

- Э нет. По закону договор управления должен утверждаться на общем собрании собственников. Значит, требования едины для всех. Хотя на стадии контроля могут появиться мнения самые разнообразные. А формы контроля законодательно не урегулированы, как, впрочем, и формы расторжения договора.

Представьте, например, что собственники решили поменять управляющую организацию, а она категорически против. Такие случаи в городе есть, они уже вылились в судебные иски. Скажем, по ТСЖ «Скаковая, д. 5» тяжба продолжается года полтора. Собственники здесь не все предусмотрели в договоре управления, не обозначили порядок его расторжения. На этом управляющая организация и выстраивает свою позицию в бесконечно продолжающихся судах.

- Почему же вы не предусмотрели этого в своем примерном договоре?

- Предусмотреть-то предусмотрели, но, как показала практика, не в достаточной степени. Кое-какие формулировки в этом документе вызывают всякое толкование. Видимо, придется текст доработывать, расширять, уточнять, детализировать.

Но вообще при таком способе управления домом, как управляющая организация, собственник оказывается наименее защищенным. Люди в многоквартирном доме часто разобщены, и управляющие организации этим пользуются. Так что этот способ управления выгоден не столько для собственников, сколько для управляющей компании.

Мы можем разработать образец примерного договора и на ста страницах, но ведь у людей разный образовательный уровень, разный возраст, не каждый может разобраться во всех тонкостях документа. Мы разбирались по некоторым жалобам - и выяснилось, что управляющие организации порой подсовывали жителям текст договора, который удобен для них, но никак не для собственников. В этих случаях они от любых претензий просто отмахивались.

- Что ж, понимаю, куда вы клоните: надо выбирать третий способ управления - ТСЖ.

- А я и не скрываю, что стою за него горой. Нужно объединить людей вокруг общей, близкой для всех идеи - создание нормальных условий проживания, благоприятного и безопасного бытия, качественного содержания и эксплуатации общего имущества в интересах всех собственников.

- Идея не нова, первые жилищные объединения возникли чуть ли не полтора десятка лет назад. Но приживаются они на московской почве слишком трудно и медленно. Почему?

- Не так просто переломить менталитет наших жителей, привыкших во всем уповать и надеяться на го-

сударство. Нужно было время, чтобы собственники в полной мере осознали себя хозяевами, поняли, что пришло время переходить от приватизации квартир к приватизации своих домов, отвечать в них за все и вся.

Но к руководству ТСЖ должны прийти подготовленные, квалифицированные люди. Наш департамент вот уже несколько лет ведет обучение председателей товариществ, членов правлений, представителей инициативных групп и т.д. Эти трехнедельные курсы проводятся бесплатно, за счет городского бюджета, в удобное для людей время. Преподают на них квалифицированные специалисты, знания даются в расширенном объеме, вплоть до ведения бухгалтерии, принимаются экзамены, выдаются соответствующие свидетельства о переподготовке и квалификации управляющего домом. Кстати, курсами заинтересовались и управляющие организации, которым важно научиться работать с населением. Правда, обучаются их представители уже за собственный счет.

- Но ведь, по большому счету, возникновение ТСЖ в доме невыгодно для управляющей компании. Порознь с каждым собственником легче управиться, нежели с целым коллективом...

- В городе уже проявилась настораживающая тенденция: как только в доме образуется инициативная группа по созданию ТСЖ, тут же возникает антиинициативная группа - не без помощи и поддержки управляющей организации. С помощью различных посулов и оговоров инициаторов эти антиинициативщики развешивают процесс создания ТСЖ, что, собственно, и требовалось доказать недобросовестной управляющей организации. Это расхолаживает создателей товарищества, у них пропадает всякое желание в дальнейшем проявлять инициативу.

Ясно, что нужны были стимулы, которые подтолкнули бы жителей к созданию ТСЖ, обеспечили им некие преимущества, ускорили организацию товариществ, причем очень динамичными темпами. Мэр Москвы Юрий Михайлович Лужков дал поручение разработать программу поддержки ТСЖ, что в конечном итоге и вылилось в майское постановление правительства столицы № 398-ПП.

- И какие же преимущества для ТСЖ закрепились в этом документе?

- Программу условно можно разделить на три самостоятельных блока - хозяйственно-финансовый, законодательный и информационный. Первый обещает товариществам весьма ощутимую поддержку. Так, принято решение о первоочередном проведении капитального ремонта домов ТСЖ.

Почему возник этот приоритет? Мы видим, что

при реализации программы «Мой двор, мой подъезд» возникает зачастую странная ситуация: город вливает огромные средства в ремонт подъездов, благоустройство дворов, а через год-полтора все эти усилия сводятся на нет... стараниями самих жильцов и их детей. Все ломается, разрушается, покрывается малопристойными надписями и т.д. Люди не чувствуют себя хозяевами всего этого добра. Многие даже считают, что лифт принадлежит ДЕЗу или Мослифту. Да нет же, он принадлежит собственникам в доме, и ремонтировать его будут за их счет!

Словом, возникла такая идея: город за счет бюджета капитально ремонтирует дом и вручает его жителям на сохранение - хольте его, лелейте, берегите, потому что в следующий раз собственникам придется его ремонтировать уже за свои деньги.

Конечно, город будет компенсировать малоимущим эти расходы за счет субсидирования. Однако там, где создан ТСЖ, по крайней мере будет кому передать дом на сохранение. Потому таким товариществам и будут в первую очередь капитально ремонтироваться дома. Программа рассчитана до 2014 года, но это не значит, что она будет продолжаться бесконечно. Рано или поздно - по Жилищному кодексу РФ - собственникам придется полностью взять на себя расходы по содержанию и эксплуатации дома. Государство вернет свой долг по недоремонту, но и собственникам лучше быстро создать ТСЖ, чтобы своевременно войти в программу капремонта.

Государство и впредь не оставит собственников без помощи. В каждом административном округе, в районах будут созданы сервисные центры, которые обеспечат самый разный набор услуг для ТСЖ. Поняв это будут бесприбыльные, некоммерческие организации, но впоследствии, как мы предполагаем, они станут самоокупаемыми.

Кроме того, перечисление бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт помещений пойдет непосредственно на счета ТСЖ. Предусмотрено предоставление товариществам в аренду городских нежилых помещений (в нормативных размерах) для осуществления уставной деятельности по минимальной арендной плате. Нормативы пока не утверждены, но они прорабатываются и в скором времени будут известны.

Предусматривается предоставление ТСЖ в аренду свободных от обязательств жилых помещений на первых этажах (при отсутствии нежилых помещений) с предварительным переводом в нежилой фонд.

В новостройках проектировщики обязаны предусматривать помещения для служб управления домом.

- Я знаю много домов уже созданных ТСЖ, где нежилые помещения в свое время были сданы в аренду коммерческим фирмам. Теперь их оттуда не выковырнешь...

- Когда истечет срок аренды, ТСЖ может претендовать на эти помещения в приоритетном порядке, причем по минимальным ставкам. Кроме того, предусмотрены мероприятия по возвращению помещений, являющихся в силу закона общим имуществом собственников помещений, из чужого незаконного владения.

В первую очередь будет проводиться подготовка и утверждение состава общего имущества в домах, в которых созданы или создаются ТСЖ. Точно так же многоквартирные дома, управляемые товариществами, будут оснащаться приборами учета коммунальных ресурсов.

Будет оказано содействие ТСЖ в реализации их прав на реконструкцию многоквартирных домов (в том числе с надстройкой здания) с учетом обеспечения законных прав и интересов всех собственников.

Опять-таки в первую очередь должно быть проведено межевание жилых кварталов и формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, управляемые ТСЖ.

ТСЖ, надеюсь, будут освобождены от налога на добавленную стоимость, этот законопроект прошел второе чтение в Госдуме РФ.

На согласовании находится законопроект об упрощении регистрации ТСЖ. Сегодня она слишком сложна. Кстати, если дом вошел в программу, предусмотренную постановлением московского правительства, создание ТСЖ и его регистрация должны происходить за счет городского бюджета. ГУП «Центр содействия управлению многоквартирными домами» при нашем департаменте проведет эту операцию, как и то, что подготовит необходимые документы по проведению общего собрания, оформления его решений. Более того, этим центром будет уплачена даже государственная пошлина за регистрацию ТСЖ.

Мы предложили много поправок и изменений в Жилищный кодекс РФ, дело теперь за Государственной думой. Немало мероприятий по информированию населения предусмотрено в постановлении правительства Москвы. Я еще раз повторюсь: есть политическая воля в решении проблем ЖКХ, есть финансовые средства, выделенные на эти цели, открыта зеленая улица для массового создания ТСЖ. Дело за главным - желанием и стремлением жителей города самим вершить судьбу своих домов.

Беседу вел
Виктор ШИРОКОВ

И УЧИТЬСЯ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

отразился на тех задачах, которые должны были решить органы местного самоуправления. Необходимо было подготовить людей к тому, чтобы они реализовали свои права и обязанности в этой сфере. Везде, на каждом уровне, есть большие пробелы в информационном обеспечении и жилищном просвещении. Это касается и самих жителей, и руководящих работников высокого уровня, и специалистов, работающих в тех компаниях и организациях, которые предоставляют жилищно-коммунальные услуги. Видимо, должен появиться еще один субъект всех этих взаимоотношений, который сможет обеспечить постоянное информационное сопровождение в данной сфере. Должны, наверное, возникнуть какие-то информационные центры, действующие на постоянной основе. Их задача - выявлять потребности и формировать определенный социальный заказ для тех, кто

призван обеспечивать все уровни информирования и жилищного просвещения, обучения и повышения квалификации.

По мнению Евгении Юнисовой, жители нуждаются в каких-то минимальных базовых знаниях, а не только в информации о том, где и что происходит. Нужны именно знания, потому что жители должны стать активными участниками процесса управления многоквартирными домами.

- Мы предлагаем, - продолжила она, - создать информационно-консультационные центры в каждом муниципальном образовании. Они должны обеспечивать и государственную функцию в этой сфере, и аккумулировать тот общественный ресурс, который существует на конкретной территории. Кроме того, необходимым элементом знаний являются практические навыки. Поэтому люди должны получать не только теоретические зна-

ния, но и знакомиться с практическим опытом. Это позволит им избежать ошибок.

Важную роль некоммерческого сектора в деле жилищного просвещения подчеркнул Константин Шишка:

- Именно некоммерческие организации являются носителями уникального опыта, который, к сожалению, недоступен федеральным органам власти. Ведь им даже при наличии каналов коммуникации сложно собрать и опубликовать всю информацию. Потому что никто о себе «хорошее» публиковать не хочет. В этом смысле некоммерческие организации становятся важным ресурсом, своего рода банком данных. Именно сюда приходят люди со своими проблемами, вопросами и жалобами, именно здесь можно понять, какие процессы, в том числе и негативные, происходят в жилищной сфере. Но этим функции некоммерческих организаций не исчерпыва-

ются. Они могут представлять интересы жителей в отношениях с управляющими организациями.

ЖК В КАРТИНКАХ

О конкретных медиапроектах в сфере жилищного просвещения рассказала **руководитель управления по связям с общественностью НП «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью» (СОУН) Александра Мочалова**. Это, в частности, «Жилищный букварь».

- Здесь мы стараемся достаточно просто излагать ответы на основные вопросы жилищных отношений, - сказала она. - Причем делаем это юридически корректно. Вообще, идея ЖК «в картинках» уже витала в воздухе, ее мы и постарались реализовать. В августе на заседании научно-технического совета Минрегиона РФ этот проект презентовал председатель Мосгордумы Владимир Платонов. Решение совета - рекомендовать издание для популяризации положений ЖК РФ. Образовательным учреждениям тоже стоит обратить на него внимание.

Еще один проект НП «СОУН» - газета для клиентов управляющей компании «Многоквартирный дом». Издание уже зарекомендовало себя эффективным коммуникатором между управляющей компанией и жителями, пользующимися ее услугами.

ДОМКОМЫ ЗА БОРТОМ

Парадоксальное на первый взгляд суждение высказала **председатель одного из московских домкомов Мария Королева**:

- Не могу согласиться с теми, кто говорит, что у нас не хватает информации, касающейся реформы ЖКХ. Кому это интересно, тот ее всегда найдет. В принципе, каждому человеку достаточно знать Жилищный и Гражданский кодексы. Когда мы, жители, сталкиваемся с какими-то проблемами, всегда можем обратиться к грамотным специалистам - в Москве их достаточно. У нас есть возможность получить и методические рекомендации, и пройти обучение на курсах. Проблема в другом, и СМИ мало о ней говорят, мало ее освещают. По сути дела, на протяжении последних полутора лет мы видим отсутствие контроля за тем, что происходит в этой сфере. Ни суды, ни прокуратура, ни органы, которые так радуют за реформу, не реагируют на обращения граждан, требующие срочно-

го вмешательства. Речь идет о таких ситуациях, когда перестраивают крыши, сносят капитальные стены и т.д. То есть на глазах разрушают твой дом. Мы подготовили передачу на телевидении на эту тему, но должного результата нет. Вот на что надо обратить внимание СМИ. Можно выпустить еще массу информации, но этот бумажный поток не облегчит нам жизнь.

Совершенно не согласен с тем, что жители не готовы к реформам в жилищной сфере, **председатель инициативной группы по созданию ТСЖ Юрий Андрюхов**. Главную проблему он видит в том, что граждане осознали: создание ТСЖ в нынешних условиях довольно проблематично.

- Что же касается информирования, - отметил он, - то среди своих жителей мы распространили устав ТСЖ и около полсотни других материалов, посвященных проблемам реформы. То есть функции информирования населения могут выполнять органы территориально-общественного самоуправления, действующие на местах в отдельных домах или группах домов. Однако финансирование этих органов не производится, а на общественных началах заниматься такой работой достаточно сложно. Поэтому считаю, что поддержка некоммерческих организаций - это одно из реальных направлений развития реформы.

Представитель управляющей компании из Санкт-Петербурга, преподаватель жилищного права Александр Абрамов обратил внимание на два аспекта проблемы. Первый состоит в том, что в системе государственного образования необходимо организовать обучение людей, входящих в управляющие органы ТСЖ. Это должно касаться, по крайней мере, председателей товариществ, членов правления и ревизионной комиссии.

- Во-вторых, - продолжил он, - так получилось, что новое жилищное законодательство большую категорию граждан, которые являются субъектами жилищных правоотношений, вообще исключило из процесса принятия каких-либо решений. Участвуют в этом только государство в лице различных органов, ТСЖ и ЖК. Но значительная часть людей - это те, кто не является собственником и занимает жилье по договору социального найма. Раньше их объединяли домкомы, сейчас они, по сути дела, не влияют на принятие решений. В перспективе надо такое положение исправлять.

Петр ПОЛЫНОВ