

**Татьяна Новая
Павел Гурьянов**

**Экономическая экспертиза
для работников**

ПРОФСОЮЗ ПОМОГАЕТ ЖИЛЬЦАМ:

**Опыт Сибирского
регионального профцентра
по управлению жильем**

**ЦЕНТР СОЦИАЛЬНО-ТРУДОВЫХ ПРАВ
МОСКВА 2007**

Брошюра подготовлена в рамках проекта «Экономическая экспертиза для работников», реализуемого АНО «Центр социально-трудовых прав» (Москва) при финансовой поддержке Московского представительства Фонда Форда.

ЦСТП

ЦЕНТР СОЦИАЛЬНО-ТРУДОВЫХ ПРАВ

Москва, Сущевская ул., 8–12

Телефон: (495) 721–95–58,

e-mail: info@trudprava.ru

www.trudprava.ru

Директор — Герасимова Елена Сергеевна

Ведущий специалист проекта — Бизюков Петр Вячеславович

Содержание

Введение	4
Как строились отношения граждан и ЖКХ....	6
Сколько сейчас ТСЖ входит в ваш центр?	8
Что предлагает новый ЖК	13
Что должно влиять на выбор той или иной формы?	14
Преимущества ТСЖ	29
Как платить монополистам?	38
Заключение	43

Введение

Несколько лет назад был принят новый Жилищный кодекс и граждане, проживающие в многоквартирных домах, столкнулись с новой проблемой – оказывается, им предстоит «управление жильем». Это подразумевает, во-первых, необходимость выбрать форму управления, а во-вторых, в зависимости от выбранной формы регулярно предпринимать какие-то действия, осуществляя это самое управление. Выбор формы управления жильем предусматривает три варианта:

- через управляющую компанию;
- через товарищество собственников жилья;
- самостоятельно.

Первый вариант подразумевает, что собственники жилья отдают право управления своим многоквартирным домом некой управляющей компании, которая будет обеспечивать дом теплом, электричеством, водой, канализацией, организовывать вывоз мусора и т.п. Эта компания будет организовывать ремонт помещений, сетей – в общем, практически все, что делают нынешние местные управления ЖКХ. С одной только разницей: управляющие компании (УК) будут коммерческими предприятиями. А местные власти будут осуществлять за ними самый общий надзор.

Главное новшество: отношения с жильцами-собственниками УК будут осуществляться на договорных началах, и если заключен договор, то жаловаться на завышенные тарифы или некачественное обслуживание можно только в

суд. Этот вариант «хорош» тем, что он вроде бы «избавляет» собственников от излишних забот. Плати управляющей компании столько, сколько она скажет, а остальное – ее забота, главное, чтобы была вода, тепло, свет и т.п.

Между тем практика показывает, что принцип «заплатил и забыл» не всегда себя оправдывает. Пресса пестрит сообщениями о том, что люди много лет оплачивают коммунальные услуги и либо не получают их вообще, либо получают в меньшем объеме. И это в условиях, когда коммунальные службы подотчетны местным властям. А что будет, когда придут частники?

Второй момент связан с тем, сколько платить управляющей компании. Ведь и сегодня тарифы завышаются без всяких на то оснований, а как будет с частником? Как контролировать справедливость оплаты за жилье?

Не меньше вопросов возникает и у тех, кто собирается организовать товарищество собственников жилья (ТСЖ) или жилищный кооператив. Здесь возникает другие, но не менее сложные проблемы. Кто будет управлять ТСЖ? Ведь из среды жильцов нужно выдвинуть кого-то, кто будет заключать договоры с водоканалом, энергетиками, транспортниками, искать и нанимать электриков, сантехников, газовиков. Большинство жильцов, которые могут это делать, сами работают, и им некогда заниматься еще и этой очень непростой и трудоемкой работой. Если выбрать тех, кто не работает (пенсионеров, домохозяек), справятся ли они? Не обманут ли их, сумеют ли они правильно оформить документы? А ведь нужно еще контролировать исполнение договоров, уметь предъявить претензии. Наконец, к текущей деятельности можно приспособиться, но где взять деньги на ремонт коммуникаций, крыши, подъездов? Ведь в ТСЖ за дом отвечают жильцы и они же должны выделять деньги для крупных ремонтов...

Наконец, самостоятельное управление жильем означает, что все договоры, все расчеты должен вести сам собственник жилья. Это очень хлопотно и непросто.

Большинство собственников квартир предпочли уйти от такого выбора, и их автоматически записали под какую-нибудь УК. Но в скором времени все это начнет работать, и у людей возникнут сначала проблемы, а затем вопросы и на первом месте будет один из самых любимых русских вопросов: ЧТО ДЕЛАТЬ?

В этой брошюре представлен опыт Сибирского регионального профцентра (СРП) (Новосибирск), который давно работает в сфере ЖКХ, пытаясь защитить там интересы своих членов. Этот опыт уже публиковался в брошюрах Центра социально трудовых прав (ЦСТП)¹. Но ситуация развивается, и теперь СРП уже наработал опыт и подходы к управлению жильем, который излагается в этой брошюре. Брошюра написана в форме вопросов и ответов, которые давали руководители СРП Т. Новая и П. Гурьянов, о том, как профсоюзы могут помочь своим членам в выборе и организации управления жильем.

Как строились отношения граждан и ЖКХ

Откуда это началось? Вся ваша работа с ТСЖ, с управляющими компаниями, и как это сейчас развивается, сейчас о самой стартовой части.

Это логически вытекло из борьбы с тарифами ЖКХ, которые были экономически необоснованными, которые завышались. Существовали некачественные услуги, вообще неполученные услуги, и мы в эту борьбу включились. После вступления нового Жилищного кодекса с 1 марта 2005 года мы поняли, что это направление нужно изменить. Мы боролись за то, чтобы получить доступ к управлению этими тарифами, чтобы снизить их, полу-

¹ Речь идет о брошюрах «Как защититься от произвола коммунальных служб» об опыте борьбы с завышенными коммунальными тарифами и «Защити себя сам!», описывающих опыт борьбы общественных организаций по защите коммунальных интересов граждан.

чить качественную услугу. Потому что при расходовании целевых бюджетных денег нам не удалось контроль общественности наладить над этим процессом. Но мы не получали доступа и желаемого результата, то есть акциями и судебными делами мы чего-то минимально добивались, но принципиального решения вопроса не произошло.

И тут вдруг мы увидели, что, используя Жилищный кодекс (при всем его несовершенстве), можно влиять на ситуацию через форму управления. Такую возможность давало ТСЖ, вот почему мы сразу начали этим заниматься. В первую очередь, это была разъяснительная работа с гражданами о том, что необходимо использовать переходный этап, когда люди определялись с тем, какую форму управления им выбрать. Потом в результате протестов и обращений через депутатов Государственной думы этот период был продлен. То есть первый этап был разъяснительный.

На втором этапе работали с теми, кто уже что-то создал типа ТСЖ и не знает, как с этим работать в новых условиях. Потому что опыт ТСЖ, который был раньше, был только отрицательный и к ТСЖ было только негативное отношение. И в ЖК то же самое, потому что за все эти годы, когда люди строили жилье, власть сосредоточивалась в руках одного председателя, и он единолично этим управлял, естественно – только для себя, это очень быстро портило людей.

Мы начали работать с уже существующими структурами, организовали региональный центр «Управдом», в его руководящий орган входят председатели ТСЖ, ЖК, всех структур, кто к нам вступает. У нас уже довольно много этих организаций, в основном они новосибирские, но есть и в Бердске.

Сколько сейчас ТСЖ входит в ваш центр?

По последним данным, 36 ТСЖ, 12 ЖСК, итого 48. В плане ЖСКХ Бердск для администрации и исполнительной власти всегда был пилотным городом для проверки начинаний. Поэтому у нас управляющие компании начали появляться давно, за год до принятия Жилищного кодекса, но они тогда назывались не управляющими компаниями, а «обслуживающими организациями». И они вместо ЖЭУ создавались как бы альтернативно, то есть предстартовая такая форма организации, которую они отработывали.

И сегодня здесь мы быстрее продвинемся, потому что люди уже узнали, что это такое – «обслуживающая организация», и воспринимают ее как посредника по откачиванию денег, то же самое, что ЖЭУ. Если там жильцы не могли ничего проверить (а ведь это были целевые деньги, бюджетные), то у частных тем более. Сегодня никто не верит в то, что эти организации можно контролировать. Утверждения о возможности контроля воспринимаются как ничего не значащая фраза, потому что они смеются над нами в глаза, они представляют нам такие бумаги, которые друг с другом не связаны, не вытекают цифры друг из друга. Мы вам все предоставим, они говорят, но вы ничего не поймете там, не проверите.

К примеру, генеральный директор одной такой организации, с которым я вела «круглый стол» на депутатском областном радио и потом на телевидении, ушел, конечно, от ответа о том, будут ли они «прозрачной организацией». А оставшись один на один, он мне сказал: *«Зачем же я про это буду говорить, конечно, я не дам все документы, я же не дурак, и поэтому я утверждаю, я отчитываться буду, но с хитростью»*.

Поэтому сегодня наша работа с ТСЖ и ЖСК заключается в том, чтобы помочь в новых условиях осуществлять управление. Им теперь нужно вносить изменения в Устав, для ужесточения контроля и отчетности, потому

что основной здесь минус ТСЖ – это человеческий фактор, бесконтрольность, и именно отсюда формируется негативное отношение. В принципе эта схема очень привлекательна: казалось бы, вот оно, самоуправление. Но минусов очень много.

Нужно их научить уйти от минусов и максимально выйти в плюсы. Через Устав, через оформление в банке нужны препоны для снятия денег единолично председателем. Например, мы предлагаем следующую схему: во-первых, пять подписей, минимум три для снятия со счета крупных сумм, во-вторых, приложение протокола собрания с решением по снятию денег на такие-то цели и смета, утвержденная собранием. Думается, это будет выгодно и банку, он ведь не заинтересован кому попало деньги отдавать, чем они дольше лежат, тем ему лучше. Для людей эта схема тоже предпочтительнее. Ужесточается контрольное расходование их денег и вероятность того, что один человек снимет эти деньги, присвоит и убежит, сводится к минимуму. И если в Уставе оговорить, что решения по затратным вопросам принимаются квалифицированным большинством по многим вопросам, то это не позволит отдавать на откуп принятие решений по важным вопросам отдельным личностям.

Несколько слов о вашей мотивации. Вы говорите: мы сделали мы начали. Во-первых, вы – это кто? Потому что в моих глазах вы в первую очередь профсоюз, и я знаю в общих чертах, чем вы занимаетесь. Почему профсоюзу есть до этого дело?

Потому что мы как профсоюз видим на сегодняшний день невозможность повышать уровень жизни, уровень заработных плат до того, когда человек может обеспечить прожиточный минимум каждому члену семьи, все эти платные услуги получать, отдых осуществлять и так далее. Поэтому мы видим, что нужно искать какой-то другой путь, чтобы помочь людям в конкретной ситуации с данным уровнем рыночных отношений макси-

мально сохранить деньги, снизить выплаты, а значит выполнить свою функцию, защитить его права и обеспечить им сохранение денег. Мы начали заниматься сначала проблемами снижения тарифов, сейчас защитой жилищных прав, потому что обеспечение крова над головой, его приватизации и возможность управления с минимальными затратами из бюджета семьи – это дело для профсоюза не менее важное, чем защитить право на труд. Ведь право на труд и жилище являются равными конституционными правами!

Занимаемся же мы и всеми остальными социальными выплатами, в том числе и пенсионным обеспечением, у нас много судов в этом плане. Иногда судьи пытаются отказывать нам в принятии иска, потому что это не является, якобы, трудовым вопросом. Извините: пенсия человека складывается из его трудовой деятельности, в какой должности, с каким окладом, с какой заработной платой человек работал. Например, преподаватель в музыкальной школе и одновременно заместитель директора. Там трудно разделить, где чисто педагогическая деятельность, а где административная. Из-за неразберихи возникает ситуация, что человек утрачивает право на льготную пенсию, на льготных условиях. Говорить, что это к профсоюзу не имеет отношения, – это нонсенс.

И я считаю, то же касается жилищного права и всех конституционных выплат, которые людям полагаются. Вот, например, замечательный закон, федеральный, который сейчас активно обсуждался «О прожиточном минимуме». В нем сказано, что обязанность государства – заложить эти деньги на каждого гражданина в федеральный бюджет России, в бюджет субъекта федерации и обеспечить государственную поддержку гражданам, у которых заработная плата и доход на члена семьи ниже этого минимума. И это обязанность государства через соцзащиту, через какие-то еще фонды, тот же пенсионный, эту доплату производить. Но сегодня реализация этого закона приобретает уродливые формы: не через государственную поддержку, а через давление на организации.

Члены профсоюза хорошо ли вас понимают? Ведь что такое профком: это колдоговор, переговоры, забастовки, наконец, распределительная деятельность профсоюзов... В вас видят профсоюз или группу людей, которая за чем-то занимается этими вещами?

Не члены профсоюза нас воспринимают как правозащитную организацию. Они считают, что мы им должны, и хорошо, что мы это делаем, то есть воспринимают как естественный процесс.

А что вы им должны?

Ну, раз мы себя объявили защитниками прав, просто нас называют профцентр, они не вкладывают это в понятие «профессиональные союзы», потому что ВЦСПС – это то, к чему они привыкли, о новых профсоюзах они не знают. Видя нашу деятельность, они просто ассоциируют нас с правозащитной организацией, куда можно прийти с любым вопросом (наследство, жилье, приватизация, бабушке как квартиру вернуть, отсудить, если ее дети обманули, на улицу выкинули, вообще по любым вопросам идут к нам в приемную).

Вот к нам пришли представители дома, их одна управляющая компания перетягивала от другой, они вроде бы сначала определились с одной компанией, но другая перетянула, и начались у них тяжбы с прокурором, мэром... А мы им все время говорим: да вы отстаньте, хрен редьки не слаще, что называется. В итоге вы получите, что в одной компании, что в другой один и тот же результат. Будете лишние деньги платить и ничего с них не сможете спросить. Просто эти вам представились лучше, чем другие.

Сначала у жильцов была такая реакция: хорошо, мы будем думать. Мы много сил потратили, встречались с ними, расчеты им делали, доказывали, собрание проводили, и все казалось, что мы их не убедили. Но вот прошло два месяца, они пришли и сказали: все, мы создали ТСЖ, мы отказались от всех. Все, что мы им говорили, они

восприняли, но уже как бы перемолотив через себя. Поборовшись, они поняли, что им никто не поможет: ни прокуратура, ни мэрия, ни муниципалитет. И главное – эти расчеты оказались убедительны для каждого человека в каждой семье. Какая была альтернатива: или верить обещаниям, которые неизвестно чем обернутся, опираться на конкретные расчеты, которые понятны и нравятся.

Встает ли вопрос об оплате в таком случае? Ведь вы сделали очень важную работу, члены профсоюза получают помощь, хотя бы потому, что они платят взносы, а эти люди?

Мы решили так. Если человек готов оказать пожертвование, он задает нам вопрос, как он это может сделать. Мы предлагаем поддержать нашу организацию: кто бумагу покупает, кто готов деньгами пожертвование оказать, мы не отказываемся. Если это малоимущие граждане, пенсионеры, бюджетники, которые и рады бы чем-то помочь, но средств нет, то мы говорим так: давайте строить отношения на долговременной основе. Вот сейчас мы вам помогаем, а потом, когда вы определитесь, вы можете встать к нам на абонентское обслуживание, у юристов, у экономистов. И мы работаем на перспективу, чтобы впоследствии иметь возможность получать деньги от тех, кому помогли. Это призрачная надежда, но мы потихоньку продвигаемся к ее воплощению. Так, мы создали организацию, которая объединяет ТСЖ.

То есть они что-то платят?

Да, они членские взносы.

Получается профсоюз организаций?

Нет, здесь получается объединение организаций в жилищную.

То есть получается не профсоюз жильцов, а профсоюз организаций жильцов?

Ну, я бы сказала, что и не профсоюз, а просто объединение для защиты прав организаций.

А не возникала идея взять с тех, кто не может заплатить, активностью: разносить листовки, выполнять обходы квартир и т.п.?

Пенсионеры, ветеранские организации так часто и предлагают. У нас установились контакты с журналистами, можем в партию какую-нибудь прийти, например в КПРФ, они нам что-нибудь расскажут, снимут копии. То есть вот так по мелочи, плакатики написать, участвовать в акциях, которые мы проводим. И еще, что хорошо, они могут в своих микрорайонах расклеить объявления на подъездах, разнести по квартирам, обзвонить. Вот тут женщина есть, плохо ходит, но знает телефоны всех активистов, вот она их и обзванивает, с каждым разговаривает, это тоже много значит.

Что предлагает новый ЖК

Итак, что предлагает людям новый Жилищный кодекс?

У нас накоплена информация о том, как идет процесс выбора форм управления жильем. Мы обмениваемся этой информацией с другими регионами, а также с отдельными городами – Екатеринбург, Петербургом, Владивостоком, Петропавловском-Камчатским. В общем население не готово к завершению переходного этапа. СМИ слабо информируют население по выбору формы управления, вообще доступ к СМИ имеют только управляющие компании, потому что они проплачивают свою рекламу.

У нас есть доказательства, что федеральные программы, направленные на повышение информированности населения по реализации Жилищного кодекса, осваиваются областной администрацией в собственных интересах. Все обучающие семинары ведутся специалистами тех же ЖКХ и администрацией, то есть чиновниками.

Чему они учат? Мы знаем людей, которые получили сертификаты обучения. Они их ведут к пониманию того, что лучшей формы, чем управляющая компания, нет. Про ТСЖ они говорят только о минусах, а не о плюсах, как вы понимаете. То есть они продолжают через федеральные программы реализовывать то, что нужно на местах конкретной управляющей компании. Более того, они их сами под себя и создают. Сегодня это золотая жила, и они спешат ее использовать.

Основная масса населения окончательного решения еще не приняла из-за низкой информированности, поэтому просто необходимо срок этого выбора продлить. Но скорей всего он не будет продлен, и мы окажемся перед тем, что нам скажут: «Кричали об этом, за это боролись, мы вам дали. Вы сами не реализовали это право, а сегодня мы у вас его забираем, потому что вы нам отдали эти права».

Все это мы людям объясняем в силу наших финансовых и ресурсных возможностей. Вот в Бердске нам это в большей степени удалось. В Новосибирске мы в некоторых районах активней поработали, конечно, массово по стране этого не произошло.

Что должно влиять на выбор той или иной формы?

Вы начали с ТСЖ?

ТСЖ – это товарищество собственников жилья, а ЖКК – это жилищно-строительный кооператив, то есть объективно предшествующая ступень. Когда жилищное строительство

заканчивается и люди оформляют жилье в собственность, ЖСК естественно трансформируется в ТСЖ. Но в Государственной думе с учетом нашего законодательства, которое на ТСЖ накладывает кучу налогов, они эту форму сохранили, и мы сегодня людям объясняем: не нужно лишних телодвижений делать, оставайтесь в ЖСК, в наш региональный центр «Управдом» и ЖСК входит.

Каков статус центра «Управдом»? Что это за организация?

Это подразделение при правовом центре «Защита», которое является подразделением Сибирского регионального профцентра. У нас есть правовой центр, юридический и экономико-аналитический отдел. Точно так же мы пошли от правового центра и создали региональный центр «Управдом».

Кто руководит этой организацией «Управдом»?

Есть исполнительный директор, а еще председатели ТСЖ и ЖСК.

Есть коллегиальный орган?

Мы вначале говорили, что будем принимать всех, из десяти человек создали совет, а когда начался рост, мы поняли, что он может продолжаться до бесконечности, и решили его ограничить. Те активисты, которые первые вошли, отработают определенный период, а потом будем их менять. То есть это не самостоятельная организация, а в рамках нашей организации созданная, мы ее курируем, направляем, помогаем. Но мы сильно расширили свой актив профсоюзный за счет «жителищников», весьма активных людей. И если раньше весь актив был именно профсоюзный, то теперь за счет «жителищников» добавились люди, не имеющие к чистой профсоюзной деятельности никакого отношения, это могут быть и пенсионеры, и домохозяйки.

Теперь немного об опыте организации ТСЖ. Как формировались первые ТСЖ, какие трудности были, как они преодолевались?

Само главное – объяснить людям, что ТСЖ – это их последний шанс, надо, чтобы сначала активные жильцы в это поверили. Далее – решение организационных моментов. Нужно обойти каждую квартиру, активисты с нашей же помощью должны убедить всех соседей, собственников квартир. Мы помогаем протокол грамотно написать, Устав правильно подготовить, разъясняем моменты, на которые надо акценты сделать, сроки соблюсти, потом помогаем все зарегистрировать. Это все этапы подготовительные.

С момента, как ТСЖ учреждено, мы им говорим: ну вот ребята, вы родились, теперь вам нужно развиваться, вести свою деятельность. Для этого мы создали региональный центр «Управдом», туда идите, и там будем все вместе все обсуждать, обмениваться опытом.

Трудности в этом плане объективные и субъективные есть, но главное – это отсутствие денежных средств, массовой информации.

У кого?

У нас, конечно, для того, чтобы расширить влияние на эту сферу. Внутри ТСЖ все же в активистов упирается. Если нет таковых, кто пойдет по квартирам? Вот мы, допустим, двум-трем активистам рассказали, как действовать, а они не смогли охватить всех, не смогли привлечь других жильцов. И на этом может все загаснуть.

И сколько таких случаев было, когда кто-то начинал, а закончить не смог?

Были такие. Скажем так: из десяти два-три случая таких есть. Ну, вот пенсионер какой-нибудь приходит, да, я согласен, вас поддерживаю, но я не смог ходить, здоровья нет. Я вот все о вас узнал, пришел, мне все о вас расска-

зали. Как все здорово, и все, я пошел домой. И вот я в лучшем случае расскажу в своей квартире или кто ко мне зайдет пообщаться. Такие случаи есть, и это очень прискорбно, потому что мы тратим очень много сил на то, чтобы ему все объяснить. А они люди дотошные, им надо для себя понять, а если дальше актив не прирастет, то наши идеи не претворяются в жизнь и работа наша бесполезной оказывается.

Или приходят люди и говорят: нам вот эти бюллетени дайте, протоколы, текст устава. Вы же понимаете, что это затраты, бумага, знания. Устав надо под них проработать, на компьютере набрать, распечатать сколько надо экземпляров. Если мы видим, что люди действительно способны выйти на конечный результат, мы им помогаем, а если очевидно, что человек просто для себя интересуется, то и не помогаем, бывает и так.

Мы им говорим даже: вот вы найдите какую-то часть денег, минимальную, на то, чтобы напечатать этот устав, зарегистрировать. Это позволит понять, насколько вы способны организовать, может быть, вы тоже ошибаетесь в своих ожиданиях.

Дальше в доме начинается какое-то возбуждение. А иногда и управляющая компания ведет работу параллельно, ходит по квартирам. В этом случае приходится подключать всю нашу организацию, мы печатаем дополнительную разъяснительную листовочку, с расчетами, чтобы людей убедить на примерах. Управляющие компании часто просто рисуют картину безмятежной, счастливой жизни, богатой и обеспеченной. А мы говорим, что это обман, вот на этих конкретных цифрах вы делайте выводы, мы вам ничего не придумываем здесь, но показываем, как есть в жизни сегодня и что будет завтра на этих же самых расчетах. Потому что когда написано, что у посредника на услуги коммунальные есть право сделать накрутку, то попятно, зачем приходит управляющая компания.

Они и не скрывают, что собираются делать бизнес. Недавно это было озвучено по региональному телевидению. Я спрашиваю: «Как ваша организационно-правовая форма коммерче-

ской организации (ООО, ЗАО) согласуется с теми целями и задачами, которые вы объясняете гражданам, когда убеждаете подписать с вами договор?». Они отвечают: «Оказать максимально высокого качества услугу при минимально низких ценах». «Вот как? Но у вашей организации, имеющей такую правовую форму, главная цель – это извлечение прибыли! Как согласуется извлечение прибыли с тем, что вы устанавливаете минимальные цены?». И он как-то не смог ответить, понимаете, и все это увидели по телевизору. Вопрос был просто в лоб, вот она, сущность.

Они не хотят это озвучивать, но ответ здесь на поверхности – они приходят делать деньги. И нам приходится включать дополнительные информационные рычаги с экономическими расчетами, а это непросто. Надо размножить листовки и не просто сунуть в дверь и уйти (никто читать не будет), а провести разъяснительную работу.

Ну и потом, надо понимать, что люди согласны платить абстрактно непонятно за что, не задавая вопросов. А тут нужно собрать две тысячи рублей на регистрационный сбор, на всякие организационные нужды. «Это я что, 100 рублей заплачу? Ничего себе, такие деньги взять из кошелька и вам отдать!». Вот это тоже иногда для нас непонятная логика простого обывателя, вытащить из кармана конкретные 100 рублей для него гораздо сложнее, чем платить ежемесячно на тысячу, полторы больше, непонятную получая услугу за это.

Как вы оцените очень распространенное мнение о том, что наши люди не готовы к самостоятельной деятельности, наши люди ленивые, не хотят разбираться во всех этих вещах?

Причина здесь гораздо глубже. Есть просто обеспеченные люди, у богатых нет времени на все эти собрания. Они готовы платить за то, чтобы их не беспокоили. Многие в принципе склоняются к форме ТСЖ, но и богатых, и бедных отталкивает необходимость проявлять активность, например, посещать собрания. А вот если появляется настоя-

щие активисты, другие к ним подтягиваются, привыкли, что кто-то должен быть лидером.

Обычные люди (нормальные, средние) готовы вникать в суть этих тарифов, в суть отношений или что им скажешь, то и сделают?

Они готовы вникать, если им даешь информацию. Хотя создаются препоны такие, что даже если люди и захотят что-то сделать, их бьют по рукам, или в финансовом плане, или в плане реализации своих планов. Они готовы зарегистрироваться или что-то сделать, а власть делает все, чтобы они не реализовали задуманное и сами добровольно отказались, и в итоге люди опускают руки. То есть не создается никаких условий для того, чтобы они вот эти зачатки, ростки самостоятельности, самоуправления реализовали, а наоборот создаются преграды.

На ваш взгляд, много ли людей готовы, несмотря на препоны, чинимые властью, идти, действовать, добиваться и получать?

Хотелось бы, чтобы этих людей было больше, но их сегодня немного, очень сильно мешает низкий уровень доходов. Просто если брать обычных, средних людей, они обычно вынуждены пахать на трех работах, чтобы накормить, одеть, отправить на учебу, заплатить за эту учебу, и особо вникать им в то, как эти тарифы формируются, некогда. Вот они пришли, увидели – матом покрыли это дело все: «Вот сволочи, опять повысили!», поругались, и на этом все закончилось.

Ну а как такая логика: разберешься с проблемами ТСЖ, в конечном счете, будешь платить меньше, и тебе может не понадобится работать еще на одной работе? Те же самые де тысячи сэкономишь.

Люди сегодня такого опыта не видят, а когда они не видят положительного опыта, а через СМИ передается только

негатив, то люди и не пытаются в этом разобраться. Ругают те же ТСЖ, управляющие компании, и создается хаос, а аргументированного объяснения, почему, как и что – нет.

И все-таки ТСЖ уже существуют. Получается, что вы проломили стену недоверия. Вы ее проломили словами или делами?

Делами, конечно. Люди всегда стараются понять, кто за конкретным делом стоит. Многие уже знают нас среди населения, особенно пенсионеры, после митингов люди узнают. Сегодня еще ничего толком не выстроено, Жилищный кодекс несовершенно, не сформирован рынок оказания соответствующих услуг. Многие здесь решили «хапнуть» побольше. А кто-то создал самоуправление, а как управлять – не знает. Сегодня им нужно навыки какие-то дать, помочь организовать.

Начинали вы с ТСЖ, тогда был энтузиазм, запал, что ТСЖ – это заведомо лучше. Сейчас у вас тональность несколько иная. Сейчас вы говорите так, что могут быть разные формы управления жильем

Когда начинаешь в этой сфере помогать, то иногда приходишь к выводу: нет, не подходит этим людям сейчас ТСЖ. Например, дом маленький, на шесть квартир, ну какое тут ТСЖ. Для них оптимально непосредственное управление, и не надо огород городить. Им проще договориться, кто пол моет, кто за чем ухаживает.

И когда меня начинают спрашивать, какая форма лучше, я отвечаю: никакая. Покажите мне ваш дом, давайте сядем и оценим степень активности ваших жильцов, состояние дома, доходы и пр.

Это очень важный момент. Оказывается, для выбора формы управления важно не только состояние жилья, а еще и такая вещь, как активность жильцов?

Конечно, потому что очень многие, например, говорят: да нам все равно, сколько платить, платили много и будем столько же, лишь бы ничего не делать, ни во что не влезать. Только к нам не заходите, не шевелите, не стучите в квартиру, не зовите на собрание или еще куда-то. В лапы управляющей компании прямиком они себя отдают.

Теперь про самостоятельность поговорим, что это, как это видится, вообще применима ли самостоятельная форма управления жилья у вас в городе?

Пока у людей нет такого позитивного опыта, только негативный, который был до принятия Жилищного кодекса. Уже в ТСЖ появились редкие случаи снижения затрат. Они установили счетчики, это первое то, что они сделали правильно. Сразу снизились нормативы. Если вы помните, законом было установлено 250 литров максимум, а у нас и устанавливали и 320, и 360 литров. Понятно, что это завышение, ведь когда счетчик установлен, то оказывается, что люди всего тратят по 140 и 160 литров.

Это первый фактор, когда люди получили положительный опыт в ТСЖ, они не могли раньше от содержания жилья такого эффекта получать, потому что тоже были связаны на все эти ЖЭУ. То есть ТСЖ сначала не были совсем самостоятельными, и, связавшись с ЖЭУ, они так же, как и жильцы муниципальных домов, должны были с этими нормативами работать. Сейчас у них появляется дополнительная возможность к снижению тарифов и нормативов, экономии на содержании жилья. Если дом нестарый и неизношенный, то не острой необходимости на содержание жилья ежемесячно собирать по 300–400 рублей с каждого собственника, даже если аккумулировать из таких платежей понемножку на какие-то капитальные ремонты или на непредвиденные случаи.

Другое дело ТСЖ в старом доме. Если не добиться того, что передаточный акт фиксирует все недоделки, очень сложно привести его в надлежащий вид даже поэтапно. Вот у

нас приходили из одного дома, показывали акты передаточные, которые просили принять как обычные, со средними показателями, а дом почти в аварийном состоянии. Если раньше они писали 80% аварийности, то сейчас, передавая дом, пишут всего 40%. С какой стати?! А куда дели те 40%, когда кран на дом падал и все остальное, все трещины остались, все зафиксированы, что у них там рушится в аварийном состоянии, и вдруг процент уменьшается наполовину. Мы написали, что в связи с тем, что этот акт не выполнен, не приведено все в надлежащий вид, мы требуем поэтапного решения, готовы подписать соглашение, по которому выдает деньги по смете на исправление этих недостатков. И это лучший вариант. Либо ЖЭУ само делает капитальный ремонт, хотя этот вариант хуже. Жильцы сами лучше сделают, вложат эти деньги в качественный ремонт. А в ЖЭУ «обоснуют», завысят, денег много израсходуют, а ремонт как таковой не сделают. Поэтому тем, кто не сможет при передаче дома на баланс добиться того, чтобы за них дом привели в надлежащий вид, нужно создавать ТСЖ, самостоятельно не потянуть.

Подождите, мы же пока про самостоятельную форму управления говорим...

А я и говорю, что часто, взяв на себя эту самостоятельность, вы получите только негатив, то есть изначально будете под себя рыть яму.

Есть ли что-то общее с тем, как, например, жили же люди много лет в частном секторе?

Конечно, только здесь все упирается в то, что это твое лично, а это у нас общественное, это настолько в сознании осталось... Нужно понимание того, что это уже не домик маленький частный, но и весь этот огромный дом, пятиэтажный или больше, – это тоже твоя собственность. То есть пока у нас будут проходить мимо портящих стены детей, считая, что их это не касается, хотя они живут в

этом доме, такого понимания достигнуть трудно. Не сформировано еще сознание причастности каждого человека вот к общему дому.

Ваша аналогия хорошая, но она отличается именно по размерам, понимаете? Сознание еще не перестроилось, понимание общего дома как своего есть в таком маленьком масштабе, а надо, чтобы было в большом.

А вообще не считают, во что будут обходиться затраты (не берем строительство), эксплуатация частного дома, в котором есть вода, канализация. Сколько тратит частный дом и сколько тратит житель?

В частном доме затраты поменьше, но там больше вкладывается физического труда. Потому что уголь надо потаскать, воду. Я считаю, не на цифрах это основываю, а на субъективном мнении. Мне кажется, что стоимость в частном доме должна быть ниже затратная материальная, а затраты человеческих ресурсов, физической силы, времени больше намного. В коммунальной квартире таких нагрузок меньше.

И проглядывается только то, что труднее будет аккумулировать средства для каких-то больших работ.

Особенно если учесть, до чего довели жилой фонд за все эти годы. Необходимость принятия Жилищного кодекса давно назрела. Но из-за этого деньги, которые собирались с населения в большом количестве, перестали туда вкладывать, и в принципе уже стало понятно, что наступит определенный момент и все это рухнет, катастрофа начнется. Наверху посчитали и решили: пусть люди сами все это оплачивают. И переложили расходы на плечи населения, собственников.

Здесь есть, мне кажется, политическая подоплека. В какой-то момент все, кто хотел, могли стать собственниками своих квартир. Государству не очень понравилось, что такая мощная доля собственности уходит к каким-то непонятым простым пешкам, простым гражданам, но отобрать на-

зад оказалось невозможным. Поэтому людей начали ставить в такое положение, что они сами откажутся. Для этого надо либо налогом на собственность обложить, либо переложить на плечи людей содержание жилья, которое они не потянут, приведение его в надлежащий вид.

Наверняка существует и такая мотивация у властей, которые часто (мы твердо это знаем) пытаются обмануть, против нас работают. Нет у меня уверенности, что государство нас не обманет. Сегодня даже пожилые люди начинают осознавать, что оно еще как бросит, переступит, похоронит. Более того, у властей установка есть – сократить численность населения, это совершенно, как говорится, программа очевидная.

Поэтому все то, что мы делаем, в том числе и наша борьба с тарифами и в сфере ЖКХ – это борьба за право управлять ситуацией. Вот вроде нам это право, эта возможность предоставлена, и сегодня мы ее или реализуем, или не реализуем, как получится. Но что делать то с этим правом дальше? Потому что раз население не готово, раз нет опыта, начнется негатив. Против нас и развернут. Скажут: мы вам сразу управляющие компании предлагали, а вас втянули в самостоятельность, вот теперь и расхлебывайте это сами, а людей начнут перетягивать в управляющие компании.

Мы понимаем, что мало создать ТСЖ, надо учить управлять ТСЖ, иначе будет только негатив с отрицательным результатом. Для чего мы и создали региональный центр «Управдом». Подобные центры или объединения нужны для обмена опытом. Надо проводить школы, семинары, формировать базу данных и противостоять давлению. Без консолидации каждое отдельно ТСЖ просто сожрут. В одиночку – это путь в никуда. Другими словами – это путь к управляющей компании.

Если будет такое объединение, то ведь можно мотивации политической, коварной, скрытой, о которой вы говорили, противостоять?

Нет, простые люди так не понимают.

А не получится так, что с вашей помощью создадут ТСЖ, потом их «подсадят» крепко и вас же обвинят в этом деле?

Поэтому нам и важно к тому моменту как-то укрепиться, получить хорошие результаты, положительный опыт – на нем доказывать обратное.

Считаете, что можно ситуацию переломить?

Это нужно! Иначе какой смысл вообще это делать? Проще сказать: ребята, давайте не будем ничего делать, потому что нас все равно потом загонят в управляющие компании.

То есть, смысл в борьбе в ТСЖ есть?

Я считаю, безусловно. Зачем тогда вообще общественные организации? Нельзя жить с сознанием того, что государство в любом случае сильнее нас и сделает с нами все, что захочет. Мы работаем, и именно потому, что мы работаем, мы движемся вперед. И если мы изначально это понимаем, но не боимся и готовы даже усилить свою работу, тогда у нас все получится.

Ну и теперь поговорим собственно об управляющих компаниях. Кто они, что они?

Мы вынашиваем такую мысль: надо создать идеальную управляющую компанию, показать, какой она должна быть в соответствии с законом.

«Управдом» не будет такой управляющей компанией?

Мы надеемся, что он должен такой стать, пока мы еще сами не очень четко представляем, как не уйти от этого идеала. Очень сложно ему соответствовать, поскольку все-таки цель управляющей компании – извлечение прибыли, и легко пуститься на получение этой прибыли и забыть благую

идею, с которой начали. Я постоянно присутствую на различных диспутах с управляющими компаниями, с руководителями, которые пытаются доказать какие, они хорошие. Предположим, депутат областного совета создает управляющую компанию, становится генеральным директором и является моим основным оппонентом. И именно сторонники управляющих компаний выставляют сегодня как образец, потому что он публичный человек, его знают как активного борца. И вот он говорит, что идет с другой целью, не прибыли, а развития ЖКХ. Я пытаюсь убедить его в том, что ему не дадут воплотить его идеи его же коллеги, соратники в силы конкуренции. Устанавливаются принципы, правила игры, и ты должен по ним играть, иначе тебя либо вытеснят с этого рынка, сожрут. И он не сможет противостоять, потому что главная цель такова – прибыль, он к ней придет – или перестанет быть управляющей компанией.

Поэтому, я считаю, что нам нужно по-прежнему называться центром ТСЖ. Он будет напоминать управляющую компанию, но он не станет ею, поскольку будет реализовывать только лучшее, что заложено в идее управляющей компании. Сама форма и название «управляющая компания» со всеми структурами, правилами и так далее все равно уведет от людей и от той цели, о которой мы всегда говорим – *оказать вовремя хорошую услугу хорошего качества по минимальным ценам*. И вот в этом принципиально разные у нас установки с управляющей компанией, у населения и управляющей компании: как только появляется слово прибыль, так сразу же начинается движение в другую сторону.

То есть получается конфликт: не человеческий конфликт, а институциональный. ТСЖ – это общественная некоммерческая организация, а управляющая компания – это бизнес-организация.

Это и есть принципиальная разница, вот мы и говорим, что она должна быть только некоммерческой, понимаете, это

такая сфера жизненно важная где, по-моему, преступно заниматься бизнесом. Где угодно, только не здесь.

Люди вправе выбирать, часто они не против, чтобы на них зарабатывали, но никто не хочет, чтобы этот бизнес был нечестным. Люди готовы отдаться в руки именно честного бизнеса.

Мы, к сожалению, имеем в этом плане много отрицательного опыта, и нас трудно переубедить. В то, что этот бизнес вдруг окажется честным – не верится. Тем более что даже родное государство золотую эту жилу отбирало, да и сегодня это лакомый кусочек. Мы понимаем, что здесь просто хотят сменить вывеску, а для нас станет еще хуже. Вот и все.

Но все же, что как любой бизнес, управляющая компания может быть в принципе порядочным бизнесом?

Да, но только в идеале.

Ну, хотя бы предположение, намек на то, что этот бизнес хоть в чем-то честный. Предположим теоретически, фантастически...

Я приведу один пример. Дом-новостройка, строители, естественно, сбрасывают его с недоделками, и нужно сразу же заключать договор, подключаться к горячей воде, к холодной, теплотрассы принимать, то есть куча проблем. А новые жильцы заняты обустройством своих квартир (их же под отделку сдают, квартирку надо отремонтировать, закупить мебель и так далее, все посмотреть, чтобы нигде ничего не текло и не бежало и так далее, они заняты этим). А тут надо создавать ТСЖ и брать на себя дополнительные хлопоты... Может быть, это и не очень эффективно будет. В таких условиях можно заключить договор с управляющей компанией, причем они (компания) там все в ряд выстроились и хотят, чтобы этот дом им отдали, даже на условиях жильцов. Так вот не

попытаться ли заключить с ними такой договор, чтобы не они на вас сделали бизнес, а вы их использовали?!

А предусматривает Жилищный кодекс смену управляющей компании, заключение договора на ограниченный срок, чтобы потом организовать ТСЖ, например?

Сложность заключается в том, что нужно все юридические моменты отследить. Для принятия решения по форме управления домом нужно процентное соотношение 50 собственников жилья плюс 1 голос. То есть изменить решение можно, но оно настолько осложнено тем что, все юридические моменты надо отследить, соблюсти, что при нашей неграмотности и при активности управляющей компании сделать это сложно.

Поэтому мы и говорим: если вы уже попали в лапы управляющей компании, то маловероятно, что они вас выпустят. Один из руководителей компании вообще сказал: мы менее чем на пять лет вообще не заключаем договор.

А это как-то законом оговорено?

В законе от года до трех. Но директорам это невыгодно. Их логика такова: вы меня через год выпотрошите и выбросите, возьмете следующего и начнете все сначала. Мы же говорим, не дураки. Поэтому вам придется изначально мне довериться и довериться на максимальный срок, чтобы потом вы могли меня спросить.

Я их понимаю, но стою на позиции простого гражданина. Почему я должна им верить, вот скажите, почему? Вот если бы у нас была практика, что государство контролировало на самом деле и наказывало их за нарушения! Или был бы положительный пример, опыт, может быть, даже иностранной управляющей компании, чтобы показать, как надо в этой сфере работать с минимумом вкладываемых от населения денег.

Есть такой зарубежный опыт деятельности почти идеальной модели управляющей компании. Они действительно работают, они не увеличили количество собираемых с населения де-

нег, зато качество возросло. Вот им можно было бы довериться, поскольку понимаешь, как там ответственно все это делается и государство контролирует.

У нас нет этого, у нас государство наблюдает со стороны и само нас в очередной раз обманывает, а уж бизнесмены – кто во что горазд. Поэтому мы, не имея положительного опыта честного бизнеса и контроля со стороны государства за этой сферой, не пойдем на это доверие.

Между тем нельзя не признать, что нормальный честный бизнес может найти отклик у населения.

То есть не всякий бизнесмен жулик, да?

Увы, чаще всего они просто говорят красивые слова... Да, я могу вписать в договор право контроля, но я не уверена, что это право сработает. Население наше считает бизнесменов жуликами, которые получили что-то жульническим путем и используют также жульническим. История дает бизнесу шанс реабилитироваться, но эти люди идут по старому пути.

Преимущества ТСЖ

Скажи, пожалуйста, какие расчеты нужны для функционирования ТСЖ? Я вижу два вида: это расчеты, которые нужны при образовании ТСЖ, и расчете в режиме повседневного функционирования.

Это расчет обычных затрат: на вывоз мусора, обслуживание двора, благоустройство, содержание дворника, уборщицы, электрика (на полставки), сантехника (на ставку с допуском), бухгалтера-кассира, председателя. И стоимость этих затрат колеблется от 30 до 50 тысяч в месяц вместе с налогами. Форма здесь должна быть некоммерческая.

Как быть с накоплениями, с амортизацией?

Если это новый дом, почти никаких вложений на капремонт не нужно. Если это текущий ремонт, смета составляется на год, смотрятся, в каких подъездах какие стены, какое оборудование нужно обновить, подремонтировать, и об-считывается. Надо планировать все затраты на теку-щий ремонт, на капитальный ремонт, например, если крыша прохудилась, мы начинаем накапливать.

Здесь надо со страховыми компаниями договариваться, они обычно готовы на депозит дать денег и застраховывать. У нас есть в этом плане наработки, с ними можно договари-ваться. Можно, конечно, и по факту собрать, но это боль-шая сумма будет, 200 тысяч на 100 квартир, 2000 ты-сячи с квартиры.

Вообще проблема хранения денег ТСЖ мне кажется важной. Потому что получил от жильцов, потратил, отчитался, с этим проблем нет. Но как только появляется пробле-ма накопления денег, так тут же включается масса ва-риантов, причем жильцы могут обвинять руководство, что они нерационально разместили деньги.

Есть такой момент, поэтому мы систему снятия денег продумали. После составления сметы на капитальный ремонт на счету в банке начинают копиться деньги, но снять их невозможно, пока не будет решения правления и под-писи председателя. Здесь понятно. В том, что касается инфляции, то мы пока в поиске путей, как ее обойти. Есть договор со страховой компанией, которые обещают мини-мизировать ее влияние.

А они будут страховать деньги или крышу? И еще такой во-прос, затопление, пожары квартирах, вот как здесь?

То же самое страхование.

Жильцы страхуют свои квартиры или ТСЖ?

Мы в ТСЖ платим 20 копеек, если мы договариваемся ТСЖ со страховой компанией, то они нам говорят ставку, тариф, и мы заключаем договор. Сегодня это примерно 15–20 копеек.

Это страхование чего?

Жилья непосредственно.

Допустим, я залил свою квартиру или у меня пожар. Я как погорелец получаю. А ущерб другим жильцам? Ведь я залил не только себя, но и три этажа внизу. Это же разные для них виды: собственность я страховал или ущерб другим лицам, который я нанес.

Если мирно вопрос решается, судиться не придется. Просто ТСЖ постарается решать вопросы мирным путем, между собой произвести расчеты какие-то. ТСЖ выступит а такой ситуации арбитром, комиссию создаст и выяснит, по чьей вине, на какую сумму и скажет: сосед Иванов залил Петрова, Петров понес ущерб 12 тысяч. Ты готов выплатить? – Нет, не буду. – Тогда идите, ребята, в суд. А мы даем все подтверждения.

Сейчас есть экспертиза? Допустим, один другого залил. Тот, которого залили, может пригласить эксперта из ЖЭК?

ЖЭКов нет.

Ну не важно, из какой структуры. Сейчас это официальное лицо, которое определяет ущерб, пишет справочку, что зафиксированы такие-то повреждения на такую-то сумму. Это представитель официальных властей, пока еще это муниципальное, но фактически этот эксперт составляет.

В ТСЖ тоже комиссии создаются.

Но там же не эксперты, там же просто жильцы. Это будет иметь юридическую силу?

Здесь больших знаний не нужно. Понятно, что нужно, например, стоимость загубленных обоев посчитать. Как таковых специальных экспертов я не знаю. В ТСЖ приходит некто и дает справку на какую-то сумму. А чтоб именно эксперт какой-то – этому же нужно обучать по хорошему. Иметь лицензию какую-то, в которой написано – «эксперт». Таких пока нет. Диплом оценщика сегодня получить трудно, уже с высшим образованием требуются люди, и после этого начинает институт Народного хозяйства объявлять тендер, конкурс, человека два на всю область, это та же монополия.

Что еще должен ТСЖ, его аппарат? Надо ли вести мониторинг цен в других ТСЖ, в управляющих компаниях? Что бы понять: мы платим столько, а другие сколько платят?

Здесь сама жизнь показывает. Кто-то от жильца из соседнего дома узнал, что платит больше. Он задает вопрос председателю: уважаемый, а почему мы платим больше всех? А в ТСЖ ответят: мы же вместе на собрании решили поставить забор и видеокамеру. Не нравится – давайте не будем этого делать, и тогда у нас затраты будут ниже, чем у соседа. То есть в любом случае все решают сами жильцы.

А если они раскололись? 2/3 считают, что нужно, 1/3 считает – не нужно.

Решает большинство.

То есть получается, что я не хочу, а меня заставляют.

Из-за этого все конфликты и получаются. Тот, кто не стал членом ТСЖ, тоже обязан оплачивать все расходы, которые ТСЖ планирует.

Как получается: я председатель, я нашел себе таких пассивных людей, чтобы их было в процентном соотношении

50 + 1, получаю от них доверенность на управление и что хочу, то и делаю?

Увы, такой вариант тоже возможен.

В Москве есть опыт, о нем писали в газете. Конкретная братва протащила человека в председатели, он даже не жилец этого дома. Сделали ТСЖ, кто не согласен – к нему приходят, угрожают, и люди никак не могут защититься, потому что боятся. Они напуганы, собрания проводятся с участием этих бандюков, и получается, что никуда не вырваться. Любая инициатива, которая идет изнутри, подавляется, и вмешательство возможно только извне. Есть ли механизмы, которые позволяют такое пресекать?

Только из самого ТСЖ.

То есть только изнутри?

Да, только изнутри, если есть какое-то давление. Но пока мы не сталкивались с этим. Право создать ТСЖ есть только у собственников, контролирующими органами являются только прокуратура и суд.

Я рассказываю, что бандиты протащили ТСЖ в большой и «жирный» дом, богатый.

Не члена, не собственника? Они его могут сделать только исполнительным директором, а не председателем.

Не важно, важно то, что приходят какие-то ребята, быстро объясняют, как надо голосовать, и фактически люди попали в кабалу. А как из нее выбираться?

Нужно, чтобы кто-то из членов ТСЖ обратился в прокуратуру, там надо объяснить, что оказывают давление, и попросить, чтобы не указывали фамилию. Правовая инспекция разрешает в том случае, если работник просит, не

указывать его фамилию. Насколько я полагаю, в прокуратуре нечто похожее можно. Во всяком случае, попросите, почему нет? Попросить не афишировать фамилию, так как оказываются давление, угрозы.

Тут же еще нужно учитывать, запрещено – не значит недоступно. Не упоминается фамилия, но мы же знаем, что это можно узнать.

Через свои каналы они-то знают в прокуратуре, кто жалуется, и там есть тетрадь регистрации, ее можно посмотреть внутреннему работнику своему и вычислить. Поэтому узнать все равно узнают, по большому счету 100-процентной гарантии нет.

А в нашей ситуации надо понять, что если мы этого не сделаем, то будет еще хуже, и кто-то должен найтись для обращения в надзирающие органы. Всегда чем таких людей больше, тем больше шансов добиться справедливости.

Управляющие компании еще как-то можно, все-таки у них отношения с юридическим лицом на другом уровне. Если в ТСЖ появятся деньги, то туда эта криминальная публика хлынет. В конце концов, они просто придут к нормальному председателю ТСЖ и будут заставлять играть по своим правилам.

Людей именно этим и пугают, что преступное сообщество хлынет в ТСЖ. Сегодня, чтобы остановить процесс создания ТСЖ, это и используется, даже не столько делается на практике, а этим пугают как возможным вариантом развития событий.

Власть криминала возможна, если у вас в уставе ничего не оговорено (контроль, кворум при принятии решений, полномочия собрания, управление). Если плохой устав, ничего не предусмотрено, то вариант железно попадет под мафию.

Но если все сделано на уровне уставных документов правильно, председатель, если на него наедут, может им сказать: «А что я могу?». Он может показать документ: «Я ничего не мо-

гу один, у нас коллегиально решения принимаются. Вы меня, ребята, режьте на кусочки, но мое решение не будет правомочным». Далее придет уже в свое правление и скажет: «Ребята, помогайте, или нас всех подомнут».

Вот такой вариант: привлечь хотя бы свой актив, и пусть не он, а они вместе примут решение, он будет чуть-чуть подыгрывать криминалу, а в это время примут какие-то меры через прокуратуру.

В доме и сотрудники милиции могут жить, и прокуроры...

Мы сегодня больше боимся власти, чем бандитов. Они же все решают через деньги. Вот это другой вариант, у нас сегодня власть качает, вызывает и говорит: ты мне должен 10% от всего.

Как соотносятся товарищество и право собственника?

Прежде всего, это возможность управлять коллегиально, не каждому единолично, и на собрания ходить и быть в курсе дел при принятии решения, активно участвовать, здесь возможность участвовать и опосредованно. При принятии серьезных, принципиальных решений тебя приглашают на собрание, ты узнаешь, что происходит.

Предположим, организовали ТСЖ. Пьяница дядя Вася в момент образования был в здравом уме и трезвой памяти эти три дня, когда нужно было ходить на собрания, он проголосовал, вошел как нормальный член Товарищества. Потом опять запил, денег ни на что не дает, соседей заливает, устраивает пожары, вонь и прочие разные гадости. Что с ним можно сделать?

На него распространяются те нормы, которые установлены законом. Если он перестает платить, то процедура обычная, насчитывается пеня, и органы ТСЖ пока за него платят сколько-то. До определенного момента накапливают какую-то сумму, принимают решение, обращаются с иском в суд. Квартиру его продадут за копейки,

выставят на аукцион. Недоимку эту забирают, отдают ТСЖ за оплату, остальные вручают дяде Васе и говорят: беги с этой суммой и хоть какое-то там койко-место снимай или квартиру, хватит нам уже твоих проблем, хоть на лавочке ночуй. Их это не волнует. Это и сейчас так, и так и будет, независимо от того, ТСЖ, управляющая компания или еще что.

А до тех пор, пока они не пойдут через суд продавать его квартиру?

Но ТСЖ пойдет подавать о взыскании задолженности. Когда же увидят что, он не работает, имущества нет и эту сумму можно получить только от реализации квартиры, они и выставляют ее на продажу.

То есть лишают его права собственности.

Теперь давай о намеренном использовании этой процедуры. Недобросовестный председатель ТСЖ, который захватил власть и которого не могут спихнуть и потому он начинает давить на своих оппонентов, а если у него еще и связи в правоохранительных структурах, он может чего-нибудь сфабриковать, какое-то дело, вчинить жильцу что-нибудь и отобрать квартиру.

Если человек будет платить своевременно, за что можно будет выставить на аукционе его квартиру?

Они принимают решение, мы устанавливаем видеорекамеры, а я не вижу смысла за это платить и не плачу.

Пусть подает в суд на незаконное решение ТСЖ.

Нет, оно законное. Они приняли на собрании большинством, кроме 1/3 жильцов, которые не согласны.

И считается, что это решение принято под кого-то. Это уже не деятельность ТСЖ, потому что видеонаблюдения нет в Уставе. И тогда будет ясно, насколько было обосновано это решение по видеорекамерам. Если судья увидит, что

это злонамеренные действия председателя, самодура, который свои дела решает (если он, например, торгует этими видеокамерами и хочет реализовать и призывает купить), принимается решение, что права нарушены.

Если я не плачу за коммунальные услуги, то есть за содержание жилья, – только за это суд принимает решение квартиру отобрать. Все в судебном порядке.

Предположим, я платил две тысячи за все, ежемесячный мой взнос в ТСЖ. Тут говорят: мы ставим видеокамеры, нужно заплатить три тысячи в следующем месяце. Я прихожу и говорю: мне нужно обжаловать ваше решение на тысячу, пока плачу две тысячи. Они говорят: нет, ты платишь три тысячи или мы не принимаем у тебя две. И получается, что, когда я пойду жаловаться, они скажут: да он вообще не заплатил.

Как только есть несогласие, это не значит, что он неплательщик, это спор. Мы знаем из практики: в ТСЖ приняли решение, а два-три человека с ним не согласны, не подчиняются. Они не являются неплательщиками, у них есть право пойти в суд и доказать, что это решение незаконно. Во всяком случае, суд будет это разбирать, если поставлен вопрос о том, чтобы вернуть всем деньги. Это навязанная услуга и судебная практика сегодня показывает, что суды признают право гражданина отказываться от нее.

Меня интересует, есть ли у члена ТСЖ механизм защиты от своего собственного ТСЖ, если оно принимает решение, ущемляющее его интересы.

Да, то есть жилец не в кабалу попадает.

Допустим, я не согласен с решением ТСЖ, подаю в суд, а это дело не скорое. Как я должен себя вести?

Не платить.

Вообще ничего не плачу или что-то все же плачу?

Оплачиваю неоспариваемую часть.

А если они отказываются ее принимать?

Составляет акт, что отказываются.

А вынес суд решение не в пользу человека, можно ли обжаловать?

Обычно в суд подал, следующая инстанция – надзорный порядок. Пока решение не вступит в законную силу.

То есть защищаться можно?

Можно, конечно. Пока спор будет, не начнут лезть. Они же сначала во все щели полезут, по всем направлениям. Где получают отпор, там лезть не будут. А где не сопротивляются, где у них «зеленый свет», туда они и полезут. Поэтому если мы будем позволять, конечно, они будут этим пользоваться.

Как платить монополистам?

Как нужно выстраивать отношения жильцов с монополиями – поставщиками коммунальных услуг?

Они необходимы жителям и сегодня, какая может быть альтернатива горводоканалу? Никакой. Эта монополия есть, она необходима, и у нее нет никакой замены. Причем сейчас не они сами устанавливают тарифы. Теперь у нас все РЭКи (*региональные энергетические комиссии. – авт.*) устанавливают для области этот тариф, и никто не может его произвольно сдвигать. То есть монополисты не накручивают то, из-за чего страдает население. Они выдают ту стоимость, которую определяет РЭК.

Поэтому у нас здесь претензий к ним быть не должно. Наоборот, они нам нужны, и мы тоже в них также заинтересованы. Опасность в том, что посредники, которые у них покупают и продают населению и юридическим

лицам, накручивают столько, сколько хотят. У нас есть предприниматели, которые захватили часть кусочков теплотрассы, а через нее проходит все. Они покупают теплоэнергию у котельной по фиксированной цене, потом накручивают столько, чтобы хватило им на безбедное существование, и начинают продавать. А потребители зависят от них, ведь никак иначе к ним это тепло не поступит, только через трубы. Это случилось, когда рыночная экономика начала формироваться, разваливались предприятия и вся транспортная структура, кое-кто многое успел захватить.

Раньше вы боролись против тарифов этих же самых монополистов, а теперь это невозможно?

Сегодня потребовать от горводоканала и котельной уменьшения стоимости невозможно. Сегодня нужно работать с РЭК. То есть с тем тарифом, который устанавливается на область.

То есть система формирования тарифов изменилась принципиально?

Да, вот есть федеральный стандарт, и есть региональный, и вот от регионального уже муниципалы не могут отступать ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения, а все накрутки происходят от нормативов, которые депутаты устанавливают, а они их завышают. То есть не тариф, а норматив они завышают.

Значит, сегодня бороться нужно на региональном уровне?

Да, работать нужно с РЭК, региональными комиссиями и местными депутатами, которые завышают нормативы.

А как можно доказать, что тарифы завышены?

В связи с тем, что отменили обязательную экономическую экспертизу, задача усложнилась. Раньше были жесткие

правила, как ее проводить, и можно было доказать, что данная экспертиза не является экономически обоснованной, а подтягивается под тот доход, который необходимо получить. Сегодня они делают, как хотят. Они выбили у нас почву из-под ног.

Но как можно кусок трубы приватизировать? Это везде так происходит?

Мы это выясняли, разбирались предметно. Людей запугивают ТСЖ, например, утверждают, что, взяв себе на баланс дом, вы обязаны содержать и теплотрассу в надлежащем виде. Мы людям объясняем, что даже на земле, прилегающей к вашему ТСЖ, которая является вашей землей, под землей теплотрасса не ваша. Вы обязаны приводить в надлежащий вид только то, что внутри дома в подвале, если находятся какие-то трубы в доме, их вы должны привести в надлежащий вид, поддерживать, ремонтировать. Как только трубы выходят за стены под землей, даже на вашей территории и тем более не на вашей, вы не имеете отношения к обслуживанию этих сетей.

И это принципиально, потому что многих жильцов пугает, что, создав ТСЖ, они не смогут в надлежащем виде поддерживать подземные коммуникации, а значит – могут заморозить систему, дом и так далее.

Ну, вот все равно, разъяснения такие, как устроена система, если есть теплосеть, они занимаются эксплуатацией, поддерживают давление, проводят ремонты, замену. А как они оказываются в других руках?

Как-то нас попросили написать статью о том, что наши депутаты при подготовке города к зиме никаких мер не предпринимают для того, чтобы обязать юридические лица провести необходимое (например, промывку сетей), чтобы эффективно использовать тепло. И мы выяснили, что часть теплотрасс находится в руках предпринимателей, которые торгуют и продают другим. Это по-

средники. Я не знаю деталей, знаю только что проблема эта, оказывается, есть, для меня она тоже была удивительной. Как они могут теплом торговать?

Я понимаю так, что в процесс продажи вклинивается посредник между производителем и потребителем.

Есть такой термин еще «за транспортировку», за это тоже имеют право получать, мне это не очень понятно.

Ну, в общем, получается, что нужно убирать посредников, выходить напрямую на производителей услуг?

Совершенно верно, потому что у них, у поставщиков-монополистов, есть точно такой же интерес, как и у жильцов в этом договоре. Управляющие компании используют те деньги, которые собирает население за тепло, не оплачивая за это тепло котельной, они начинают их «крутить». И котельные получают оплату гораздо позже. Им, например, нужно при подготовке к зиме использовать эти деньги, а у них их нет. Поэтому прямые платежи для котельной очень желательны.

Существует как бы взаимный интерес, но я считаю, что для населения здесь пользы больше. Во-первых, претензии всегда можно предъявлять и контролировать, ты являешься стороной договора. Ты можешь подавать в суд, то есть по закону о «Защите прав потребителей» ты просто становишься полноправным участником этого процесса. Ты гарантирован от накруток дополнительных посреднических, и всегда можно спросить, подготовились ли вовремя к зиме... Нормальные такие отношения, установленные законом. А раз они сами не устанавливают тариф, то значит, какие к ним претензии, правильно? Они точно так же, как и мы, исходят из той стоимости, которую им определил кто-то, поэтому к ним эта претензия не может быть предъявлена.

Ну и какой вывод?

Работа с населением, в которую мы всех втягиваем, в прямые договоры, не устраивает тех, кто не хочет предоставлять качественную услугу. Если ты с мошенническими целями, нечистоплотными замыслами пришел, то тебе прямые договоры не нужны. Они нужны, если у тебя нормальная установка работать в этой сфере, оказывая нормальную услугу, получать нормальные деньги. Не за счет того, чтоб урвать, а за счет того, чтобы вести честный бизнес. Такие люди тоже есть, нельзя сказать, что все как один недобросовестные, тогда развития не будет и движения вперед. Нужно доказать, кто честный, кто нечестный. Вот этот прямой договор, если он на него не согласен, значит все, нас уже заставляет сомневаться в том, что он действительно хочет эту функцию выполнить для нас. Вот мы такой критерий сделали для себя.

Исходя из наличия трех форм управления приходится признать, что идеальной формы все-таки нет, нужно искать какую-то комбинированную.

Вот такая комбинация у нас и складывается. Нужно, ничего не изобретая, просто увидеть эту схему и ее немножко переиграть. И тогда управляющей компании будет большая проверка, если использовать ее как подрядную организацию и заменить ее, если не нравятся цены или обслуживание. Мошенники тут же уйдут, потому что они хотят сорвать куш.

Далее, естественные монополии это тоже их поставит в ответственное положение. Пусть они не со стремлением деньги с населения сорвать приходят, а с предоставлением качественных услуг приходят. Мы за это всегда боролись – услуга должна быть предоставлена, реально получена, она должна быть качественная и соответствовать экономическому обоснованию.

Акцент сегодня перемещен на РЭКи, которые диктуют эти цены. Мы не сбрасываем со счетов эту работу, но сейчас на местах, в муниципалитетах немножко ситуация изменилась. Надо с депутатами надо работать, чтобы они не завышали нормативы.

Заключение

Беседа с руководителями СРП и одновременно центра «Управдом» показала, что население страны стоит перед очень серьезной новой задачей – управлением своим жильем. Сложность этой задачи в том, что это придется делать не просто в незнакомых условиях, но и не в очень дружественной среде. К сожалению, в ЖКХ, как и во многих других сферах общественной жизни, сложилась ситуация, когда потребители не защищены от произвола тех, кто должен их обслуживать и поставлять качественные и справедливые услуги.

Ситуацию осложняет еще и то, что большинство граждан просто не имеют навыков самоорганизации и самоуправления. Не случайно профсоюз стал помощником новых самоорганизующихся организаций – таких, как ТСЖ. Не случайно также и то, что профсоюз со своим опытом борьбы за экономические интересы работников стал набирать опыт отстаивания интересов работников, а затем и обычных граждан, в жилищной сфере. Полученный опыт позволил увидеть все детали в современной коммунальной сфере, все трудности и барьеры.

Первоначально профсоюз выступал за ТСЖ как форму организационного самоуправления. Однако знание внешних условий, специфики функционирования коммунального хозяйства, психологии и поведения людей привели СРП к тому, чтобы подбирать для каждого дома свою, единственно подходящую ему форму.

В качестве примера может служить расчет затрат, сделанный экономистами СРП для организационного комитета по выбору формы управления одного из домов.

Сравнительная таблица оплаты за услуги ЖКХ

Услуга	Ед. измерения	Оплата при существующей системе управления ЖКХ		Оплата в ТСЖ		Оплата при непосредственном управлении		Изменение при ТСЖ	
		в руб.	в %	в руб.	в %	в руб.	в %	в руб.	в %
Отопление	Кв. м	8,67	3,6	4,97	4,4	4,97	4,4	-3,7	57,3
Горячая вода	Кв. м	5,90	2,5	3,06	2,7	3,06	2,7	-2,84	51,9
Холодная вода	Чел.	98,94	41,6	48,04	42,1	48,04	42,1	-50,90	48,6
Стоки	Чел.	97,37	40,9	43,30	38	43,30	38	-54,07	44,5
Содержание теплосетей	Кв. м	1,33	0,6	00,64	0,6	00,64	0,6	-0,69	48,1
Содержание водосетей	Чел.	12,74	5,4	7,49	6,6	7,49	6,6	-5,25	58,8
Содержание канализационных сетей	Чел.	12,97	5,5	6,56	5,8	6,56	5,8	-6,41	50,6
Всего		237,92	100	114,06	100	114,06	100	-123,86	47,94

Этот расчет показывает, каковы затраты на одни и те же статьи при выборе той или иной формы управления. Обобщая свой опыт, СРП разработал сравнительную таблицу, позволяющую оценить не только экономическую, но и организационную составляющую.

Плюсы и минусы разных форм управления домом:

	ТСЖ	Управляющая компания	Непосредственное управление
Кто распоряжается деньгами жильцов	Жильцы сами, через правление распоряжаются своими деньгами	Частная фирма, назначенная собранием жителей	Уполномоченный дома, избранный жителями
Кто заключает договора по обслуживанию дома	Правление от имени жильцов	Частная фирма от имени жильцов	Договоры с коммунальными компаниями заключают сами жильцы, договор по ремонту, уборке дома подписывает большинство жителей или их уполномоченный
Кто контролирует качество услуг	Комиссия ТСЖ	Управляющая компания	Прямое взаимодействие жителя и поставщика услуг
Кто производит расчёты	ТСЖ	Управляющая компания	РКЦ (расчётный кассовый центр)
Получатель платежей за ЖКУ	Общий счёт ТСЖ	Управляющая компания	Напрямую поставщику услуг
Контроль за фактическим потреблением услуг	На усмотрение большинства жильцов	На усмотрение управляющей компании	По желанию жильца либо по квартирным счётчикам, либо (при их отсутствии) - по нормативам
Ответственность жильцов	Совместная. Расчёт по нормативу или общему счётчику.		Индивидуальная, расчёты, отключение отдельных неплательщиков

ТСЖ

Плюсы:

- 1) жильцы сами, через правление, распоряжаются своими деньгами;
- 2) можно отказаться от услуг ЖЭКа и нанять другую обслуживающую дом организацию;
- 3) правление можно переизбрать;
- 4) можно заключить договор о пользования земли вокруг дома;
- 5) все субсидии и льготы, полагающиеся определенным категориям граждан, при создании ТСЖ сохраняются в полном объеме;
- 6) при передачи жилого фонда в собственность ТСЖ муниципалитет должен привести все передаваемые помещения в надлежащее состояние, отразив в актах техническое состояние жилого фонда;
- 7) прилегающие к дому ТСЖ земельные участки (ст.36 п.5 ЖК РФ) используются по усмотрению общего собрания ТСЖ, вплоть до продажи.
- 8) оплата в ТСЖ за коммунальные услуги почти в два раза меньше, чем при существующей системе управления ЖКХ, т.к. платежи за КУ поступают напрямую на предприятия, поставляющие услуги, такие, как тепло, воду, электроэнергию и т.д.

Минусы:

Расчёт за коммунальные услуги иднт со всего дома. Если часть жильцов задолжала, от электроэнергии, воды, отопления отключат всех. Энергетики будут требовать оплату по нормативу, а не складывать показатели по квартирных счетчиков.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Судя по всему, это наихудший вариант. Самое главное здесь – как заключен договор. Если его заключают жильцы, то это хорошо, если мэрия, то влиять на исполнение договора будет почти невозможно, ведь не жильцы будут его подписывать, а власти. На собрании выбирается управ-

ляющая компания, с которой заключается договор от имени всего дома.

Плюсы:

- 1) не надо думать самим;
- 2) управляющую компанию можно сделать самим.

Минусы:

- 1) оплата за коммунальные услуги почти в два раза больше, чем оплата КУ в ТСЖ. Это объясняется тем, что платежи за КУ поступают не напрямую на предприятия, предоставляющие услуги, а через «посредников», т.е. через ЖЭК и прочие организации;
- 2) такая же история с «круговой порукой» и счетчиками, что и в ТСЖ. С той разницей, что управляющая компания обслуживает не один дом, а несколько десятков, то если она задолжает энергетикам, то без света оставят весь квартал. Кроме того, если управляющая компания разорится, деньги с нее будет взять невозможно.

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Смысл состоит в том, что каждый сам за себя платит за коммунальные услуги. По жилищным услугам может быть заключен договор между жителями и любой фирмой, ЖЭКом и проч.

Плюсы:

- 1) нет коллективной ответственности;
- 2) не надо ставить домовый счетчик;
- 3) не отключат за долги соседей;
- 4) легче контролировать тарифы и качество услуг ЖКХ.

Минус, причем очень серьезный, – здесь не создается юридическое лицо, то есть, в отличие от ТСЖ, нельзя будет копить деньги на счете для будущего ремонта крыши, труб, лифтов и других необходимых капитальных затрат.

Многие профсоюзные лидеры, знакомясь с тем, как СРП борется за «кошелек работников» высказываются, следующим образом: «это не профсоюзная деятельность, это что-то другое, это функции, не свойственные профсоюзам».

Конечно, такой опыт встречается нечасто, но тем он и ценен. Социолог М. Кастельс, описывая перспективы развития нового общества, основанного на информационных технологиях, говорил о том, что профсоюзы, как самая массовая общественная организация, должны трансформироваться и расширить свои функции за счет правозащитных. Переплетения современной жизни столь сложны, что становится все труднее отделить социальные роли одну от другой. Уже непонятно, кого защищают профсоюзы, борясь за равную оплату мужчин и женщин – наемного работника или гражданина? Где кончается работник и начинается собственник жилья? Что важнее: наполнить кошелек работника, повышая зарплату, или сохранить его, минимизируя коммунальные платежи?

Профсоюзы, ведущие настоящую борьбу за интересы работников, не могут оставаться в своей узкой нише. Дефицит общественных и правозащитных организаций заставляет и будет заставлять тех, кто имеет опыт, заниматься несвойственными функциями, выходить за рамки и помогать в становлении новых организаций, развивая тем самым гражданское общество.