

Требуются управдомы

ПОДВОДНЫЕ КАМНИ ТСЖ

Мы уже писали о том, как создать товарищество собственников жилья в отдельно взятом многоквартирном доме («Северный край» за 6 декабря 2005 г.). Но то была чистая теория, а хотелось увидеть, какова практика управления многоэтажным домом со всеми подводными камнями. Оказалось, что первый из них – боязнь жильцов окунуться в омут жилищной революции, то есть взять власть в доме и ответственность за его состояние.

Население, всячески выражая недовольство ДЕЗами и РЭУ, однако же управлять своим приватизированным жильем не очень-то и рвется. Начальник отдела новых форм управления жильем департамента городского хозяйства Ярославля Борис Соколов, который в декабре консультировал меня и читателей газеты, как создать ТСЖ, спустя два месяца констатировал:

– За это время собрания жильцов прошли только в двух домах-новостройках, да и то люди проголосовали, чтобы их домами и дальше управляли ДЕЗы. Избраны правления собственников в двух муниципальных домах и три ЖСК перерегистрировались в ТСЖ. Во всем остальном жилфонде не спешат выбирать правления и на вакантные места управдомов не очень много претендентов.

Так, очевидно, по всей стране. Поэтому федеральным законом № 184 от 26.12.2005 г. «момент истины» отложен до 1 января 2007 года.

Но и десяти месяцев при столь «бурной» инициативе снизу может оказаться недостаточно.

Между тем большинство многоквартирных домов, где предпочли самоуправление, часто демонстрируют превосходство нового способа эксплуатации здания, решая все возникающие проблемы быстрее, эффективнее и, как правило, дешевле. Что же тормозит приватизацию домов жильцами?

ТСЖ НЕ ПАНАЦЕЯ. НУЖНО СТАТЬ ХОЗЯИНОМ

Звонок в редакцию помог окунуться в самую гущу проблем самоуправления многоквартирными домами.

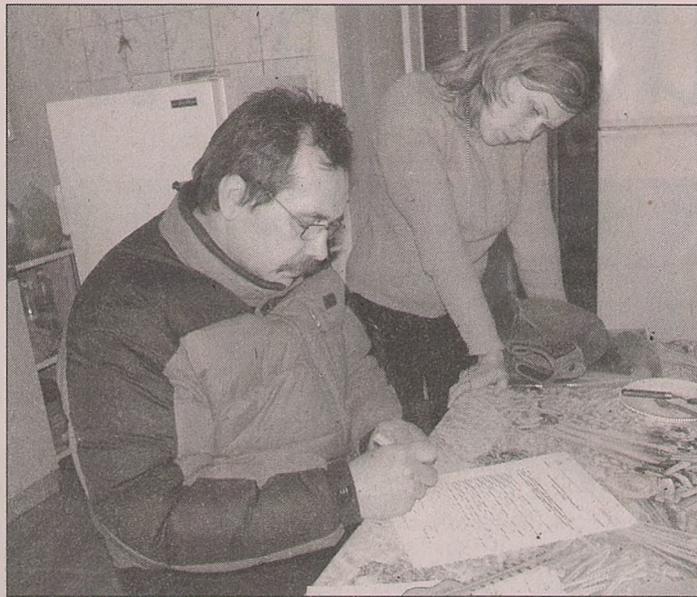
– На улице мороз за тридцать, а в квартире батарее чуть теплые, – сообщила пенсионерка Людмила Калистратова из дома № 1 по улице Титова. – Кутаемся, во что придется, на термометре плюс 12 – 14 градусов. У дочки ребенок трех с половиной лет...

В доме на Титова с сентября организовано товарищество собственников жилья. Правление ТСЖ наняло опытного домоуправу Александра Петрова, у которого в ведении сразу три товарищества собственников жилья на улицах Гагарина и Титова, созданных в трех многоквартирных домах в разные годы. Вместе с Александром Николаевичем мы и навестили Калистратовых. Померили температуру в комнатах: действительно 14 градусов. Батареи горячие, но не настолько, чтобы противостоят ощущение сквознякам, дующим сквозь незаклеенные окна. К тому же выяснилось, что здесь под самой крышей на седьмом этаже проявился просчет проектировщиков.

Неизолированные ливневоды с крыши проходят через чердак и далее в нишах за стеной квартиры Калистратовых. Поэтому во встроенных шкафах их квартиры вполне можно устроить холодильник. Дом на Титова не простой, с улучшенной архитектурой фасада – эркерами. С улицы смотрится красиво, а внутри на окнах эркером лед, потолки покрыты плесенью. Красота оказалась с морозом неустойчивой. Однако дом жильцами давно принят на ба-

ланс товарищества, и претензии строителям предъявлять поздно.

Вместе с председателем правления ТСЖ Олегом Кузьминым Александр Николаевич составляет акт, обещает Калистратовым добиться, чтобы теплоэнергетики поддали парку на время морозов, так как холодно на всем этаже.



Домоуправ Александр Петров в квартире замерзающих жильцов.

– Но в принципе все возникшие проблемы, – говорит он Людмиле Алексеевну, – вы должны обсудить на собрании жильцов. Теперь вы хозяева дома, и никакой дядя не придет утеплять вам чердаки или окна.

– Самое трудное, – замечает управдом, обращаясь уже ко мне, – не ТСЖ создать, а изменить отношение к своей собственности. Я этот дом принял в сентябре, но мы с Кузьминым до сих пор не можем втолковать людям, что они ответственные не только за состояние своей квартиры. Они имеют долю и в общей собственности: инженерных коммуникациях, подъездах, чердаках. Тех денег, которые они платят за ремонт и обслуживание жилья, хватает только на поддержание дома в исправном и чистом состоянии. Когда требуется капитальный ремонт крыши, утепление перекрытий или установка счетчиков, то кроме них никто платить за это не будет.

ОШИБКА ЦЕНОЙ В ПОЛМИЛЛИОНА

Петров хлебнул домоуправленческой похлебки полной мерой. Впервые возглавить управление домом ему пришлось в 1996 году. Члены кооператива «Стройтранс», в числе которых был и Александр Николаевич, заподозрили, что собираемые с них взносы частично уходят не по назначению. Из жильцов дома № 32 по улице Гагарина создали инициативную группу для проверки работы правления ЖСК. И выяснилось, что в бухгалтерии недостача. Председателю указали на бесконтрольность и выбрали новый состав правления. Руководство кооперативом доверили водителю АТП-3 Александру Петрову.

Два года спустя Александру Николаевичу в департаменте городского хозяйства посоветовали перерегистрировать ЖСК в современную форму самоуправления жильем. Так Петров

стал председателем правления товарищества собственников жилья в своем доме. Кондоминимумы еще только начинали создаваться, законодательство не было до конца отработано. Первое, с чем пришлось столкнуться Александру Николаевичу, – это куча бумаг, необходимых для регистрации ТСЖ как юридического лица. Только оформление земли под домом и дворовой территории в собственность кондоминимуму в земельном комитете длилось около полугода. Вышел Земельный кодекс, и надо было зарегистрировать долю каждого члена товарищества. Да при этом еще госпошлину пришлось собрать, более тысячи рублей с жильца. Однако все эти трудности были преодолены, и товарищество приступило к формиро-

набирать весь обслуживающий персонал. При плате за эту услугу по городским тарифам в декабре 2005 года 6 рублей 30 копеек нам хватало 5 рублей 39 копеек. А в среднем плата за квартиру на доме № 36 на 200 рублей меньше, чем на таком же соседнем муниципальном здании. И в основном благодаря тому, что платим за энергообеспечение по счетчикам. Вот, к примеру, в доме № 1 на Титова, в котором нет приборов учета и на две квартиры меньше, чем в 36-м доме, платят за теплообеспечение 236 тыс. рублей, а у нас по счетчику плата меньше – 137 тысяч.

Начало управленческой деятельности Петрова в ТСЖ дома № 36 все же не обошлось без приключений. Уже после приема здания на баланс товарищества выявился скрытый дефект, во время затяжных ливней над одной из квартир потекла крыша. На собрании решили, что хватит частичного ремонта кровли над протечкой. Сделали – все равно течет. Жильцы квартиры стали требовать возмещения ущерба с товарищества через суд. Только с третьего раза после сплошного ремонта кровли протечка удалось устранить. С жильцов пришлось собирать приличные взносы. А как иначе, если работа кровельщиков встала в полмиллиона рублей.

ТОВАРИЩЕСТВА, ОБЪЕДИНЯЙТЕСЬ!

Теперь для серьезного ремонта Петров нанимает только те фирмы, которые дают гарантию качественного выполнения работ. В двух домах: на Титова, 1 и Гагарина, 20, которые четыре месяца назад Петров взял в управление, дел непочатый край. И Александр Николаевич подумывает о том, чтобы объединить штаты обслуживающего персонала всех трех домов, создать своего рода небольшое РЭУ.

– Бывает, что одному слесарю не справиться даже с небольшим ремонтом, – говорит управдом. – Например, чтобы заменить часть трубы или радиатор, потребуется помощник. Если будет единый штат, пошлем в помощь слесаря с другого из наших товариществ. Будет возможность замены рабочих на время отпуска, болезни.

Три дома – нагрузка и ответственность немалая, тем более для человека, который в прежней своей жизни не был ни руководителем, ни специалистом жилищно-коммунального хозяйства.

– Не слишком ли тяжелую ношу взяли на себя? – поинтересовался я у Александра Николаевича.

– Опыта набирался на практике, – признается управдом. – Теперь вот не только нужные бумаги и отчеты на компьютере пишу, но и расчеты сам делаю. На примере моих коллег убедился, что во все работы, которые ведутся в домах, надо вникать самому, проверять и бухгалтерию, и обоснованность расценок на ремонтные работы. Поэтому хочется посоветовать жильцам, которые пока еще боятся взять свой дом в управление или нанять управляющего, смелее браться за создание ТСЖ.

Все препятствия, по мнению управдома, в итоге преодолели, всему можно научиться. Тем более и департамент городского хозяйства готов помочь советом, рекомендациями. Взяв дело в свои руки, может быть, не сразу, постепенно вы приведете в порядок дом, в котором живете, сделаете его комфортным, уютным и чистым.

Андрей СОЛЕНИКОВ.

ФОТО АННЫ СОЛОВЬЕВОЙ.