

КТО ТВОРИТ КРАСОТУ

Председатель ТСЖ Александр Клыпин, встречая нас у ограды высокого желто-кирпичного дома, обратил наше внимание на будку охранника.

- Когда-то это был обычный строительный вагончик, а теперь мы облицовали его кирпичом, сделали черепичную крышу. Пост охраны, расположенный в другом конце двора, мы пока отделили по углам доломитовым камнем, а в дальнейшем так же облицуем, как и первый. Все, что вы здесь видите, - подчеркнул А. Клыпин, - небольшой сад камней, густые кусты, немалое число саженцев, красиво оформленные клумбы, деревья, детская площадка, оснащенная яркими качелями и горками (кстати, полностью сертифицированными и застрахованными), - все это сделано буквально за последние два года и только за счет сэкономленных средств.

- На чем же вам удается так экономить?
- После того как весной прошлого года на собрании собственников решено было избавиться от прежней управляющей компании «Ладонез», навязанной нам застройщиком ЗАО НПП «Тема», удалось сделать многое. Мы тщательно изучили все производственные процессы, необходимые при эксплуатации дома. Затем взяли за оптимизацию расходов и утвердили на общем собрании расценки на 2007 год. Перебрав предложение коммерческих управляющих компаний, остановили свой выбор на «Домсервисе». Удалось так договориться с ними, что экономия средств получилась впечатляющая. За счет сэкономленных денег мы оснастили территорию двора и подъезды видеокameraми. Наблюдение ведется круглосуточно. Записи сохраняются в течение месяца. Это позволило избежать краж из автомобилей и на территории. Теперь мы приступили к ремонту всех лифтовых холлов, поменяли лифтовые тросы.

От застройщика в наследство нам досталось множество недоделок. Так, дом даже не был оснащен противопожарным оборудованием. Теперь же мы закупили огнетушители и пожарные рукава.

ЧЕМ ЧРЕВАТА «ПОЛИТИКА СТРАУСА»

- А что говорить об огрехах строителей? - продолжает А. Клыпин. - Ко мне на прием то и дело приходят люди - у кого-то балкон заваливается, у кого-то стена промерзает. Мелкий ремонт по дому нам удалось провести за счет сэкономленных средств, но появились проблемы посерьезнее. Опорная стена возле гаража начала заваливаться. К нам уже приезжали специалисты из Мосжилинспекции, Мосгосстройнадзора, других инстанций. Заключение экспертов: строители «забыли» установить буронабивные сваи.

Дело серьезное - без дорогостоящей реконструкции стена эта может рухнуть на прохожих. Об этой

САМОУПРАВЛЕНИЕ - ВЫГОДНО

До 1 мая 2008 года должны быть проведены конкурсы на право управления многоквартирными домами. В столице немало ТСЖ, которые довольно давно поняли - хочешь добиться хорошего результата, берись за дело сам. Так, как это сделали в ТСЖ «Захарово».

ситуации знают и в нашей районной управе, и в ДЕЗ, и в префектуре. Но дело пока не движется. В Мосгосстройнадзоре нам сказали: «На что вы рассчитываете? Гарантия на ваш дом давно закончилась». Мол, спасение утопающих - дело рук самих утопающих. Но о какой гарантии может идти речь, если свай, положенных по проекту, вообще нет? Это уже не просто нарушение строительных норм, тут мошенничеством пахнет, от которого до беды полшага. Колоссальные деньги, необходимые для ремонта опорной стены, нам ни за что не собрать, сколько бы не сэкономили. А застройщик наши требования попросту игнорирует. Такая «политика страуса» может привести к трагедии. Сейчас мы собираем материалы, чтобы добиться справедливости через суд.

Другая серьезная проблема ТСЖ «Захарово» - парковка личного автотранспорта.

- В доме есть подземный гараж на 90 машиномест. Еще 30 автомобилей стоят рядом с домом. Но у обитателей ТСЖ более 300 автомобилей. Проблема парковки стоит очень остро. Подъездную дорожку узкой не назовешь, но сейчас вся она уставлена транспортом. Это чуть не привело к катастрофе, когда один из «железных коней» вдруг загорелся. Пожарная машина не смогла проехать во двор. Пришлось пожарным наращивать пожарные рукава, чтобы дотянуться до пострадавшего авто. Пока они это делали, огонь перекинулся еще на две машины. Лишь после этого пламя удалось погасить. Теперь, чтобы автомобили не перегружали двор, мы на тротуарах устанавливаем специальные столбики. Автовладельцы время от времени их выдергивают. Объясняем им, что это неприемлемо, и водружаем столбики на место. Проблему парковки



ФОТО ЮРИЯ СТРОЖКОВА

можно было бы решить за счет заброшенного гаражного хозяйства, что стоит встык с ТСЖ «Захарово», но там аренда истекает только в следующем году.

Александр Викторович показал мне и огороженную зеленую сеткой спортплощадку.

- Мы своими силами расчистили и сделали покрытие для нее. Теперь мечтаем сделать спортплощадку крытой - поставим там два теннисных стола, баскетбольные щиты. Там можно будет не только спортом заниматься, но и устраивать встречи с жителями, совместно отмечать праздники.

Сейчас мы купили настоящую живую ель, чтобы было где хороводы водить. Вырыли во дворе для нее яму, положили удобренный грунт. Как только чуть подморозит - елку можно будет укоренить.

В СЕМЬЕ НЕ БЕЗ...

При обходе дома обратил внимание на кусок стены, облицованный белым пластиковым профилем. Сверху - подобие красной черепицы. Выглядит это архитек-

турное излишество вроде бы красиво и добротно, но на фоне желтого кирпича не совсем уместно.

- Во время правления «Ладонеза» здесь была настоящая анархия, - вздыхает Александр Викторович. - Каждый делал что хотел. Вот и обладатель этой квартиры - заслуженный тренер России по восточным единоборствам - в нарушение всех строительных норм решил выделиться. Ладно бы только это. А то ведь он еще и треть подвала (около 300 кв. метров) самовольно захватил. Установил там железные двери и хочет устроить коммерческий спортивный клуб. Но с какой стати один человек претендует на треть общедолевой собственности - в доме живут 270 человек, чем они его хуже?

Вначале мы пытались решить вопрос через участкового. Бесполезно. Тогда передали дело в суд. Там выдали предписание - освободить площадь, разобрать пристройку, сломать железную дверь. Тренер подал апелляцию, но проиграл. Теперь на него выпущен исполнительный лист, и за дело уже возьмется служба судебных приставов. А пока этот жилец игнорирует даже предписание пожарной инспекции, в котором в категорической форме было дано указание освободить подвал.

РЕКЛАМНЫЕ ДЕНЬГИ - ХОРОШЕЕ ДЕЛО!

Посмотрели мы с Клыпиным и подъезды. Свежеокрашенные стены, пол, выложенный жемчужно-серой плиткой, на стенах картины, везде живые растения. При входе платежный терминал. Все сделано для удобства жильцов.

- Чистоту поддерживают консьержи, - рассказывает Клыпин. - На совесть трудятся и рабочие комплексной уборки «Домсервиса» - регулярно подметают и моют полы на этажах. Два раза в год промывают в подъездах все окна. Главное, теперь мы видим, за какие услуги и сколько должны платить. На общем собрании жители утвердили смету расходов. Перед собранием мы распечатали материалы по бюджету ТСЖ и ознакомили с ними всех желающих. У нас в отчетности полная прозрачность.

Взяв управление домом в свои руки, ТСЖ «Захарово» уверенно движется по намеченному пути - созданию красоты и уюта для жильцов. Можно не сомневаться: все, что задумали, - сделают. Ведь они осознали себя настоящими хозяевами. Чувство это, подкрепленное немалыми суммами, заработанными на экономии, позволит реализовать самые смелые замыслы обитателей дома.

Леонид ШИРОКОВ

На днях в редакцию обратились жильцы домов № 123 и 131 по Ленинскому проспекту (район Теплый Стан, ЮЗАО). Это дома-новостройки, им только второй год. Их жители задумывались о создании ТСЖ, даже хотели образовать одно товарищество на два дома, однако это оказалось невозможно - требовалась общая территория. Так что организовывать ТСЖ им пришлось по отдельности.

Из протокола заочного общего собрания жители узнали, что госпожа Х. набрала более 50 процентов голосов. 43 процента жилья в доме принадлежит городу в лице департамента жилищной политики - он и поддержал кандидатуру Х. Откуда взялись остальные голоса - неизвестно. Протокол подсчета бюллетеней людям не показывали. Даты в протоколе общего собрания перепутаны - написано, что «решения собст-

по закону не может быть избран - он не был собственником жилья, когда выдвигался. Но в управе нам сказали прямо: К. все равно будет зарегистрирован, несмотря ни на что.

Почему же районные власти так настаивают на негодных большинству жителей кандидатурах? Неужели потому только, что торопятся уложиться в сроки и до конца года согласно плану оформить два новых ТСЖ? Жители полагают, что есть и другие причины. Говорит Галина Жигачева:

- Эти люди - Х. и К. - выдвинуты ДЕЗом. Дело в том, что жильцов категорически не устраивает, как ДЕЗ и «Стройинвест» обслуживают наши дома. Горячая вода в доме идет с перебоями, подвалы затоплены. Нет ни одной пожарной инструкции, нет пожарных рукавов... Лифты работают отвратительно - бывает, что из четырех, имеющихся в подъезде, ходит один, да и то с перебоями. Между прочим, в день выборов - 2 декабря - многие не смогли пойти на избирательный участок из-за сломанных лифтов. Спуститься еще ладно, но как подниматься потом пешком на 20-30 этажи?..

- У нас в доме № 123, - добавляет Константин Серегин, - был случай падения лифта с людьми в кабине. К счастью, обошлось без жертв. Но чем было вызвано это ЧП, нам так и не сказали.

В общем, жители хотят управлять ТСЖ сами. А это, по их мнению, не устраивает ДЕЗ, так как ему невыгодно терять эти дома. Вот и появляются кандидатуры, далекие от народа, зато близкие к дирекции. Люди уверены, что это лишь марионеточные председатели, которые подпишут с ДЕЗом любой договор на любой срок. А ведь, по словам представительницы инициативных групп, жители, возможно, и согласились бы доверить управление домом ДЕЗу, но при одном условии: они должны иметь возможность контролировать его деятельность, видеть финансовую отчетность, работа эксплуатирующей организации должна быть прозрачной...

- Замечательную идею мэра столицы о поддержке ТСЖ извратили, - считает Галина Жигачева. - Повсюду расклеены плакаты с призывами Юрия Михайловича Лужкова создавать товарищества. Мы бы рады! Но с нами не считаются, наши голоса никого не интересуют. Похоже, что прав у нас нет.

Вот такие тревожные выводы...

Лидия ГРОМЕКА

ТОВАРИЩЕЙ-ТО И НЕ СПРОСИЛИ...

В октябре в обоих домах были созданы объединенные инициативные группы - в них вошли как собственники, так и жильцы муниципальных квартир. Но вскоре стало известно, что процесс образования товариществ уже запущен: в доме № 123 некая госпожа Х. стала в одном лице инициативной группой, ее председателем и сама же выдвинулась на пост председателя ТСЖ. В доме № 131 - картина аналогичная, только там главным действующим лицом выступает господин К.

По закону такое возможно - один инициативный человек имеет право самовыдвигаться и заниматься созданием товарищества. Но каково при этом мнение жителей? Вот что говорит председатель общественной инициативной группы дома № 123 Константин Серегин:

- Оба дома включены в план по созданию ТСЖ в этом году. Выделены бюджетные средства. Но на все наши вопросы в управе отвечали: мол, подождите, еще рано. И вдруг нам становится известно о деятельности жительницы нашего дома Х. Жители, зная лично этого человека, выступили против, собрали подписи, передали их в управу. Тем не менее голосование по этой кандидатуре продолжалось, причем с нарушениями. Начать хотя бы с того, что госпожа Х. на момент выдвижения и голосования не являлась собственником жилья в нашем доме! А согласно Жилищному кодексу правом голоса в ТСЖ обладают только собственники, только они вправе избирать и быть избранными...

венников предоставлялись с 20.11.2007 по 19.11.2007 год! А ведь это официальный документ...

- Нашу инициативную группу в управе «Теплый Стан» даже не хотели регистрировать, - продолжает Константин Серегин. - К счастью, глава управы Геннадий Лашкин все же узаконил нашу деятельность. Но сейчас он в больнице и не может вмешаться в то, что происходит в его отсутствие. Мнение большинства жителей, выступающих против кандидатуры Х., никого не интересует, как и то, что ее выдвижение происходило с нарушениями. ГУП «Центр содействия управлению многоквартирными домами» занял отстраненную позицию: нам все равно, пусть выбирают Х., а вы потом переизберете. Но ведь переизбрать мы сможем не раньше чем через два года! Если бы город отдал нам, а не Х. свои 43 процента, мы спокойно успели бы оформить ТСЖ до конца года, не нарушив план, и не было бы протестов жителей...

Те же проблемы в доме № 131 по Ленинскому проспекту. Рассказывает председатель общественной инициативной группы Галина Владимировна Жигачева:

- Работники эксплуатирующей организации «Стройинвест» ходили по квартирам и уверяли, что все попытки организовать ТСЖ провалились, и сейчас нужно голосовать за единственную оставшуюся кандидатуру - жителя нашего дома К. Но это, во-первых, неправда: у нас есть собственная инициативная группа, ведущая работу по созданию ТСЖ. Во-вторых, К.

Председатель Союза жилищных организаций Константин КРОХИН:

СМ КОММЕНТАРИЙ

- К сожалению, факты, изложенные в статье, не единичны. В ходе нашей работы по популяризации идей создания ТСЖ и других форм самоуправления в жилищной сфере мы много общаемся с москвичами, участвуем в семинарах, встречаемся с инициативными группами жителей и чиновниками. Анализируя сложившуюся ситуацию, приходишь к выводу: есть реальная угроза того, что власти города «хотели как лучше», а получилось «как всегда». «Повышенные обязательства» по созданию ТСЖ, взятые представителями департамента жилищной политики, и утвержденная разрядка по количеству товариществ в каждом районе (до конца 2007 г. и на 2008 г.) привели к тому, что чиновники на местах не имеют времени вести полноценную работу по выявлению реальных инициативных групп, способных взять в свои руки заботы по управлению многоквартирным домом.

Но выполнять задание надо, поэтому рождаются ТСЖ с одним председателем, которого никто в доме не знает и который может не быть собственником. И, конечно, такое «правление» и такое ТСЖ ничем управлять реально не сможет, да и, наверное, не будет. Тогда возникает вопрос: кому это нужно и кому выгодно создавать в городе тысячи неполноценных и несамостоятельных ТСЖ? Очень не хотелось бы, чтобы здравая и нужная идея развития товариществ как способа управления и городской программой их поддержки были выхолащены узковедомственными интересами по росту плановых показателей.

В целом же в жилищном сообществе, включая представителей органов власти, работающих в жилищной сфере, сложилось понимание того, как должны создаваться ТСЖ, и что при этом должны учитываться интересы всех жителей, а не только собственников помещений. Ведь во многих домах форма собственности смешанная: есть приватизированные квартиры, купленные, находящиеся в социальном найме. Но все жители - это граждане, которые

должны иметь равную возможность влиять на управление домом и качество обслуживания.

К сожалению, сложившийся ведомственный подход в этих вопросах игнорирует мнение несобственников, как будто они второстепенны. За них голосует департамент, так и зачем их спрашивать? Это сильно проявляется в деятельности ГУП «Центр содействия управлению многоквартирными домами», которому поручены подготовка и проведение заочных собраний по созданию ТСЖ.

В нашем союзе отработаны и обкатаны на практике формы взаимодействия владельцев муниципальных квартир и собственников жилья при решении вопросов управления и обсуждения повестки дня на общих собраниях. При этом использован опыт функционирования домовых комитетов. Надеюсь, что здравый смысл все-таки возобладает, и чиновники, услышав глас народа, скорректируют негативную практику, пример которой приведен в статье.

Я думаю, что обращение жителей в окружную комиссию по координации мероприятий программы поддержки и развития ТСЖ позволит сгладить противоречия и найти взаимоприемлемое решение с учетом интересов всех граждан, проживающих в доме. Эта комиссия для того и создавалась, чтобы решать спорные вопросы, не решаемые на местах. Насколько мне известно - а представители нашего союза участвуют в работе таких окружных комиссий, - жилищная политика префектуры ЮЗАО ориентирована на реальную поддержку жителей и учет их интересов при принятии решений в сфере управления многоквартирными домами.

А в данном случае я бы пожелал жителям настойчивости в достижении поставленных целей. Они всегда найдут поддержку и возможность обмена опытом у членов нашего союза, а также в окружных органах власти. Главное - не падать духом и поэтапно преодолевать все возникающие препятствия. Дорогу осилит идущий!