

ДОМ законодательство

Последняя отсрочка

реформа

Буквально накануне старта реформа ЖКХ была отложена почти на год. Правительство осознало, что органы местного самоуправления совершенно не готовы к ее проведению. Тем не менее изменение правил игры на рынке содержания жилых домов неизбежно произойдет и готовиться к этому надо начинать уже сегодня.

Три составные части ЖКХ

До 1 марта собственники жилья должны были сделать выбор, как они будут управлять своим многоквартирным домом. Но в феврале правительство поняло, что для реформы пока не готова ни законодательная база, ни общественное сознание, и жителям была дана отсрочка. Теперь свой выбор им следует совершить до 1 января 2007 года. Впрочем, по словам Дмитрия Гордеева, ведущего юриста Института экономики города, и этот срок не является последним: «Что касается выбора формы управления многоквартирными домами, должен сказать, что, вопреки распространенному мнению, после 1 января 2007 года собственники жилья могут изменить способ управления в любое время. Дата 1 января имеет принципиальное значение для органов местного самоуправления — они должны выбрать управляющую организацию для того дома, где собственники не провели собрание».

Понятно, что спустя несколько недель после 1 января 2007 года конкурс для всех домов проведен не будет, ведь их в Москве около 40 тыс. И процесс может растянуться на год, в течение которого все же возможно успеть сделать выбор.

Тем не менее реформа ЖКХ рано или поздно все равно произойдет, и начинать готовиться к ней нужно уже сегодня.

Согласно Жилищному кодексу, владельцам квартир следует организовать собрание собственников помещений в многоквартирном доме и на нем выбрать один из трех вариантов. Первый — жильцы дома сами управляют зданием. Второй — управление домом передается товариществу собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительному кооперативу (ЖСК) или другому потребительскому кооперативу. В третьем случае управление домом осуществляется специальной управляющей организацией.

В случае же, если жильцы вовремя не делают выбора, местные органы самоуправления проводят открытый конкурс среди управляющих организаций, с победителем которого «неопределившиеся» жители домов должны подписать договор.

У каждого варианта есть достоинства и недостатки. Непосредственное управление многоквартирным домом соб-



Работникам ЖКХ обещают рост доходов уже много лет. ФОТО ИТАР-ТАСС

ственниками предполагает, что жители сами заключают договоры по обслуживанию, ремонту и обеспечению дома коммунальными услугами. При этом большая часть договоров заключается с каждым собственником отдельно. Однако неправильно думать, что при этом каждый владелец квартиры отвечает только за себя. Договоры на ремонт общего имущества все равно заключаются со всеми собственниками квартир дома или с их большинством. Кроме того,



Александр Павленко, глава «Мосжилкорпорации», считает, что городские власти никак не поддерживают создание ТСЖ. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

как отмечает Александр Павленко, глава организации «Мосжилкорпорация», «никто не может выделить себя из общего числа собственников в доме» — то есть сделать свои условия более выгодными, чем у соседей, в принципе невозможно.

Другая форма управления многоквартирным домом — это заключение договора с управляющей организацией, которая, в свою очередь, подписывает соглашения с эксплуатирующими компаниями. При этом собственники договариваются в договоре все тонкости обслуживания. «Можно указать, сколько раз в месяц следует мыть лестницу, ведь нормативов на такую работу нет, а значит, владельцы жилья получат возможность сэкономить свои деньги», — поясняет Дмитрий Гордеев.

Основной недостаток частных управляющих компаний, с точки зрения собственников, — то, что нельзя быть полностью уверенным в правильности выбора. Если от ДЕЗов в их нынешнем виде хотя бы знаешь, чего ожидать, то насколько выгодным получится сотрудничество с управляющими компаниями, предска-

зать невозможно. Впоследствии москвичи смогут обменяться своим опытом общения с теми или иными управляющими компаниями, но пока выбирать придется исходя из сведений, предоставляемых самой организацией. Кроме того, понятно, что собственники будут переплачивать «за посредничество», хотя представители управляющих организаций уверяют, что возможно повышение качества обслуживания без повышения тарифов.

Уже сейчас известны случаи, когда управляющая организация создает не только с целью качественного обслуживания жильцов. Игорь Михайлович, председатель правления «ТСЖ 1802-наш дом», рассказывает, что покупатели квартир в новостройке были, по сути, просто вынуждены образовать ТСЖ в ноябре прошлого года: «Застройщики пытались подсунуть нам свою левую управляющую компанию, которой предполагалось сдать дом со всеми недостатками». При этом префектура всячески препятствовала попыткам собственников взять ситуацию под свой контроль. Когда жильцы дома попытались зарегистри-

ровать свое товарищество, чиновники из префектуры заявили им, что они не имеют права заводить ТСЖ, раз у них есть своя управляющая компания. Ситуация изменилась, только когда собственники квартир в злополучном доме в полном составе явились в префектуру.

Наконец, есть третий вариант управления жильем многоквартирным домом — когда контракты заключаются от имени юридического лица: ТСЖ, ЖСК и других форм управления. При такой организации собственники могут как заключать контракты непосредственно с эксплуатирующими компаниями, так и работать с управляющими учреждениями. При этом наиболее надежды многие эксперты, да и московское правительство, возлагают на ТСЖ как на наиболее новую и продуктивную форму, обеспечивающую самый высокий уровень организации собственности.

Впрочем, создание ТСЖ, признается Александр Павленко, — «неведомая для большинства горожан, мучительная и затратная процедура», а городские власти, поддерживая ТСЖ на словах, на деле никак не помогают собственникам.

Глава «Мосжилкорпорации» приводит такой пример. Собственники квартир жилого комплекса в Сокольниках договорились с директором расположенной неподалеку гимназии о проведении там собрания для создания ТСЖ. Но вскоре в гимназию позвонили из местной управы и под предлогом поддержания мер безопасности запретили предоставлять зал жильцам.

Не менее сложным представляется и управление бюджетом ТСЖ, особенно если собственники решат не связы-

ваться с управляющей компанией. «Те ТСЖ, которые умеют бюджетировать, знают, сколько платят, находятся в более выгодном положении, чем у остальных. Они обсуждают тарифы, которые им навязывают. Но таких ТСЖ единицы», — говорит Александр Павленко. А всего, по его данным, в Москве сейчас менее 1,5 тыс. ТСЖ и около 2 тыс. ЖСК. 7 февраля мэр Москвы заявил, что в столице сейчас образовано около 10 тыс. ТСЖ, однако эта цифра кажется значительно завышенной — если бы это было так, ТСЖ были бы организованы в каждом четвертом доме.

ДЕЗы возвращаются

А пассивность жильцов дома может обернуться большой неприятностью. Если собрание для определения формы управления домом так и не будет собрано, местные органы самоуправления назначат им управляющую организацию по итогам конкурса, и слабо верится в то, что предпринятые будут отданы «частникам», а не ДЕЗам и что конкурс будет проводиться объективно.

Правда, и в этом случае собственники могут отстаивать свои интересы, уверяет Дмитрий Гордеев. По его словам, конкурс управляющих организаций будет проводиться в соответствии с правилами, устанавливаемыми правительством РФ. Подготовлен проект постановления, в котором процедура проведения конкурса подробно описана. Даже если граждане не смогли собраться и выбрать форму управления домом, то активисты будут иметь возможность прийти на конкурс, быть свидетелями и в случае чего опротестовать результат, обратившись в территориальное управление ФАС.

Особенно острой будет борьба между частными и государственными компаниями. Как поясняет Дмитрий Гордеев, московские чиновники пока не очень приветствуют частные управляющие организации, потому что они конкурируют с ДЕЗами — государственными унитарными предприятиями. Независимых частных компаний пока немного, но их количество будет увеличиваться и предложение будет расти. Приватизация же ДЕЗов, при которой 100% их акций окажется в собственности города, будет означать только смену вывески.

Впрочем, существует точка зрения, согласно которой управляющие организации будут такими же государственными учреждениями. Александр Павленко утверждает, что вся машина жилищной бюрократии направлена на то, чтобы жильцы многоквартирных домов выбрали в качестве формы управления домами управляющие организации. Их пока немного, но к концу года будет достаточное количество — «бутафорных, подставных, приватизированных ООО и ЗАО на базе нынешних ДЕЗов и ГРЭПов». Ведь именно ЖКХ, по его мнению, было и остается основным источником теневого дохода чиновников.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Екатерина Дранкина

корреспондент «Ъ-Дома»



Живущие вместе

Теперь к новостям типа «сельские жители Приморья объединяются в ТСЖ» я отношусь крайне скептически. Смены по поводу массового внедрения товариществ собственников жилья в российский быт основаны на собственном моем неудачном опыте по созданию такого товарищества в одном из немногих московских домов, которые, как мне казалось, для таких экспериментов подходят.

Пять лет назад мы купили квартиру в небольшом, всего на 12 квартир, доме в районе Остоженки. Скажу сразу — квартира эта покупалась с целями инвестиционными. Надежды на ее дальнейшее подорожание связаны были не только с противостоящим ростом цен в районе «золотой мили». Повысить стоимость своего имущества мы рассчитывали также путем создания кондоминиума, а когда появилось соответствующее законодательство — то ТСЖ.

План обогащения через ТСЖ состоял из трех пунктов. Во-первых, именно ТСЖ должно было воевать с властями в случае угрозы сноса дома — от какой угрозы на «золотой миле» не застрахован ни один, даже самый крепкий из старых домов. Во-вторых — подвал. Подвал занимало без договора некое юридическое лицо, в чьем ведении находились коммунальные службы элитного дома напротив, и пустил в наш подвал это лицо наш же собственный ДЕЗ — впрочем, полагаю, он же это лицо от себя и отпочковал. Мы предлагали, что ТСЖ, как полноправный орган самоуправления, отберет подвал у непонятного юрлица и начнет эксплуатировать помещение в собственных интересах. В-третьих — чердак. Этот пункт был самым библистическим из трех. Проконсультировавшись с одним архитектурным бюро, я выяснила, что при некотором упорстве в проталкивании бумаг на месте чердака можно было бы соорудить шикарный пентхаус, и даже если учесть, что при продаже его нужно было делиться с муниципалитетом, доход на семью все равно получался приличный.

Если уж всего-навсего 12 интеллигентных жителей «золотой мили» не смогли найти общий язык по поводу управления домом, то как его находят сотни сельчан Приморья?

Два месяца я посвятила обработке соседей. Не буду описывать все 12 квартир, в которые я лопамилась с банкой варенья под мышкой и приятным выражением на лице. Приведу лишь несколько примеров. В квартире номер три, на которую я возлагала большие надежды, поскольку она принадлежала просроченному человеку и известному композитору, на самом деле проживали немущие сироты — племянники композитора. Сироты, даром что немущие, варенья не взяли, понимая что-либо про домовые дела отказывались и, не снімая с двери пелючки, сообщили, что для варенья через год. В объединенной квартире номер 11-12 на третьем этаже проживал владелец все время перегораживающего проезд «Гелендвагена» красивый человек кавказской национальности. В этой семье я была усажена в кресла тисненой кожи, напоена коньяком и благожелательно выслушана. Однако красивый человек сообщил мне о собственных планах на чердачное помещение: там должен был разместиться второй этаж его квартиры, а также обустроен дымоход для камина. Сосед откровенно поведал мне, что ТСЖ ему будет только мешать обустроить жизненное пространство, а помогать будет старший ДЕЗ и он уже провел с ним кое-какую работу. В квартире номер восемь меня встретила дама в пеньюэре и в бигуди, сообщившая, что все подобные вопросы решает муж, но его беспрепятственно нельзя, потому что у него неприятности. А в десятой квартире хозяйка оказалась юристом, и обдумала она тему ТСЖ достаточно глубоко, а по итогам размышлений поняла, что институту эта вредна. По ее словам, вышло, что как только мы создадим это юрлицо, то мало того, что взвалим на себя хлопоты по всяческому делопроизводству (с наймом бухгалтера, ведением отчетности, контактами с ведомствами). Как только мы его создадим, мы автоматически снимем ответственность с муниципалитета за состояние нашего дома. Дом, говорила дама, пребывает не в лучшем виде, и если его решат снести, то снесут, и никакое ТСЖ не помешает. А если сносить не будут, то, глядяшь, и подлатают.

Забегая вперед, скажу, что она, между прочим, оказалась права. Застройщик дома напротив в целях повышения цены своих и так недешевых площадей через несколько месяцев покрасил наш дом и заменил двери в подъездах.

В общем, поддержку мне выказали две квартиры. В одной проживала славная пенсионерка Лида, которая напрочь игнорировала второй и третий пункты моего плана, но загорелась первым и обещала костями лечь за свой дом, в котором родилась и из которого ни за что не уедет. Вторым был наш сосед снизу, только что начавший ремонт. Он обещал поддержать проект в обмен на мое разрешение сварить канализационные трубы на нашей территории. Проводить собрание с таким числом сподвижников было бессмысленно. Не так давно мы квартиру продали. В это время владеец «Гелендвагена» как раз начал осваивать чердак — ДЕЗ разрешил ему надстроить там второй этаж.

Вот я и думаю: если уж всего-навсего 12 интеллигентных жителей «золотой мили» не смогли найти общий язык по поводу совместного управления домом, как его находят сотни сельских жителей Приморского края? Наверное, приморский ДЕЗам и муниципалитетам ТСЖ зачем-то нужны. Кажется, дама-юрист из десятой квартиры мне это объясняла: в Приморье будет на кого свалить ответственность за зимний неогрев, а «золотую миле» пока греют исправно.

УСАДЬБА АЛЕКСИНО
Эксклюзивное предложение
 ОСТАЛОСЬ 10 ДОМОВ • 2 УЧАСТКА
 возможно строительство по индивидуальному проекту
 РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА • ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
 ЛЕС • ТЕННИСНЫЕ КОРТЫ

офис в "Усадьба Алексино" 7 (095) 98-064-98 • 7 (095) 99-441-01
 www.aleksino.ru

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЕТ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
 площадью 30,3 га,
 расположенный в живописной,
 экологически чистой зоне
 на берегу Ивановского водохранилища.
 Земельный участок предназначен
 для строительства базы отдыха.
 Протяженность территории участка
 вдоль водного объекта 1400 м.

Конт. тел.: (495) 536-7984, (495) 768-6648

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА
 на Кутузовском проспекте

РЕСПЕКТАБЕЛЬНОЕ МЕСТО

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА — жилой комплекс PREMIUM-класса на Западе Москвы. Обширный лесной массив Волынский лес делает здесь воздух чище, а близость главной артерии столицы — Кутузовского проспекта — позволит Вам одинаково быстро добираться и за город, и в центр.

Уникальный ландшафтный дизайн

Входная группа

Фитнес-центр



MIRAX GROUP
 ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.721-1000.RU

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000