две судьбы, в чем-то схожие, а в чем-то решительно различающиеся. Хотя корень проблем, волнующих жителей, похоже, имеет одну природу.

Вариант? Жители провели тайную разведку и выяснили, что порубочный билет обошелся в какие-то жалкие три тысячи долларов. Настоящую зелень поменяли на бумажную. При этом протесты жителей не ставили ни в грош. Но дальше - больше: началось строительство 6-этажного подземного гаража и возведение над ним 9-этажного офисного центра.

...Есть такая наука - сопромат (сопротивление материалов). Материалы испытываются на излом, на изгиб, на удар, на прочность и т.д. А после испытаний делаются соответствующие расчеты и выводы. Так вот, высокие чиновники подчас считают людей своего рода материалом, который раздражающе мешает им осуществлять грандиозные и весьма для них прибыльные «проекты века».

Почему-то в «Доме Неждановой» этот «материал» начал неожиданно для чиновников сопротивляться. Люди приковали себя наручниками к ограде, бабушка легла под трактор объявившихся строителей, взметнулись рукописные плакаты.

Безобразия?! Тут же набежала сотня соплеменников владельца-инвестора, которые как раз работали на стройке, срочно прибыл спецназ с автоматами (есть даже фото и большая статья об этом захвате). Словом, с «материалом» разобрались по понятиям... Но он, неугомонный, продолжал сопротивляться испытаниям на износ, на излом, на изгиб и на удар. Шли письма в высокие инстанции, создавались согласительные комиссии, которые ничего не согласовывали. Потом все начиналось по новому кругу. Мне показали толстенный фолиант переписки с властями весом этак килограмма четыре.

Словом, резервную территорию дома в виде зеленого уголка, который безусловно - согласно проведенному межеванию - принадлежал «Дому Неждановой», украли у ТСЖ нагло и беспардонно. Проблему утопили в бумажных отписках, заболтали на декоратив-

ных согласительных комиссиях, замолчали, забыли. Впрочем, жители не сдаются. - Мы еще поборемся, - задиристо говорит мне Борис Кулябин. Я его оптимизма, честно говоря, не разделяю. Хотя и поддерживаю всей душой.

Дом Неждановой стоит на плавающем фундаменте, перекрытия деревянные. Бетонные сваи, которые краны передавали... через забор зеленого уголка, забивали в землю... Офисный центр с подземным паркингом рос, а на стене дома появилась первая трещина...

Товарищество предложило взять управление домом на себя, тем более что по Жилищному кодексу РФ оно имеет на это полное право. ТСЖ оформило все необходимые документы, прошло требуемые процедуры. К стати, создавалось ТСЖ при участии представителя Департамента жилищной политики и жилого фонда города Москвы и Департамента имущества города Москвы, поскольку в доме есть помещения, закрепленные за ними.

ТСЖ подало заявку на межевание земли. Межевание квартала было сделано. Заключили договор об изготовлении градостроительного задания на отвод земельного участка, чтобы точно определить границы своей территории.

Да, чуть не забыл одно обстоятельство. В свое время в соседнем строении 3 вспыхнул пожар, дом полностью выгорел. Жителей расселили, а здание со сгоревшими пустыми глазами окон. В заключении ГлавАПУ говорится о том, что сгоревший дом должен быть снесен, и эта площадь станет резервной территорией стр.4, д.13 по Старопименовскому переулку.

Казалось бы, все в порядке. Товарищество подало заявку и сдало документы для выпуска постановления префекта по опи-

сказавшего, что в ТСЖ «Старопименовский, 13»?

Товарищество предложило взять управление домом на себя, тем более что по Жилищному кодексу РФ оно имеет на это полное право. ТСЖ оформило все необходимые документы, прошло требуемые процедуры. К стати, создавалось ТСЖ при участии представителя Департамента жилищной политики и жилого фонда города Москвы и Департамента имущества города Москвы, поскольку в доме есть помещения, закрепленные за ними.

ТСЖ подало заявку на межевание земли. Межевание квартала было сделано. Заключили договор об изготовлении градостроительного задания на отвод земельного участка, чтобы точно определить границы своей территории.

**ХОДИТ ПЕСЕНКА ПО КРУГУ**

Товарищество предложило взять управление домом на себя, тем более что по Жилищному кодексу РФ оно имеет на это полное право. ТСЖ оформило все необходимые документы, прошло требуемые процедуры. К стати, создавалось ТСЖ при участии представителя Департамента жилищной политики и жилого фонда города Москвы и Департамента имущества города Москвы, поскольку в доме есть помещения, закрепленные за ними.

ТСЖ подало заявку на межевание земли. Межевание квартала было сделано. Заключили договор об изготовлении градостроительного задания на отвод земельного участка, чтобы точно определить границы своей территории.

Да, чуть не забыл одно обстоятельство. В свое время в соседнем строении 3 вспыхнул пожар, дом полностью выгорел. Жителей расселили, а здание со сгоревшими пустыми глазами окон. В заключении ГлавАПУ говорится о том, что сгоревший дом должен быть снесен, и эта площадь станет резервной территорией стр.4, д.13 по Старопименовскому переулку.

Казалось бы, все в порядке. Товарищество подало заявку и сдало документы для выпуска постановления префекта по опи-