

До суда это дело пока не дошло и дойдет ли – бог весть, потому ни адреса, ни фамилий не называем. Хотя суть преступления ясна (а то, что оно совершено, сомнений не вызывает), да и сам виновник не отрицает своей причастности к нему – правда, опять-таки не в суде, а в частном разговоре. Так и хочется обозначить все координаты... Но – нельзя. Однако поверьте на слово – история подлинная.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ПОКА ГРОМ

НЕ ГРЯНЕТ...

Началось все с того, что на двери каждого из четырех подъездов дома появилось объявление дирекции, с которой ЖСК заключил договор: «В связи с тем, что ваш кооператив задолжал нашему ДЕЗу сумму (называлась цифра, превышающая два миллиона рублей), с ноября этого года мы полностью прекращаем подачу холодной воды, уборку подъездов, вывозку мусора и т.д. Кроме того, ваш кооператив должен Мосгортеплу свыше 600 тыс. руб.»

Гром среди ясного неба. Люди вышли на улицу. В буквальном смысле. Когда-то снимали в местном райисполкоме помещение для собраний за гроши, теперь просто сгрудились на детской площадке. Собрались впервые за 8 лет, хотя по уставу должны это делать раз в два года. Единственный вопрос, который звучал на собрании, был такой: «Где наши деньги? Мы же исправно платили. За что нас наказывают?».

ЧЕЛОВЕК С ПЕЧАТЬЮ

ЖК и ЖСК – это первые самоуправляемые жилищные структуры в нашей стране. Первые ростки жилищной демократии. Однако до поры до времени, то есть при советской власти, эта демократия была плотно и жестко управляемой. Да, собственный счет у кооперативов существовал, но – под контролем специального подразделения в райисполкомах. А то не разрешало даже косметический ремонт: «Зачем? ЖЭК все сделает». Ревизионная же комиссия, выбираемая в ЖСК, выполняла марионеточную роль – подсчитывала, скажем, не переусердствовало ли правление в закупке канцтоваров, и о результатах торжественно докладывала на собраниях жильцов. Всем было хорошо.

А потом наступила демократия – в том числе и в жилищной сфере. Райисполкомы с их комиссиями ушли в небытие, жилищные кооперативы, как говорится, были отпущены на все четыре стороны. Теперь вы сами хозяева – и своего имущества, и своих финансов. Что хотите, то с ними и делайте.

Короче, контроль исчез. Как он исчез вообще за деятельностью различных общественных организаций, которым – для их же блага – разрешили заниматься предпринимательской деятельностью и даже дали послабления в налогах.

Но ведь давно и мудро подмечено: свобода и воля – понятия разные. Может, где-то их различали, но не у нас. Что касается жилищных общественных организаций – тех же ЖК и ЖСК, то там начался полный беспредел. Заметим, что и соблазн был велик: деньги в кооперативах крутились немалые. К ним-то и потянулись руки.

Помнится, автор занимался одним кооперативом в Западном административном округе. Розовая высотка, а внизу пристройка, которую занял банк. Председатель ЖСК – уважаемый в доме человек, профессор одной из академий – сказал: «Хотя документов и не сохранилось, но пристройка возводилась на наши деньги, и этот факт мы обязательно докажем в суде. Выселим банк, а арендные деньги пойдут на пользу кооператива. Только нужен хороший адвокат. Конечно – деньги, но траты окупятся с лихвой». Чаше всего гонорар назначается в виде процентов от суммы выигранного иска. Стоимость же пристройки и пос-

ледующая выгода от ее сдачи тянули на фантастическую сумму: то ли 300, то 500 тысяч долларов. Соответствующий гонорар и потребовал зачитник.

Дело было за малым – разрешением коллектива пайщиков. Ведь по уставу все крупные финансовые операции в ЖСК происходят с ведома его членов. Но такого разрешения не было: люди уже поняли, в какое время живут, и не питали иллюзий: кто же добровольно поделится с жильцами нежилыми метрами! Словом, смирились с потерей. Но только не председатель! Он решил действовать на свой страх и риск. Обратился в суд, призвав на помощь адвоката и перечислив ему солидный гонорар – порядка 50 тыс. долларов. Для середины 90-х – сумма гигантская. Суд, естественно, был проигран. Более того, выяснилось, что и адвокат вел дело из рук вон плохо. Во всяком случае, никаких документов, подтверждающих право собственников на помещение, даже не искал. А после суда благополучно скрылся, по слухам – уехал за границу.

Маленькое добавление: он был сыном председателя ЖСК.

Недогадливый автор в то время еще удивлялся подобным случаям, а столкнувшись с парой-тройкой аналогичных примеров, задал одному хорошему знакомому, занимавшему ответственный чиновный пост, вопрос: «Объясни мне, пожалуйста, такую странную вещь. Почему образованные люди с высокими духовными запросами порой даже несведущие в хозяйственных делах, но решившие посвятить себя общему делу, как только завладевают печатью и получают возможность распоряжаться деньгами, нередко становятся ворам? Ведь так происходит чуть не в каждом десятом ЖСК?».

– Если бы в десятом! – усмехнулся чиновник. – Такая ситуация по меньшей мере в половине кооперативов. А может, и еще чаще.

ХОЧУ – БЕРУ...

Впрочем, вернемся к злосчастному кооперативу, с которого начался рассказ. Итак, собрание... Народ кипел от негодования. К людям вышел председатель ЖСК – скромный на вид человек, делами которого, как было сказано, никто никогда не интересовался, и попытался успокоить людей:

– Такого не может быть. Дирекция явно ошиблась.

Но на собрании неожиданно оказался зам. директора ДЕЗа.

– Нет, все верно. Мы не первый раз предупреждаем ваш кооператив. Но объявления, которые мы вывешивали, почему-то немедленно срывались.

Позже выяснилось, что это делал сам председатель. А долги тем временем росли.

Тут же были избраны новое правление и новая ревизионная комиссия (а была ли старая, да и

работала она – так и осталось тайной), и они пообещали во всем разобраться. Между прочим, один из вопросов, который был задан председателю, был такой:

– Какая у вас зарплата?

– Три тысячи, – ответил он. – Я в сущности работаю за общественных началах.

Потом началось следствие. Выяснилось, что в течение многих лет председатель беспрепятственно снимал деньги со счета кооператива (у него же в руках была чековая книжка!) и переводил на свой собственный. Он регулярно предъявлял платежки якобы на свою зарплату и ремонтные работы (ни одна из них проведена не была), и в них фигурировали суммы: 30 тыс., 50 тыс. руб... А Сбербанк (счет ЖСК находился именно там) беспрекословно выдавал их.

Ностальгии не испытываю, но как здесь не вспомнить советское время? Банк тогда осуществлял и функции контролера, требовал подтверждения каждой из перечисленных сумм. Теперь сколько попросят – столько дадут. Была бы печаль.

За эти годы председатель купил себе дачу и дорогую иномарку. Сейчас РУБОП выясняет, на какие средства.

Что будет дальше? Новое правление и ревизионная комиссия – надо отдать им должное – работали дни и ночи. Самого страшного – отключения от жилищно-коммунальных услуг – избежать удалось. Дирекцию заверили, что свои деньги она будет получать частями, и ее это устроило. А может, сама почувствовала вину: не очень настойчиво требовала долги, ограничиваясь формальными предупреждениями. Правда, были слухи, что не могла дирекция так долго закрывать глаза

на неплатежи. Не иначе, кто-то был с председателем в доле. Ведь и деньги решили взыскать с ЖСК только после того, как там сменилось руководство...

Короче, определили, что долг постепенно будут возвращать сами жильцы, на которых его раскидают (естественно, увеличив квартплату). На таких же принципах улаживаются отношения с Мосгортеплом. А после суда, когда незаконно приобретенная дача и машина будут проданы (на это и надеются люди), гражданам все переплатят вернут. Если, конечно, суд состоится. Прецедентов, когда судили провинившихся руководителей ЖСК, на всю Москву – раз-два и обчелся. В ходе расследования выяснился еще и такой любопытный факт: председатель даже за собственную квартиру деньги не вносил, а перечислял из общей кассы ЖСК. Не иначе, как был уверен – не останавят.

Скажем откровенно: основания у него были.

КТО ВИНОВАТ?

Только и разговоров в доме, что о краже. И то сказать: человек на виду у всех запустил руку в карманы 400 с лишним семей! Возмущались, костерили Сбербанк, районные власти... Увы, глуше всего в потоке эмоций звучало главное: «А мы-то куда глядели?»

Что же до сути... Да, ЖСК – это низовая самоуправляемая ячейка. Но никакого самоуправления здесь не было и в помине. В доме тепло, лестницы убирают? Ну и хорошо. Ничего другого не надо. А потому о ревизионной комиссии – предусмотренной уставом ЖСК! – просто забыли. Безразличие овладело людьми во всем. В кооперативе, где у половины жильцов личные машины, никто не обратил внимания, что у «бедного» председателя появилась самая дорогая из всех, что стояли во дворе. Мало ли где взял деньги? Мы – не Запад. Это о них рассказывают всякие ужасы: неожиданно появилась у какого-то жильца дорогая яхта – тут же звонок от соседей в налоговую инспекцию: проверьте! «Их нравы». А на следующее утро тот же сосед с яхтой любезно поздоровавшись с тем, кто «настучал». Знает – в аналогичной ситуации он поступит точно так же. Нормальная реакция, когда люди законопослушны, но хотят быть уверенными, что живут среди себе подобных. Хотят спокойной жизни в доме. По сути они заботятся о себе, о своем тихом «мещанском» счастье.

Однако вернемся к нашему ЖСК. Самое любопытное заключается в том, что случай с председателем жильцов ничему не научил. Вспышка негодования быстро погасла, дом снова погрузился в болото равнодушия. Новое правление – вполне справедливо – решило активизировать работу, вовлечь в процесс жилищно-коммунальных дел всех пайщиков. Для начала задумали выбрать старших по подъезду. Вывесили объявления: собираться в холле. Но приходили 5 – 10 человек, не

больше. При том, что в каждом подъезде – 56 квартир. Нет общих забот? Есть, конечно. Один только пример. Во многих подъездах не работал кодовый замок, дверь была открыта настежь. Между прочим, телефон фирмы, которая обслуживает эти замки, жильцам известен. Более того, каждая квартира платила этой фирме по 40 рублей в месяц. Но даже личные траты не победили безучастия. Вот работа для старших (не бескорыстная, кстати – им следовали какие-то льготы по квартплате) – позаботиться о благополучии подъезда. Но их так и не выбрали.

А теперь поговорим об общем имуществе в домах вообще. По Гражданскому и Жилищному кодексам за его состояние отвечают те же жильцы – владельцы квартир. Но кто, как не они, варварски обращаются с ним? Втискивая в лифт негабарит, после чего двери уже не сдвигаются, подъемник останавливается, весь подъезд ходит пешком. Вечно проклятие дворников – отмокание вокруг дома. Она усеяна обертками, окурками, и прочими отбросами: до балкона дойти ближе, чем до мусорного ведра. Завезли во двор чернозем. Для клумб. Но кто сказал: «на клумбы»? И землю – на виду у всех – растаскивают по квартирам. Двор останется без цветов, зато они украсят многие балконы.

Меньше всего мы думаем о соседях. Обычный пример: ставят в квартирах дополнительные батареи. Или делают теплые полы, проведя под бетонной стяжкой сложную систему труб. Но согласно закону сохранения материи, что у одного прибавит, у другого убудет. Количество тепла на дом остается неизменным. Соседи воют: холодно! Слесарь мечется – не знает, кто вор. А в квартиру его не пустят – на это и расчет.

Помнится, когда-то вешали таблички: «Дом коммунистического быта». Что, конечно, было туфтой. Сейчас в пору вешать другие: «Дом безразличных людей». Давно сказано: бойтесь не врагов – бойтесь равнодушных. Все беды от них.

Идет жилищно-коммунальная реформа. Одна из ее задач – чуть ли не главная – спасти наши дома от необратимого разрушения. Но если к этому не подключатся сами жильцы – считай, не спасем.

И ПОДНЯЛСЯ НАРОД...

В противовес хочется привести другую историю, из другого кооператива – и уже с конкретными адресами и фамилиями: суд состоялся, было вынесено решение, коллегия Мосгорсуда признала его правильным. Эта история в чем-то напоминает упомянутую выше: те же фигуранты, председатель ЖСК и его сын, однако финал здесь иной.

Председатель ЖСК «Мосфильм-5» В. Манешин добился, что кооператив смог выкупить встроенное помещение в 150 кв. м. В дальнейшем его предполагалось сдать, а деньги направить в бюджет кооператива. И помещение действительно было сдано, но... сыну, В.В. Манешину, и его жене, которые организовали там «Центр эстетической коррекции тела». При этом деньги за аренду были назначены символические. Вскоре сын председателя выкупил помещение, стал его полновластным хозяином. И для кооператива оно оказалось потеряно, казалось бы, навсегда.

Но жители были начеку! Вначале появились только догадки, подозрения, но и они мобилизовали людей. Срочно собрали собрание. А собрание – подчеркнем это особо – является высшим исполнительным органом кооператива. Очень важно, что при его созыве были соблюдены все процессуальные нормы. Председателя переизбрали. Когда люди получили доступ ко всем документам, они обнаружили, как были обмануты. Подали иск в суд, причем истцами выступили сразу 15 человек – членов ЖСК. Никулинский районный суд г. Москвы (судья О. Диордиева) квалифицировал действия бывшего председателя ЖСК В.М. Матешина как неправомерные, направленные против интересов пайщиков, и признал договор с В.В. Матешиним недействительным. Помещение вернулось кооперативу. Теперь тот его выгодно сдает, а полученные средства направляет на нужды дома.

Много таких примеров? К сожалению, не очень. Не потому ли курс, взятый правительством Москвы на создание в домах товариществ собственников жилья (ибо доказано, что именно ТСЖ – лучший способ управления домом), большого успеха не имеет: их количество если и растет, то очень медленно? Не оттого ли при выборе управляющих компаний более 90 процентов домов остановились на привычных ДЕЗах? Пусть они и преобразуются, акционируются, но – ясно – кардинально свою работу не изменят. А потому существенного улучшения обслуживания в домах ждать не приходится. Самое печальное здесь то, что людям оно и не надо! Безразличие ко всему, что происходит за стенами квартиры, – явление все еще частое. Ну никак не возьмем в толк, что за состояние дома, как и вообще за все, что происходит в нем, ответственность несут не местные власти и даже не управляющие компании, а мы – собственники (коих в домах уже подавляющее большинство).

Да, бюджет пока еще помогает. Но ведь не за горами время, когда законы заработают и за все будем платить сами – и за бесперебойную работу лифта, и приличное состояние подъезда, и надежность инженерных систем. Но это пока не доходит до жильцов. До собственников. Ибо собственники мы еще никакие...

Игорь ГОВОРОВ