

ДОМ законодательство

Собственнический инстинкт

управление активами

Товариществ собственников жилья (ТСЖ) в Москве всего несколько сотен на миллионы собственников, несмотря на то что закон о ТСЖ существует почти десять лет. В основном, конечно, тотальному охвату товариществами всего жилья мешает инертность собственников квартир. Но есть и другие причины.

Зачем платить больше
Практика показывает, что для очевидно выгодных дел граждане объединяются быстро, охотно и без дополнительной рекламы. Может, тогда все дело в том, что ТСЖ просто не самая выгодная форма управления многоквартирным домом? Ведь даже на первый взгляд для управления домом нужны, по крайней мере, два квалифицированных сотрудника на зарплате и все тот же вагон эксплуатирующих организаций. И даже для очень инициативных и квалифицированных сотрудников ни «Мосэнерго», ни «Водоканал» тарифов не изменят. А еще в собственности жильцов поступают чердачные, подвальные и другие нежилые помещения — то есть прямые расходы увеличатся.

Более того, дом рано или поздно изнашивается, требует ремонта, хотя бы косметического. Требуют замены лифты. А собственность на землю с придомовой территорией и вовсе заставит призадуматься: а для чего все это хозяйство? В аренду землю не сдать — там детская площадка. Площадка — это хорошо, это не пивной ларек. Но ведь она была и тогда, когда мы не платили за аренду этой территории.

Именно на «земельной» почве вышел конфликт у руководителей одного ТСЖ с муниципальными властями Строгина. Муниципальные власти так собственникам и сказали: не хотим за дополнительный участок платить — мы его у вас заберем и на этом месте поставим ком-

мерческую палатку. Припугнули, конечно. И подействовало — стали платить. Пример этот не в пользу создания ТСЖ с последующим землеотводом для собственников дома. Ведь если бы там уже к моменту оформления земельного участка стояла палатка, территорию жильцам ограничили бы ровно до нее. Просто потому, что явный доход с городской земли ни одна власть не даст получать. Расходы нести — это пожалуйста.

Вот что говорит по этому поводу руководитель департамента по работе с корпоративными клиентами юридической фирмы «Легте» Денис Шорин. «Я бы не стал утверждать, что вместе с дополнительной собственностью жильцы непременно получают дополнительные расходы. Действительно, имущество подлежит ремонту, его надо обслуживать, и раньше покрытие очень большой части этих расходов декларировало государство. Но ведь чаще всего не исполняло ввиду отсутствия средств. Теперь же собственники сами несут эти расходы. Опять-таки не хочешь платить много — купи квартиру в доме без охраняемой стоянки, лифта, с маленькими лестничными клетками и плати меньше».

Вместе с имуществом собственнику достается ответственность за это имущество. Но могут возникнуть аварийные ситуации, требующие немедленно финансирования. Если в качестве собственника выступает город, аварии ликвидируют относительно быстро и с отсроч-



Мы будем жить теперь по-новому фото ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

кой платежа. А кто такие эти товарищи-собственники, чтобы для них в долг работать?

Михаил Мамонтов, ведущий специалист ЗАО «Центр-юрсервис», объясняет: «Никто не предполагает, что в ТСЖ должны работать безграмотные люди, которые не могут правильно распределить доходы и расходы. И что они бездумно тратят все деньги, которые получают, не оставив себе на такой вот черный день. Если в доме нет своих специалистов, то нужно привлекать их со стороны. И любой специалист сразу оговорит необходимость создания резервного фонда. Величина его определяется общим собранием ТСЖ, она может составлять от 30 до 100% ежемесячного бюджета дома».

С появлением собственников в многоквартирных домах появлялись и примеры недобросовестного или неумелого управления домом. Возникли скандалы из-за роста квартирной платы жильцов, проголосовавших за создание ТСЖ. Впрочем, такие же конфликты часто возникают и с выбранной жильцами управляющей компанией: качество услуг не изменилось, вода не стала в два раза горячее, свет не горит вдвое ярче — почему вдруг счет вырос в два раза?

«Недобросовестных организаций во все времена хватало», — соглашается Михаил Мамонтов, — и на этом рынке достаточно. Но как раз это говорит в пользу создания ТСЖ. Согласитесь, управление жильцами соб-

ственного дома повышает шансы жильцов получить тщательный подход к контролю над расходами. Управление жильем на уровне города не может быть эффективным. Поэтому необходимо восстановить связь жильца со своим домом».

Тем не менее оснований для пессимистических выводов вполне хватает. И чужие неудачи отбивают у людей желание создавать ТСЖ. Но ведь действительно, если дом не сыплется на глазах, жильцов не замучили аварии и к дому в качестве придомовой территории не прирезали соседний парк со всеми расходами на его содержание, должно быть выгоднее содержать свой дом под управлением своего маленького аппарата, чем большого государственного.

Равенство и противодействие

На практике оказалось, что успешные ТСЖ в Москве все-таки существуют. И услуги, как и было посчитано, обходятся жильцам дома товариществом дешевле. Рассказывает заместитель председателя ТСЖ района Очаково-Матвеевское Галина Дурлеску: «Насколько я знаю, по закону надо сначала создавать кондоминиум, а потом товарищество. У нас же сначала создали товарищество, а кондоминиум пока только в планах. Никакой зарплатой я не получаю, мы все: председатель, я, бухгалтер и инженер — работаем на общественных началах. Но считаю, что овчинка стоит выделки. Уровень коммунальных услуг в доме существенно повысился. Прежде при постоянном росте тарифов мы вынуждены были терпеть низкое качество работ. Деньги, которые мы платили в ДЕЗ, проваливались, словно в черную дыру. А теперь, после заключения договора на обслуживание с фирмой, мы не перестаем удивляться оперативности выполнения заявок. Стоит только жильцу вызвать сантехника, как через 15 минут он уже здесь и устраняет неисправность. Не так давно

для разъяснения жильцам правовых вопросов мы пригласили опытного юриста. Все эти люди делают жизнь членов ТСЖ организованной и удобной. Причем обслуживающий персонал обходится жильцам не слишком дорого: эти деньги входят в квартплату, в ее подраздел „Техническое обслуживание“. Жильцы платят по общепринятым городским тарифам — и ни копейки больше».

Нужно сказать, что это ТСЖ создавалось при полной поддержке муниципалитета. Но чаще ситуация совершенно иная. Что и говорить, в большинстве своем собственник не готов даже на такой подвиг, как поработать на общественных началах, не говоря уже о том, чтобы преодолеть все бюрократические барьеры, поставленные на пути желающих создать ТСЖ местными властями. Действительно, ходят слухи, что органы власти просто-напросто саботируют создание ТСЖ. Что излишние инициативные собственники органы всех уровней, от муниципальных до окружных, противодействуют на каждом шагу, причем с явными нарушениями закона. Например, нужно по закону один из документов утвердить в двухнедельный срок — а власти тормозят бумагу на три месяца.

«В соответствии с пока действующим законом собственники квартиры в многоквартирном доме в срок до 1 января 2007 года должны выбрать способ управления многоквартирным домом и реализовать его», — предупреждает Денис Шорин. — Если они этого не делают, органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по выбору управляющей организации. Соответственно, с учетом риска потери серьезного объема властных полномочий в отношении многоквартирных домов (и, как мы понимаем, возможностей зарабатывания денег) местным властям невыгодна организация ТСЖ».

Вот вам и еще одна причина вялой реакции на создание ТСЖ.

Извлечение прибыли

Ответ на вопрос, стоит ли поспешить с регистрацией ТСЖ и какую выгоду это принесет, каждый собственник ищет в самом доме. Видит выгоду — начинает действовать. Не видит — пускает все на самотек. По свидетельству экспертов юридических компаний, занимающихся регистрацией и консультированием ТСЖ, почти две трети товариществ создается по инициативе жильцов верхних этажей, то есть собственников, которые пожелали присоединить к своей квартире чердачные помещения. На это, как известно, необходимо согласие 51% собственников дома. А как только инициативный человек займется решением этой проблемы, так сразу и возникает у него желание расширить свои права.

«У ТСЖ действительно очень много полномочий», — подтверждает Михаил Мамонтов. — Самая частая причина создания ТСЖ — желание жильцов обустроить чердачные помещения, превратив их в жилые мансарды. Члены ТСЖ могут, взяв кредит или пригласив инвестора, построить мансарду в своем доме для последующей продажи этих помещений или сдачи их в долгосрочную аренду. Чаще всего такие помещения сдаются в качестве жилых помещений (размещать офис на верхнем этаже жилого здания арендатору не очень удобно). Кроме того, жильцы дома чаще всего возражают против размещения офисов в мансардах. Поэтому там в основном располагаются жилые квартиры. Затраты на строительство мансарды составляют 300–550 у. е. за 1 кв. м, срок строительства — около полугода».

Способов заработать у ТСЖ между тем немало. Например, при эффективной организации деятельности товарищество может не только сократить свои расходы, используя разные способы сбережения, но и существенно пополнить бюджет ТСЖ, находя дополнительные источники дохода в самом доме.

Причем подчеркнем, что дополнительные источники дохо-

да может использовать только товарищество. Собственником муниципального дома является город, а следовательно, все доходы, которые могут быть получены, направляются в бюджет города. Собственники квартир в муниципальном доме также не имеют возможности использовать дополнительные источники дохода с дома.

Самый очевидный из них, конечно, сдача свободных помещений дома в аренду. Чаще всего это цокольные этажи и подвалы. Вариантов использования этих помещений множество: можно устроить там офис, склад, спортзал. Все зависит от инициативы жильцов и способности найти подходящего арендатора. В зависимости от типа дома можно использовать от 50 до 700 кв. м.

Еще один способ получения дохода — размещение на стенах и крыше дома рекламных щитов. Конечно, для этого подходят не все дома. Но если дом расположен у проезжей части, то этот недостаток при наличии у него поверхностей, пригодных для размещения рекламы, для ТСЖ может обернуться доходом — от 1000 до 3500 у. е. в месяц.

Конечно, ТСЖ не волшебная палочка для извлечения прибыли и для получения в собственность нежилых помещений дома. На сегодняшний день в нашем доме есть два нежилых помещения и оба они нам не принадлежат. Естественно, мы не получаем денег за их аренду, — говорит Галина Дурлеску. — Это одна из проблем, которые предстоит решить. Из земельных участков у нас только придомовая территория. Мы мечтаем поставить забор, охрану, которая пропускала бы автомобили только наших жильцов, сделать площадки для выгула собак. Земельный участок ведь относится к кондоминиуму, а он у нас еще не оформлен».

А оформить землеотвод, чтобы впоследствии «качать права», можно только через ТСЖ. Может быть, стоит это сделать в расчете на светлое будущее?

Ольга Бухаркова

Реклама

Перво-классные дома

быстрые сроки строительства
минимальные затраты на отделку
нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Новые зимние предложения

933-7606 • www.dsk1.ru
Реализация квартир ДСК-1 и Компания

Решение о выдаче кредита 5 дней*

Ипотека Собинбанка – это Ваша покупка квартиры в Москве и Московской области.

Первоначальный взнос не менее 15% от стоимости приобретаемого жилья

Годовая процентная ставка** 10%

Срок кредитования до 25 лет

Валюта кредита: доллар США

ПОДДЕРЖИВАЕМ СТРЕМЛЕНИЯ

Условия выдачи кредита:
+ Гражданство РФ. Возраст от 18 до 60 лет (на дату возврата последней суммы кредита согласно условиям договора).
+ ** для клиентов с официально подтвержденным доходом: 11% годовых в долларах США с неподтвержденным доходом.
+ Залог приобретаемого жилья.
+ Страхование (выгодоприобретателем является ОАО «Собинбанк»): жизни и потери трудоспособности Заемщика, риска утраты и повреждения недвижимости, риска утраты титула собственника. Страховые взносы до 1,5% в год от остатка задолженности.
+ Наличие акта оценки недвижимости независимым оценщиком (расходы Заемщика зависят от тарифов оценщика).

Данная программа действительна до 31 декабря 2006 года и распространяется на жилье, право собственности на которое оформлено в соответствии с законодательством. Единовременная комиссия Банка – 1,45% от размера кредита. Расходы по аренде депозитарной ячейки определяются в соответствии с тарифами ОАО «Собинбанк».

*Решение о выдаче кредита, его сроке и сумме (не более 500 000 долларов США / суммы кредита свыше 500 000 долларов США рассматриваются индивидуально) принимается исключительно по усмотрению ОАО «Собинбанк» с учетом платежеспособности заемщика, а также юридических и физических характеристик жилья в срок не более 5 рабочих дней с даты предоставления всех документов.

Обратитесь к нашим менеджерам и получите исчерпывающую информацию о возможном самом масштабном приобретении в вашей жизни.

Ипотечное кредитование
(495) 725-25-25 / www.sobinbank.ru

Адреса офисов обслуживания опубликованы на www.sobinbank.ru

Иллюстрация: Банк России № 1317

Иллюстрация: Собинбанк