

Крохин К.В.

*Конкурс  
«Целит свое жилище»*

**Номинация «Большой личный вклад в  
содержание, обеспечение безопасности  
многоквартирного дома  
и благоустройство территории»**

Москва  
2008 год

**Крохин Константин Викторович, 1973 г.р., имеет два высших образования: юридическое и экономическое. Работа по основной специальности всегда сопровождалась активной общественной (некоммерческой) деятельностью. Занимается экспертной работой в Государственной Думе Федерального Собрания, Московской городской Думе, ТПП РФ. В конце 2004 года был избран председателем ТСЖ «Аркада Хаус» (ЮЗАО). За три года при исполнении обязанностей председателя смог добиться снижения тарифов для жителей и значительного повышения качества обслуживания, поэтому был переизбран на новый срок с голосованием 98,8 % — «за».**

На сегодняшний день плата за техобслуживание в доме не превышает 7 рублей за 1 кв.м. для льготных категорий граждан и 14 рублей для владельцев сверхнормативного жилья, что ниже уровня оплаты, сложившегося в домах, обслуживаемых ГУП ДЕЗ. Плата за коммунальные услуги взимается по ставкам, утверждаемым централизованно Правительством Москвы. При этом за 1й год самостоятельного управления ТСЖ смогло осуществить ремонт кровли и холлов подъездов (на 1-м этаже); на 2й год из сэкономленных при эксплуатации средств была реконструирована детская площадка (на закупку нового игрового оборудования и монтаж современного всепогодного покрытия было израсходовано 2,5 млн. рублей) и проведены масштабные мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории; на 3й год сэкономленные средства были направлены на монтаж современной системы видеонаблюдения и контроля доступа, ремонт лифтовых холлов со 2-го по 22-й этажи, в связи с необходимостью устранения последствий усадки дома после проведения отделочных работ в жилых помещениях, частичный ремонт асфальтового покрытия.

В целях повышения эксплуатационной и противопожарной безопасности, а также упорядочения парковки автомобилей на придомовой территории на общем собрании были утверждены соответствующие правила, а на тротуарах и вдоль газонов были установлены ограничители, не позволяющие транспортным средствам заезжать на них. На проездах уста-



новлены «лежачие полицейские» и информационные знаки, разъясняющие скоростные ограничения при движении на придомовой территории и обозначающие одностороннее круговое движение.

Согласно требованиям УГПН МЧС РФ на придомовой территории организованы свободные от легкового транспорта площадки на расстоянии не более 20 м от подъездов для дислокации противопожарной и иной специальной техники на случай чрезвычайных ситуаций. По отдельному договору со специализированной организацией осуществляется поддержание общественного порядка и организовано круглосуточное дежурство в подъездах и на придомовой территории. Все это дало положительные результаты, выразившиеся в повышении общего уровня безопасности проживания и эксплуатации, отсутствии преступлений против личности на территории домовладения ТСЖ.

Особо следует отметить, что все проводимые мероприятия не требовали никаких дополнительных сборов от жителей: финансирование их проведения осуществлялось за счет текущих платежей по обычным (вышеуказанным) ставкам.

Опыт Крохина К.В. по созданию и налаживанию хозяйственной деятельности ТСЖ оказался востребован: при его непосредственной помощи были созданы ТСЖ в других домах — Ленинский проспект, д. 131 и 123, ул. Поварская, д. 29/31, ул. Островитянова, д. 6, а также в десятках домов из разных районов города, инициативные группы которых обращались за содействием к Крохину К.В. В ТСЖ «Заповедный остров» членами товарищества его опыту было оказано доверие и Крохин К.В. был также избран председателем правления.

В феврале 2007 года был учрежден Союз жилищных организаций ([www.moscow-housing.ru](http://www.moscow-housing.ru)), который стал первой профессиональной городской ассоциацией, объединяющей жилищные организации города Москва. На учредительном собрании К.В. Крохин был единогласно избран Председателем правления. За короткий период времени, прошедший со дня создания, Со-





юз объединил более 100 прямых и ассоциированных членов — ТСЖ, ЖСК, эксплуатирующие организации, а также предприятия производящие инновационную продукцию для жилищно-коммунального хозяйства города.

В конце 2007 года в рамках Координационного совета Союза был создан экспертный технический совет, в который вошли представители технических и инновационных предприятий, технопарков города, в целях внедрения энергосберегающих технологий в повседневную жизнь при эксплуатации многоквартирных домов.



За истекший период при непосредственном участии Крохина К.В. было налажено эффективное взаимодействие с отраслевыми и территориальными органами власти в городе Москва: реализуются программы взаимодействия с ГУ «Центр реформ в ЖКХ», Департаментом ЖКХ и Б, ДЖП и ЖФ, Департаментом капитального ремонта, Комитетом рекламы и информации, Комиссией по городскому хозяйству и жилищной политике Мосгордумы, представители Союза участвуют в работе окружных Комиссий по координации мероприятий Программы создания и развития ТСЖ/ЖСК на 2007-2009 годы, а также осуществляется иное взаимодействие с префектурами и управами по вопросам жилищного самоуправления, оказания бесплатной консультационной и организационной помощи инициативным группам и правлениям ТСЖ/ЖСК.



Так, например, в Центре обслуживания населения в режиме «одного окна» в Префектуре ЮЗАО на постоянной основе ведется прием населения специалистами Союза, в первом открывшемся в городе Сервисном центре (ЮЗАО, Теплый Стан) ведется постоянная работа по сопровождению деятельности вновь создаваемых ТСЖ и уже действующих ЖСК, оказанию содействия по организации самостоятельного управления и эксплуатации, бухгалтерскому сопровождению и т.п.

К.В. Крохиным как Председателем правления Союза и действующим предсе-

дателем ТСЖ проводится большая пропагандистская и агитационная работа по популяризации идей жилищно-коммунальной реформы, развитию товариществ собственников жилья. На высоком профессиональном уровне осуществляется освещение важных вопросов по жилищной тематике в средствах массовой информации, на постоянной основе осуществляется участие в телепередачах и «присутствие» на страницах печатных изданий федеральных, городских, окружных и районных СМИ. Публикации и комментарии Крохина К.В. можно увидеть в «Российской газете», «Известиях», «Московской среде», «Квартирном ряду», «За Калужской заставой» и услышать на «Маяке», «радио России», «Вести-ФМ».

Деятельность К.В. Крохина как председателя Жилищного Союза сегодня весьма востребована: в головной офис и в окружные отделения еженедельно поступают сотни звонков от граждан, активно «посещается» интернет-пользователями сайт Союза. К.В. Крохин на регулярной основе читает лекции на общегородских семинарах, посвященных жилищной тематике, и на занятиях по переподготовке и повышению квалификации государственных служащих в Городском Университете Управления Правительства Москвы, отраслевых специалистов в ГУ «Высшая школа экономики».

Особенностью текущего момента является то, что специалисты органов власти, как и большинство горожан — мало информированы о том, как на деле функционирует такая некоммерческая организация как ТСЖ, как и какие вопросы приходится решать правлению товарищества по эксплуатации, подготовке к зиме, начислению коммунальных платежей, налогообложению, оформлению земли, регулярному (!) проведению годовых собраний и т.д. Эти знания рядовому человеку, да и чиновнику, занимающемуся жилищным самоуправлением, доступны только через личный опыт или через распространение общественно полезной информации с помощью таких общественных деятелей как К.В. Крохин.



Иные традиционные для рыночной экономики пути распространения специальных знаний здесь не подходят, так как коммерческие источники не будут распространять их бесплатно; а ВУЗы и иные учебные заведения не могут дать за столь короткий период времени качественные программы обучения, тем более, что законодательство по этим вопросам меняется чуть ли не ежеквартально. В этих условиях, самоуправляемые жилищные объединения, подобно ТСЖ «Аркада Хаус», и ассоциации, подобные Союзу жилищных организаций, под руководством К.В. Крохина, способны на некоммерческой (бесплатной) основе осуществлять уставную деятельность и помогать гражданам, а также органам власти реализовывать положения жилищно-коммунальной реформы, и при необходимости, осуществляя обратную связь, корректировать направления и содержание ее мероприятий.

Среди планов К.В. Крохина как председателя Союза постепенное увеличение числа членов организации и более широкий информационный охват населения в районах города, чтобы любая инициативная группа или правление ТСЖ/ЖСК могли иметь поддержку специализированной ассоциации в непосредственной близости от своего месторасположения, увеличение количества окружных сервисных центров. В связи с недостатком в Москве жилищных ассоциаций, проводящих реальную работу с населением на безвозмездной основе и конструктивно взаимодействующих с органами власти в сопоставимом объеме, важным достижением К.В. Крохина в качестве руководителя ТСЖ и Жилищного Союза считаем, что, несмотря на извечный недостаток средств в некоммерческой сфере, Союз и создаваемые при участии К.В. Крохина жилищные объединения состоялись организационно и финансово. При этом Союз стал единственной в Москве ассоциацией в жилищной сфере, на высоком профессиональном уровне занимающейся проблемами жилищного самоуправления и управления многоквартирными домами в целом, будучи при этом некоммерческой организацией, не имеющей коммерческих спонсоров и не лоббирующей интересы каких-либо отдельных коммерческих структур. Это подлинно московская общегородская организация, созданная для москвичей и призванная защищать их интересы в ходе жилищной реформы, налаживать обратную связь и конструктивное взаимодействие с органами власти в центре и на местах.

*Среди важнейших положительных результатов деятельности К.В. Крохина следует отметить:*

- значительные достижения в деле создания жилищных объединений, организации их эффективного функционирования;*
- большие достижения в вопросах обеспечения безопасности, благоустройства и озеленения придомовой территории многоквартирных домов, находящихся под управлением возглавляемых им ТСЖ;*
- отработка методики (на примере различных многоквартирных домов — муниципальных, ведомственных, новостроек) снижения тарифа для населения до уровня ниже средне-городского;*
- открытие и организация функционирования 1го в Москве Сервисного центра, из серии предусмотренных в городской Программе поддержки и развития ТСЖ, без финансового участия городского бюджета;*
- организация постоянного взаимодействия с печатными и электронными СМИ по жилищно-коммунальной тематике;*
- внедрение энерго и ресурсосберегающих технологий, пропаганда «ресурсосберегающего менталитета» при управлении многоквартирными домами ;*
- реальное воплощение идей жилищного самоуправления, заложенных в планы реформирования сферы жилищно-коммунального хозяйства.*

# ПО МАТЕРИАЛАМ ПРЕССЫ

*Окружная газета ЮЗАО — «За Калужской Заставой»  
№5 (486) 8-14 февраля 2007 г.*

## Демократию диктует ТСЖ

Товарищество собственников жилья «Аркада Хаус» в доме 4 на улице Островитянова (9-й мкр. Теплого Стана) создано в декабре 2004 года. Почему именно такую форму управления своим жильем выбрали собственники квартир, рассказал заместитель председателя правления союза собственников жилья ЮЗАО города Москвы, председатель ТСЖ «Аркада Хаус» Константин КРОХИН.

- Константин Викторович, много ли сторонников было у инициативной группы, когда создавали ТСЖ?
- На первом собрании, что мы провели после заселения дома, эту идею поддержали всего 55 процентов жителей. Потом их стало больше. К тому же было много «доброжелателей», которые неустанно твердили: дескать, ничего хорошего из этой затеи у вас не выйдет, создание ТСЖ выльется в круглую копеечку — будете платить за 1 квадратный метр рублей эдак 900, не меньше...
- Почему же вы выбрали именно эту форму управления?
- Наш дом — новый. А сегодня как строят? Быстро, но, увы, очень плохо. Вот и наши апартаменты представляли удручающую картину сплошных недоделок: жить здесь было нельзя.
- Почему же вы не обратились в ДЕЗ — она обязана была заставить строителей устранить недоделки...
- На мой взгляд, у них пока не совсем профессиональный подход к удовлетворению потребностей населения. Они обслуживают сотни домов. А это значит, своевременно и качественно устранить строительные и технические неполадки в каждом из них не в состоянии. Товарищество собственников жилья занимается только своим домом и является непосредственным заказчиком работ со стороны жителей.
- Чего удалось достичь, организовав ТСЖ?
- Судите сами. В первую очередь мы выявили все недоделки строителей. Большую их часть устранили. Привели в порядок системы инженерного обеспечения, пожаротушения, вентиляцию. И сделали все за свой счет. При этом ни разу не повысили стоимость жилищно-коммунальных услуг. Более того, мы приостановили их рост. И добились этого только благодаря товариществу собственников жилья. Управляющая компания, которая была у нас ранее, предложила установить тариф за эксплуатацию жилого фонда в размере 33 рублей, а потом довела его до 45 рублей за 1 кв. метр общей площади. Столь резкий и необоснованный скачок нас встревожил. Естественно, от таких услуг мы отказались. Вступив в ТСЖ, жильцы уже в течение двух лет тратят всего 14 рублей 88 копеек на техобслуживание дома и 7 рублей на охрану. За счет этих средств мы отремонтировали прошлым летом подъезды, привели в порядок кровлю, реконструировали детскую площадку. Кстати, только она обошлась нам в 850 тысяч рублей! Поставили ограждения и забор, благоустроили территорию...



С Председателем Правления входим в один из подъездов. Впечатление такое, что попала в престижный пятизвездочный отель, а не в обычный жилой дом. Новенькие стеклопакеты, приятное освещение, аквариум с рыбками, цветы и множество зеркал. Как говорит Константин Викторович, ТСЖ заставляет мыслить творчески и экономно. Например, зеркала собственникам обошлись совсем бесплатно. При заселении они получили их на фабрике как рекламные образцы. Зеркальщики поставили внизу свой фирменный знак с телефоном для заказов, тем и остались довольны.

В доме есть аптека, салон красоты, продуктовые и промтоварные магазины. Своя бухгалтерия, паспортный стол. Служба уборщиков, комнаты инженеров, техников, диспетчерская. Случись что — не надо ждать, когда придут специалисты из ДЕЗ. Сотрудники ТСЖ устранят неполадки за считанные минуты, причем дежурят они круглосуточно. Содержание всего хозяйства, в том числе и зарплата персонала, включено в тариф.

— В отличие от управляющих компаний, дирекций единого заказчика ТСЖ хорошо тем, — рассуждает Константин Викторович, — что работает само на себя. Товарищество собственников жилья — не коммерческая организация. По Налоговому кодексу оно не облагается налогом на добавочную стоимость, на прибыль и имущество. Все, что получаем от жителей, идет непосредственно на удовлетворение их нужд. Мы научились экономить, просчитывать каждый шаг, чтобы нашим квартиросъемщикам было как можно комфортнее. Искренне советую: если жители хотят не существовать, а жить в нормальных условиях, не платить честно заработанные деньги неизвестному дяде, пусть создают ТСЖ!

Как сказал Константин Викторович (замечу, не просто председатель ТСЖ, а человек весьма грамотный, с двумя высшими образованиями — юридическим и финансовым), на регистрацию товарищества уйдет максимум полгода, может, чуть больше. Но наверняка среди жителей найдется хороший юрист, который поможет подготовить необходимые документы.

Про себя подумала, неплохо бы такое дело и в нашем доме организовать, да разве жильцы согласятся? Над этим же следует серьезно поработать, все рассчитать, взвесить... А почему бы и нет? Опыт инициативных людей показывает, какой образцовый порядок может быть во всем доме, чего, к сожалению, нет в моем. Представьте себе: штукатуры, маляры появляются здесь очень редко, сантехническое оборудование не ремонтируется...

Уходя из «Аркады Хауса», я поинтересовалась у Константина Крохина: все ли жители довольны работой ТСЖ?

— Да. Сужу об этом по результатам перевыборного собрания. Нашу работу одобрили 98,8 процента жителей. Только в одной квартире жена проголосовала «за», а муж — «против»... Демократия!..



*Виктория ВЫТУЛЕВА*



## «АРКАДА ХАУС» Не любит хаос...

Домом 4 на улице Островитянова управляет товарищество собственников жилья «Аркада Хаус». И, надо прямо сказать, делает это успешно. Дом построен в 2003 году, а с 2005 года собственники жилья объединились и занялись обустройством подъездов и двора.

Как пояснил председатель правления ТСЖ Константин Крохин, квартплата не превышает ту, что установлена Правительством Москвы. Но средств, собранных с хозяев 460 квартир, вполне хватает на содержание (и содержание образцовое) всего дома. Двор крохотный. Поэтому детскую площадку по согласованию с управой района Теплый Стан ТСЖ создало на районной территории. А паркинг намечено построить совместно с соседним ТСЖ.

Константин Крохин уверен, успех зависит не от уровня материального благосостояния членов товарищества собственников жилья. Главное — учет и контроль. Правление всегда знает, на что потрачена каждая копейка. Именно это качество и отличает собственника, хорошего хозяина. Таково ТСЖ «Аркада Хаус». Немудрено, что оно успешно участвует в различных конкурсах, защищая честь Юго-Западного округа.

Среди претендентов на звание лучшего двора ведомственного жилого фонда в столице ТСЖ «Аркада Хаус» заняло второе место.



## Заботы сплотили

Товарищество собственников жилья «Аркада Хаус» на улице Островитянова, 4, корпус 1 организовано в декабре 2004 года. Его председатель Константин Крохин, который еще и председатель правления Союза жилищных организаций г. Москвы, сегодня с изумлением отмечает, что, создав ТСЖ, собственники не только получили возможность сами контролировать качество и цену жилищно-коммунальных услуг, но и пришли к совершенно новым отношениям друг с другом...

— Константин Викторович, правда ли, что создать ТСЖ в новостройке гораздо проще, чем в старом доме, который давно требует капитального ремонта?

— Вы даже не представляете, сколько недоделок оставили нам строители. Многое пришлось восстанавливать, достраивать, демонтировать. Замечу, никаких дополнительных затрат, кроме того, что жители платили за жилищно-коммунальные услуги, мы не делали. При

ТСЖ на самом деле так экономим, что даже при текущем содержании дома можем позволить себе что-то подремонтировать, обустроить, не вложив в это дело ни рубля. То, что в новостройках будто бы селятся только состоятельные граждане, — абсолютное заблуждение. В нашем доме живут такие же люди, как и в большинстве других. На встречах с жителями округа обычно привожу один простой аргумент: ставка на оплату жилищно-коммунальных услуг для льготной категории граждан у нас составляет 6 рублей, для остальных — 14 рублей 88 копеек. А ведь во многих других домах, которые, по мнению самих жильцов, считаются «бедными», платят 18 рублей, а то и больше.

— Так что, ТСЖ — это однозначно хорошо?

— Судите сами. Все благие начинания инициативной группы товарищества с большим энтузиазмом подхватили жители дома. Они стали сами создавать еще некое «дополнение к интерьеру». Наша «тэсэжэшная» задача по сути простая — организовать работу так, чтобы уборку производили хорошо, а затраты на услуги ЖКХ были невысокими, и ее решение привело к совсем иному качеству жизни. Люди стали общаться, обмениваться информацией, помогать друг другу. И все это — только на общественных началах. «Слабая» половина дома провела учредительное собрание, был создан женский клуб. В нем женщины обсуждают проблемы детей, организацию их досуга, уборку помещений. Еще организовали изостудию. Сейчас налаживаем работу кружка иностранных языков. В доме есть свои переводчики с опытом работы, психолог, которые готовы поддержать своих соседей, помочь в решении каких-то проблем. Скоро станем выпускать стенгазету (в доме есть и журналист), а ее электронную версию запустим в Интернет..

Так что все, к чему пришли, создав ТСЖ, для меня стало важным уроком: мы стали своего рода первопроходцами в налаживании отношений между людьми разного социального, имущественного положения. Получилась «коммуна» в хорошем смысле этого слова.

— При создании ТСЖ исполнительные власти округа оказывали вам поддержку?

— Конечно. Руководители префектуры, управы района приезжали на все наши собрания. Они помогали урегулировать многие вопросы, оформить необходимые документы, просто давали советы. Они видели инициативу жителей, а это самое главное, если вы решили организовать ТСЖ. Поэтому и поддержали нас.

— Допустим, некая инициативная группа жильцов хочет создать в доме товарищество собственников жилья. Куда они могут обратиться за помощью?

— Для этого у нас создан специальный окружной сервисный центр. Жители ЮЗАО могут звонить ежедневно с понедельника по субботу с 10.00 до 20.00 по телефону 8 (499) 726-26-94. А еще в Союз жилищных организаций г. Москвы по телефону 8 (495) 152-20-04.

## Есть кому подставить плечо



*В Гостином дворе недавно прошла конференция «ТСЖ без конфликтов», организованная нашей редакцией.*

**Председатель правления Союза жилищных организаций г. Москвы Константин Крохин:**

— На мой взгляд, в процессе создания и деятельности ТСЖ могут возникать конфликты при столкновении противоречивых интересов, как правило, экономических. Других причин, по идее, быть не должно. Встречается эмоционально-лич-

ностное неприятие: не нравится председатель правления, процедура ведения собрания. Это легко преодолевается путем соблюдения самой процедуры и налаживанием нормального диалога.

По моему убеждению, такая форма управления, как ТСЖ, разрешает экономические противоречия лучше всего. Это — некоммерческая организация, исполнительный орган, является коллегиальным, его состав определяется собранием, соблюдение процедур позволяет предотвратить основную массу эмоциональных конфликтов. Если кто-то недоволен председателем, то может выдвинуть себя или другого «хорошего». Причем демократическим способом, простым большинством. Главное, чтобы люди научились общаться в своем доме на человеческом языке.

Наиболее опасны конфликты, основанные на противоречивых экономических интересах. Но и они преодолимы. Приведу пример. В доме создается ТСЖ, владельцы жилых помещений относятся к нему настороженно. Боятся, что придет непонятная власть и неизвестно что будет творить. Это массовое заблуждение.

Или другой случай. В доме смешанной собственности наниматели боятся, что собственники взвинтят тариф, а собственники боятся, что наниматели не будут платить. Хотя и те, и другие заблуждаются. Собственникам невыгодно завышать тариф, потому что люди они не сумасшедшие и хотят платить по обоснованным ценам. Граждане не считают владельцев жилых помещений врагами, не пытаются выместить с территории. В этих помещениях открыты магазины шаговой доступности, парикмахерские, химчистки. Для жителей — это дополнительный комфорт и доступность услуг.

Если люди научились между собой конструктивно взаимодействовать, то реализация способа управления ТСЖ приводит к снижению тарифов для всех, ликвидации конфликтных ситуаций, связанных с установкой дополнительного оборудования, парковкой автомобилей на придомовой территории. Люди получают вместе с товариществом «пакет» дополнительных возможностей: демократический механизм выборности органов управления, который делает управление эффективным, появляется основа для развития дома — выбор видов благоустройства, качества, стоимости, а в домах старой застройки — накопление средств на капремонт, контроль за проведением и качеством работ.

Чаще экономические конфликты возникают между управляющей компанией и жителями. Если ДЕЗ для них — организация проверенная, все знают, чего от нее ожидать и чего ожидать не приходится, то другое дело — коммерческие структуры. Тяжбы с ними нередки в домах-новостройках. Застройщики не всегда соблюдают действующее законодательство, завышают тарифы. Нарушают права собственников: не пропускают их

в жилые помещения, ограничивают пользование общим имуществом, сдают в аренду лифты коммерческим структурам.

Такие ситуации очень трудно преодолевать. Правоохранительная система не готова к ним, обращения в милицию, прокуратуру заканчиваются тем, что людей отправляют в суд. И это может длиться годами. Получается, что граждане вынуждены либо подчиняться, либо бороться. Большую роль в разрешении таких конфликтов играет позиция исполнительных органов власти. Окружные комиссии по содействию выполнению решений собраний собственников многоквартирных домов — оружие эффективное. Многие конфликты разрешаются именно там. Как правило, «плохие» управляющие компании не позволяют себе вольности при таком внимании органов власти.

Помогают и обращения в наш Союз. Приведу пример. Конфликт собственников с управляющей компанией застройщика удалось решить, разъяснив ее руководству, что тарифы не должны превышать федеральный стандарт. На рынке есть управляющие компании, которые реагируют на общественность, на жалобы, стараются оказывать услуги добросовестно, и постепенно их будет все больше.

Но на сегодня при разрешении конфликтов в жилищных объединениях нельзя обойтись без помощи органов исполнительной власти. Когда за столом переговоров стороны вырабатывают приемлемые и конструктивные решения, это приводит к положительному результату.

*Московская жилищная газета «Квартирный ряд» №14 (637)*

## Зачем изобретать велосипед?

Союз жилищных организаций г. Москвы призван объединить жителей разных округов и районов столицы, защищать интересы граждан, инициативных групп, действующих жилищных объединений в реализации их жилищных прав, помогать им на первых порах становления. Рассказывает председатель союза Константин Крохин.

Учредителями выступили сильные, состоявшиеся жилищные объединения. К примеру, ТСЖ «Воротынская, 12» из Куркина, ТСЖ «Аркада-Хаус» из Теплого стана, ТСЖ «Зеленоградский проект-2000», Союз собственников жилья Юго-Запада, который объединяет около 70 ЖСК и ТСЖ ЮЗАО. Мы надеемся, что такие организации из разных округов присоединятся к нам как ассоциированные члены.

Идеи у нас скорее житейские. Любая инициативная группа проходит один и тот же путь от создания ТСЖ, его регистрации к налаживанию комфортного проживания в доме. Многие при этом «изобретают велосипед» при заключении договоров с ресурсоснабжающими, эксплуатирующими организациями, с жителями. Не всегда это гладко проходит. Должно быть в городе место, куда гражданин либо инициативная группа могут обратиться и получить практические ответы на вопросы. Например, чтобы провести собрание, нужно знать, как готовить бюллетени для голосования, протоколы, как информировать поставщиков коммунальных ресурсов. Чем мучиться, изобретать, лучше прийти к нам, взять готовый комплект типовых документов.

Мы готовы организовать профессиональное представительство жилищных объединений в органах власти, в ведомствах. Такие услуги востребованы уже сейчас. Жилищный кодекс РФ дал много новых возможностей. Не все о них знают, не все умеют ими пользоваться. В одиночку трудно собрать и систематизировать информацию и сделать правильный выбор. Союз будет вырабатывать комплексное решение от имени жилищного сообщества для того, чтобы принимаемые нормативные акты, законы, распоряжения, постановления правительства Москвы были скорректированы либо улучшены.

Реформа ЖКХ вызывает много вопросов. Не все людям ясно. Важно, чтобы жители предлагали свои варианты решения проблем. Наша задача — найти творческую мысль, перевести на язык, понятный чиновникам, органам власти. Мы надеемся создать организацию конструктивную, способную вести диалог с властью. Оголтело критиковать ее за проколы в ЖКХ, на мой взгляд, неуместно. Всем понятно, что это проблемная отрасль. Государство пытается найти выход с помощью законов. Региональные власти разрабатывают механизмы для их реализации. Не получается — так надо им помогать! Ведь никому не известно, какими будут итоги реформы.

Наша работа заключается не в громогласных заявлениях, не в поиске противоречий, чтобы затем на них заработать политический капитал, а в том, чтобы конструктивным диалогом, предложениями, проектами постановлений, нормативных актов устранить узкие места. О себе заявляем по принципу «от двери к двери». К примеру, Союз жилищных объединений ЮЗАО — наша ячейка, в которую входят объединения микрорайонов, ТСЖ, ЖСК.

Наши специалисты-профессионалы будут проводить мониторинг законодательства, давать грамотные консультации и представлять жилищные объединения в судах.

Конечно, любой спор можно разрешить в суде, но не всякий житель или ТСЖ знает, как подать иск, как эффективно защищаться, как представлять доказательства. Хотя суды — это долго, бесконечно. Другое дело — привести противоборствующей стороне доводы так, чтобы она поняла — ее действия бесперспективны. Чаще это срабатывает.

*Московская жилищная газета «Квартирный ряд» №24 (647)*

## Реформа есть, а где же кадры?

Сколько специалистов для реформы ЖКХ нужно уже сегодня, сейчас? Тайна сия велика есть... Во всяком случае, подобных расчетов никто не проводил.

### **Пока «пилот» наберет высоту...**

При всем том, по самым скромным прикидкам, только для Москвы их требуются десятки тысяч — при предполагаемом приросте ТСЖ по пять-шесть тысяч в год. Понятное дело, в каждом доме должен быть хотя бы один председатель. Нужны руководящие и технические кадры для управляющих организаций.

К сожалению, между спросом и предложением на рынке — огромный разрыв. Как правило, получение академического образования предполагает длительные сроки. Даже если начать сейчас, первые выпускники придут в ЖКХ через четыре-пять лет. А реформа ждать не будет.

Только сейчас определяется круг специальностей для жилищного управления, разрабатываются учебные программы. Вузы пытаются искать свой путь. Чаще они решают начать с адаптации существующих программ по управлению недвижимостью к потребностям управления многоквартирными домами. Академическая среда достаточно консервативна и не любит реагировать на изменения спроса быстро. Сказывается слишком длительная процедура утверждения программ. Да и работодатель не готов сегодня платить за длительный срок обучения. Кроме того, выпускник вуза получает практику на рабочем месте, а это дополнительная нагрузка для работодателя.

### **Есть проблема? Вот вам кейс!**

Очевидно, что система подготовки кадров для управления многоквартирными домами сложится нескоро. Сейчас ЖКХ нужны краткосрочные курсы переподготовки и тренинги. Это востребовано и удобно для бизнеса, потому что длится недолго — от нескольких дней до недели, а по затратам сопоставимо с годовым или двухгодичным обу-

чением в вузе. Тренинги широко используют для подготовки кадров сетевые структуры, риэлторские компании. Обучение происходит в интенсивном режиме. Фокусные группы небольшие. Преподаватель большую часть времени уделяет практическим вопросам.

Основа метода практического обучения — кейс («дело, случай», а в нашем понимании — «чемоданчик»).

Программа строится на проблемных точках. В жилищной сфере их, условно, десять. Основные: общее собрание, заключение договоров, взаимодействие с поставщиками, органами власти, налоговыми органами...

Содержимое кейса основано на реальных событиях, на практическом опыте компаний, участвующих на рынке, с описанием конкретных ситуаций. Для жителей, которые создают ТСЖ, важно, разумеется, не теоретическое понимание того, как должно быть, а то, как на самом деле это происходит в конкретном доме, районе, городе. У человека формируется представление о том, что нужно делать для достижения цели, вырабатываются модели действий, а по большому счету, типовые формы деятельности участников рынка.

Освоив практический опыт, человек может сказать: я специалист, меня можно поставить на этот участок работы, и я буду работать эффективно сразу! Без периода адаптации. Ведь она происходит во время тренинга.

### **Шаг вправо, шаг влево**

Считается, будто тренинги приучают человека ходить по проторенной дорожке. Поэтому в ситуации, когда надо сделать шаг вправо или влево, он теряется. Вуз дает базу, владея которой, специалист способен искать решения. Здесь обратная ситуация: задана схема, а правильно сориентироваться знаний не хватает.

Сразу скажу, что такое мнение о тренингах устарело. Они как раз направлены на выработку умения мыслить и принимать решения. Ставится задача, для решения которой мобилизуются интеллектуальные возможности, а в дальнейшем даются типовые решения, которые существуют на рынке. С помощью этого конструктора можно принимать решения, в том числе и в незнакомой обстановке. Тренинг — не шпаргалка, не конспект.

За содержимым для кейса далеко ходить не надо. В нашем Союзе жилищных объединений г. Москвы состоят и ТСЖ, и управляющие компании, и эксплуатирующие организации. Обмениваемся опытом на заседаниях учредителей, за «круглым столом», там и происходит отбор материала для занятий. Кейс формируется из комплекта документов и сопровождается лекцией, на которой рассказывается о том, как была достигнута цель. Эта система позволяет быстро реагировать на изменения в законодательстве. Две-три недели проходит после события — и материал уже лежит в кейсах.

### **Не «корочки» ради**

По законодательству об образовании только вузу допускается выдавать легитимный (государственного образца) документ, который может быть использован для трудоустройства. Вот почему мы взаимодействуем с вузами. Усовершенствуем кейсы, тренинги, то есть являемся полигоном для отработки новых форм, тем, программ. А потом имплантируем их в систему академического образования — более длительного по срокам.

Если говорить о зеленоградском проекте, то для утверждения специальности «управление многоквартирными домами» это будут курсы повышения квалификации. И свидетельство будет — об их окончании. Авторитет таким «корочкам» придаст качество обучения, успехи выпускников.

Наша задача — уже сегодня удовлетворить значительный спрос на управленцев многоквартирными домами. В ситуации, когда людям не могут предложить ничего «комплексно-полезно-эффективного», это хороший вариант ликбеза.

## Эволюция и революция — не «близняшки». И даже не родственники

Вышедшее 24 апреля постановление правительства Москвы №299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом РФ» в прессе уже назвали революционным. Отозвалась на него и жилищная общественность. Сегодня публикуем мнение председателя Союза жилищных организаций г. Москвы Константина Крохина.

Этот долгожданный документ дал начало реальному реформированию системы управления жилыми домами. Не секрет, что до последнего времени она держалась на ГУП ДЕЗ. Через них поступали прямые дотации на содержание и текущий ремонт жилья. Для кризисного периода 90-х годов такие подходы к управлению были оправданы, так как позволили сохранить систему городского жилищного хозяйства и обеспечить бесперебойное снабжение коммунальными услугами жителей, надлежащий уровень санитарного содержания и благоустройства. Однако после вступления в силу нового Жилищного кодекса РФ (01.03.2005 года) действующая практика вошла в противоречие с федеральным законодательством. Оно установило жесткие требования по равному доступу предприятий различных форм собственности к управлению жилыми домами, одинаковые формы поддержки для всех участников рынка, дало возможность собственникам жилья влиять на выбор эксплуатирующей организации, на качество и стоимость оказываемых жилищно-коммунальных услуг.

Говорить о реализации прав жителей в условиях монополии ДЕЗов, когда практически все дома на территории района обслуживаются одной управляющей организацией (а это ни много ни мало — от 100 до 300 строений), — не приходится. Необоснованный рост стоимости ЖКУ, невнимание к чаяниям и потребностям жителей, несвоевременное выполнение заявок, непрозрачность расходования средств — качество обслуживания ДЕЗов уже давно стало «притчей во языцах». В этих условиях выход нового постановления правительства Москвы более чем назрел.

В пункте 1 постановления администрация города установила приоритетом формирование заинтересованности собственников жилья в создании ТСЖ, так как эта форма управления наиболее полно реализует права жителей. Такой вывод дорогого стоит. Несмотря на громогласные заявления руководителей города и первых лиц государства о высокой эффективности ТСЖ, «на местах» до сих пор приходится слышать от некоторых чиновников рассуждения о том, что ДЕЗы лучше управляющих компаний или товариществ. С выходом постановления №299-ПП в этой «заочной дискуссии» поставлена точка.

Следует отметить предстоящую в этом году масштабную реорганизацию ДЕЗов. Они уже к осени перестанут существовать в прежнем виде. Теперь из состава дирекций выведут государственную функцию в виде бюджетных дотаций и субсидий, а также значительную часть городского недвижимого имущества (ОДС, нежилые помещения, элементы инфраструктуры), и передадут в создаваемые инженерные службы районов и административных округов (ИСР и ИС АО). От Департамента жилищной политики и жи-

лищного фонда и Департамента имущества города Москвы этим службам перейдут полномочия по представлению интересов города Москвы как собственника жилых и нежилых помещений на собраниях собственников помещений и общих собраниях ТСЖ. ДЕЗы сохраняют функцию управления подведомственным жилым фондом и будут преобразованы в ОАО, чтобы на равных конкурировать с частными управляющими компаниями и ТСЖ.

В постановлении особо отмечено, что бюджетная поддержка в виде субсидий будет сохранена и распространится на все управляющие организации независимо от формы собственности. То есть теперь компенсацию затрат на эксплуатацию и содержание жилого фонда будут получать не только ДЕЗы, но и ТСЖ, а также управляющие компании, устанавливающие рекомендованные администрацией города тарифы на ЖКУ. В этих положениях заложены важные механизмы социальной защиты москвичей и сдерживания необоснованного роста тарифов в условиях перехода к рыночным методам хозяйствования в ЖКХ.

К осени нынешнего года в городе должен быть сформирован единый реестр управления многоквартирными домами (ЕРУ), вести который будут в районах и на уровне города. Сведения, содержащиеся в нем, будут доступны не только органам власти, но и любому собственнику помещения, заинтересованному в получении объективной информации об управляющих организациях, действующих на территории города. В состав ЕРУ войдет информация об организациях, их руководителях, опыте управления. Это позволит устранить дефицит информации об управляющих компаниях, положительно зарекомендовавших себя. Следует отметить, что инженерные службы районов смогут голосовать на общих собраниях только за те управляющие организации, которые будут включены в ЕРУ. Так что для управляющих появится важный стимул к надлежащему исполнению своих обязательств и поддержанию профессиональной репутации.

Отмечу, что предлагаемые в постановлении изменения носят эволюционный, а не революционный характер. Город пытается не потерять управляемость сферы ЖКХ и в то же время внедрить в практику современные формы управления, исполнить в полном объеме требования федерального законодательства. Выиграть от этого должны все москвичи. Теперь главное, чтобы слова не разошлись с делами. Очевидно, без участия граждан повысить качество ЖКУ будет невозможно: не поставишь же официального контролера в каждый подъезд или к каждому мусорному баку. На примере членов нашей организации мы видим: в домах, где общественность активна, независимо от того, управляет там ТСЖ или управляющая компания, служба эксплуатации вынуждена реагировать на претензии.



## Чтоб собственник стал хозяином



В настоящее время в Москве, как и во всей России, полным ходом идет жилищно-коммунальная реформа, принят жилищный кодекс, создаются новые формы управления. Существует два постановления правительства Москвы, согласно которым система управления многоквартирными домами видоизменяется, она приводится в соответствие с жилищным кодексом. В частности вводится свобода выбора граждан того, как и кем будет управляться жилой дом: отдадут ли собственники бразды правления управляющей компании или создадут товарищество собственников жилья.

Вопросов и споров вокруг реформы ЖКХ немало. Но главное, что у людей появился

этот выбор. И тот, кто проявит инициативу, сможет стать полноценным хозяином своего дома.

По словам председателя Союза жилищных организаций Константина Крохина, всегда можно найти союзников и помощников в этом деле, найти поддержку, в том числе и со стороны властей.

### Нам выбор дан, Кто домом будет править.

— В настоящее время в большинстве домов управлением совместного имущества занимается либо управляющая компания (зачастую эту функцию выполняют ДЕЗы), либо жилищные объединения, как правило, это товарищества собственников жилья — новая современная форма.

Постановление №299-ПП Правительства Москвы устанавливает равенство форм, равенство возможностей для получения субсидий на содержание и ремонт жилищного фонда из городского бюджета. Другими словами — город будет поддерживать субсидиями всех, независимо от того, какую форму управления выбрали жители. Принята городская программа поддержки и развития ТСЖ на 2007–2009 годы. Эта программа включает в себя ряд мер, которые призваны стимулировать создание ТСЖ. На сегодняшний день эта программа реализуется,

Не агитируя за ТСЖ или за управляющую компанию, я хотел бы сказать, что появилась возможность выбора. И от активности граждан, их желания быть хозяевами в доме, зависит, как дом будет эксплуатироваться, обслуживаться и каким будет его состояние через 5–10 лет. Это очень важный момент. А способы достижения результата зависят от способа решения этого вопроса, выбор которого сделают люди на общем собрании.

### — Какую из форм Вы считаете наиболее перспективной?

— Я сам, конечно, являюсь сторонником ТСЖ. Считаю эту форму наиболее активной, она позволяет значительно снизить издержки на эксплуатацию, понизить или сохранить тариф на ТО без его необоснованного роста, позволяет эффективно похозяйски использовать коммунальные ресурсы, что очень важно. Это та форма, которая позволяет активизировать граждан, она объединяет, ведь люди собираются, знакомятся, решают общие проблемы, связанные с благоустройством, организацией досуга и так далее. Это то, что превращает жилое здание в дом.

Дом для нашей страны является более глубоким понятием, нежели жилое помещение. Дом — это место общения, это определенные соседские отношения, которые всегда очень высоко ценились и ценятся. ТСЖ позволяет дому стать домом.

Управляющая компания — это коммерческая организация, заинтересованная в определенной прибыли, а, значит, в росте расходов граждан. Есть, на мой взгляд, ряд моментов, которые не дают серьезного толчка для удешевления. При активной позиции

граждан, конечно, возможен контроль, но это все, безусловно, затруднено. Гораздо лучше, когда есть правление — коллегиальный орган, как в ТСЖ.

В управляющей компании — один директор, он все решает. В ТСЖ коллегиальный орган — решает правление. Члены правления, как правило, живут в доме, к ним всегда можно обратиться за разъяснением. И они сами как жители дома заинтересованы в сохранении имущества. В то время как работники управляющей компании в доме не живут, и, по большому счету, состояние дома, коммуникаций их не интересует. Их интересует плата за их труд.

— **Что ж, тогда все в ТСЖ?**

— Нет, конечно. ТСЖ невозможно создать во всех домах. Существуют дома, где обязательно будут управляющие компании. Наша задача и наша цель — совместными усилиями граждан, государства, которое реформирует эту отрасль, достичь объективного пропорционального соотношения между количеством домов управляемых коммерческими компаниями и домов управляемых самими гражданами через ТСЖ. Это должна быть естественная пропорция, тогда это принесет пользу всем. В тех домах, где люди недостаточно активны, будут существовать управляющие компании, потому, что дома нужно содержать, хозяйством в них нужно управлять. Там, где жители активны, будут создаваться ТСЖ.

Все в руках самих жителей. Главное, что на сегодняшний день есть такие законодательные возможности. Ну а если у граждан есть такое желание, всегда можно подучиться, узнать, что в городе есть курсы по подготовке инициативных групп, есть сервисный центр в Юго-Западном округе, который был открыт осенью этого года, есть окружная комиссия по реализации мероприятий программы, в каждом районе есть специалисты по этим вопросам... То есть, желающий узнать, да узнает.

Но нужно знать, что в 2008 году те дома, которые самостоятельно не выбрали способ управления, будут выставляться на конкурсы, где будет определена компания, которая и будет заниматься управлением совместного имущества дома. То есть судьбу дома решит конкурс.

— **Люди активно организуют ТСЖ своих домах?**

— В начале реформы самоуправляемых домов было не более 5%. 95% управлялись компаниями, в подавляющих случаях государственными ДЕЗами. Но ДЕЗы реорганизовываются, согласно Постановлению Правительства №299-ПП, они перестанут быть государственными предприятиями. ДЕЗы станут акционерными коммерческими обществами. Государство не будет нести за них никакую ответственность.

Раньше прельщало в ДЕЗах, что за их долги будет отвечать государство. Этого с 1 января не будет.

Сейчас, на первом этапе они в собственности города, но очевидно, что будут передаваться в руки частных компаний, частых инвесторов. Такой поддержки, которая раньше была со стороны государства, у них не будет. А ведь зачастую собственники подписывают с ними договор, как с городскими структурами, за действие которых будет отвечать власть.

Со следующего года тарифы на содержание и текущий ремонт будут устанавливаться не постановлением правительства Москвы, а решением общего собрания, либо договором с управляющей компанией.

Мы уже видим, что тарифы у управляющих компаний выше, чем тарифы в домах с ТСЖ. В наш Союз входит около сотни организаций. Могу сказать, что во всех ТСЖ, которые входят в наш Союз и с которыми мы сотрудничаем, тарифы ниже, чем в ДЕЗах. Это удивительно слышать, но это правда. О ней почему-то мало говорят.

Приведу пример Теплого Стана. В тех ТСЖ, которые входят в наш Союз, тариф составляет не больше 15 рублей за кв.м., причем с сохранением ставки 6 рублей для льготников. А сейчас пример ДЕЗа: если льготная ставка — 6 рублей, то сверхнормативная от 17 рублей до 22. Это зависит от района и от ДЕЗа. Согласитесь, как ни крути 15 меньше, чем 17 или 22.

С уверенностью скажу, что при тарифе на ТО в 15 рублей может быть обеспечен высокий уровень сервиса, предусматривающий благоустройство подъездов и придомовых территорий, включая детские и спортивные площадки, текущий ремонт и т.д. Можно

сделать вывод, что плата за ТО, превосходящая 15 рублей за 1 кв.м. при прочих равных условиях всегда необоснованна.

Повышение тарифа — естественное желание коммерческих компаний, коими будут являться ДЕЗы, При этом повышение тарифа совсем не гарантирует улучшение качества услуг и увеличение их объема.

Практика в разных округах столицы показывает, что в ТСЖ роста тарифов не происходит. И причина этого оче-видца, поскольку сами жители, которые совместно управляют хозяйством дома, не заинтересованы в этом.

— **При всех преимуществах ТСЖ их количество должно увеличиваться?**

— Пока пропорция мала, домов с ТСЖ — 5%, но ведется большая информационная пропагандистская работа в СМИ, проходит работа с инициативными группами... И наш Союз в этой работе участвует.

Это дает свои результаты. Многие интересуются, создают инициативные группы.

В Москве принят план увеличения домов, которые выбрали для управления хозяйством ТСЖ. Согласно плану, количество таких домов должно быть доведено до 30%. Насколько это реализуемо, не знаю, но то, что количество будет доведено с 5% до 15-20% верю.

— **Какие округа самые активные в плане организации ТСЖ?**

— На первом месте — Центральный округ. Это вполне объяснимо, так как там в большей части — малоэтажные дома, малоквартирные, создавать в них ТСЖ проще. Поэтому процент высок.

Очень активен Юго-Западный округ. Должен сказать, что все зависит от руководства округа, района, насколько оно поддерживает этот процесс, и непосредственно от тех специалистов, которые работают в органах власти, занимающихся вопросом создания ТСЖ. Мне известно доподлинно, что позиция префекта Юго-Западного округа в этом смысле позитивная, он сторонник ТСЖ и это подчеркивает, поэтому обстановка в округе благоприятная.

Там, где руководители считают эту работу важной и помогают гражданам, ТСЖ больше.

Конечно, есть случаи, когда препятствуют этому процессу. К нам обращаются инициативные группы и правления ТСЖ, где имеются конфликты и сложности с передачей домов в управление. Такое, как правило, случается в Северном округе, в Центральном округе, где недвижимость дорогая, поэтому происходят бои местного значения. Наш Союз старается помогать — свести органы власти, ДЕЗы, жителей, чтобы наладить диалог, прийти к консенсусу.

Споры и конфликты есть, чего там скрывать. Но это лишний раз подчеркивает, что процессы идут. Важно не терять темпа, не снижать активности, не опускать руки. Какая бы программа не принималась, какие бы реформы не происходили в стране и в нашем городе, все зависит от самих людей. Все в наших руках. Если есть желание, люди смогут, они научатся, они призовут на помощь тех, кто умеет, они достигнут цели. Всегда можно найти сторонников, поддержку, в том числе и со стороны властей. Вы знаете, что есть обращение мэра Москвы, в котором он призывает создавать ТСЖ. В целом, в районных органах власти отношение к такой инициативе положительно. Другое дело, что не всегда у сотрудников доходят руки, поэтому здесь инициативу должны взять на себя сами жители.

*Газета комплекса городского хозяйства Правительства Москвы  
«Московская среда» № 22 (225) 20-26 июня 2007 г.*

## **Компании войдут в реестр**

В апреле в свет вышло постановление правительства Москвы №299 «О приведении системы управления многоквартирными домами в соответствие с Жилищным кодексом». О том, чем это постановление интересно обычным москвичам, мы беседуем с председателем Союза жилищных объединений столицы Константином КРОХИНЫМ.

Константин Викторович, расскажите, пожалуйста, об основных моментах постановления тем горожанам, кому не все равно, что происходит с его домом.

— Прежде всего постановление делает шаг навстречу ТСЖ. Товарищества называют наиболее эффективной формой управления жилыми домами. И в первом же пункте документа говорится, что основная задача исполнительных органов власти — формирование заинтересованности жителей в создании ТСЖ. Это очень важно потому, что мы часто сталкиваемся с риторикой, исходящей в том числе из управ, будто бы товарищества уступают ДЕЗам в плане управления домом. Теперь органам исполнительной власти не будет смысла дискутировать по этому поводу.

Сегодня только ДЕЗы получают дотацию путем прямого финансирования из бюджета. Такая система не со-ответствует Жилищному кодексу. Постановление вносит равновесие: отныне существующие формы поддержки распространяются на все управляющие организации, включая ТСЖ и жилищные кооперативы.

Очень важный момент постановления — реорганизация ДЕЗов. До конца осени дирекции должны прекратить существование в нынешнем виде. Это произойдет в два этапа. Сначала прекратятся полномочия ДЕЗов по бюджетному финансированию на благоустройство и прочие работы. Они не будут больше распоряжаться недвижимым имуществом диспетчерских служб, нежилых помещений, находящихся в их ведении. Все это будет передано новому образованию — инженерным службам района. ДЕЗы продолжат управлять муниципальными домами — там, где их выбрали в качестве управляющей компании. На втором этапе ДЕЗы преобразуются в акционерные общества открытого типа. Управлять этими ОАО будет совет директоров, пакет акций будет у города.

**— И в чем отличие от того, что было раньше?**

— Когда ДЕЗы назывались государственными унитарными предприятиями (ГУП), на случай любых проблем была гарантия государства. Если же у акционерного общества что-то пойдет не так, если, например, ДЕЗ обанкротится — за него отвечать никто не будет. Это уже обычная коммерческая структура. Правда, с опытом.

В постановлении говорится о двух экспериментах: в районах Тропарево-Никулино и Тимирязевском до 1 августа ДЕЗы должны превратиться в ОАО. Если эксперимент пройдет удачно, если показатели возрастут, если будет прибыль — процесс продолжат в других районах.

Еще один важный момент постановления: на уровне города будет создан единый реестр управления, куда войдет информация обо всех управляющих компаниях. Это нужно, чтобы люди, выбирая компанию, знали, кто есть кто. Реестр будет существовать на районном и городском уровнях. В районах реестром займутся инженерные службы, в городе — Центр жилищных субсидий и Центр реформы ЖКХ. В реестр попадет информация об учредителях управляющих компаний, их опыте, количестве домов в управлении, уставном капитале, руководителях... Кстати, очень важен тот факт, что на собраниях по выбору управляющей компании инженерные службы района будут иметь право голосовать положительно только за организации, вошедшие в реестр.

**— Каково ваше отношение как председателя Союза жилищных объединений Москвы к этому постановлению?**

— В целом — позитивное. Со вступлением его в силу начнется реальная жилищная реформа. Правда, надо заметить, что в постановлении видна попытка органов власти удерживать управление домами через ДЕЗы. В Жилищном кодексе прослеживалась мысль, что надо больше привлекать к управлению частные компании. Постановление же дает иной рецепт. ДЕЗы остаются, реорганизуются, они — равная часть рынка. С помощью современных корпоративных методов город попытается улучшить качество их управления.

Думаю, не исключено, что в будущем на базе ДЕЗов возникнет единая городская структура в виде акцио-нерного общества, подверженная всем законам рынка. В дальнейшем туда могут быть приглашены крупные инвесторы, которые будут вкладывать средства для развития ДЕЗов, модернизации, подготовки кадров.

**— Каковы, на ваш взгляд, недостатки постановления?**

— Единственный минус, который я вижу, заключается в том, что вопросы реформирования ДЕЗов отложены. Лишь в двух районах четко дано указание преобразовать ДЕЗы к 1 августа. Все остальные должны лишь представить предложения к 1 сентября, а на само реформирование дан срок до 1 декабря. Боюсь, процесс может затянуться. Ведь чи-

новники очень профессиональны — они за это время могут найти много убедительных причин, из-за которых реформирование непременно нужно отложить. Вот эта самая возможность откладывания преобразований в долгий ящик настораживает.

— **Расскажите подробнее, какие выгоды несет постановление для ТСЖ?**

— Во-первых, если раньше о поддержке ТСЖ говорили лишь отдельные лица, то теперь создание товариществ — приоритет органов исполнительной власти. Им необходимо заинтересовать население в образовании ТСЖ, обучить инициативные группы. И, возможно, следующим шагом станет поручение инженерным службам голосовать за создание ТСЖ на собраниях собственников помещений.

Во-вторых, ТСЖ наконец допустили к субсидиям и бюджетным дотациям, которые могут пойти на эксплуатацию жилья. Это постановление — первый документ, где четко сказано: любое ТСЖ, ЖСК могут воспользоваться бюджетными деньгами.

В-третьих, постановление в целом направлено на ликвидацию монополии ДЕЗов. Теперь у них будет меньше поводов бороться с ТСЖ. Сама атмосфера изменится, станет менее жесткой со стороны противников товариществ, правила игры будут более прозрачными.

— **Можно ли рассчитывать, что теперь количество ТСЖ увеличится?**

— Думаю, да. С этим лейтмотивом постановление и писалось! И наш Союз жилищных объединений, в свою очередь, поможет всем, кто хочет образовать товарищество. Мы создаем в округах учебно-методические центры, куда приглашаем инициативные группы, разъясняем пункты постановления, убеждаем, что уход из-под ДЕЗа вовсе не означает конец света и что появление реестров значительно облегчит ТСЖ выбор управляющей компании.

— Не означает ли поддержка, оказываемая ТСЖ этим постановлением, то, что власти хотят полностью переложить на собственников ответственность за содержание имущества?

— Весь Жилищный кодекс в значительной степени направлен на это! Но здесь нет ничего страшного, даже наоборот. ДЕЗы ведь не особо заботятся о наших домах. Ремонт делается выборочно — неизвестно, по какому принципу. А в ТСЖ собственники сами решают, когда и какие работы по содержанию дома выполнять. При этом у них нет необходимости самим подметать дворы, делать ремонт. Достаточно раз в год прийти на общее собрание.

— **Есть ли у вас пожелания к разработчикам документа?**

— Пожелание одно: пусть постановление неукоснительно внедряется в жизнь, причем без отсрочек.

— **Константин Викторович, мы в нашей беседе неоднократно упоминали о союзе жилищных объединений, председателем которого вы являетесь. Расскажите о нем немного.**

— Это орган, защищающий интересы ТСЖ, ЖСК и прочих жилищных объединений. Это своеобразная площадка, на которой обмениваются мнениями заказчики и исполнители услуг ЖКХ. Мы конструктивно взаимодействуем как с органами власти, так и с жителями. Как я уже упоминал, мы создали учебно-методические центры, которые информируют инициативные группы, при необходимости поддерживаем их в судах, даем консультации при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями и управляющими компаниями...

*Газета комплекса городского хозяйства Правительства Москвы  
«Московская среда» №33 (236) 5-11 сентября 2007 г.*

## Легко обидеть новосела

В программе поддержки и развития ТСЖ/ЖСК, утвержденной Постановлением правительства Москвы от 22.05.07 №398-ПП, учтено немало актуальных проблем. Одна из них — незащищенность покупателей квартир в новостройках. Об этом наша беседа с председателем Союза жилищных организаций Константином КРОХИНЫМ.

*Константин Викторович, с чем же приходится сталкиваться людям, купившим жилье в новом доме?*

— В течение длительного времени после сдачи дома в эксплуатацию они не могут оформить право собственности. Поэтому, как правило, не могут создать ТСЖ или сместить управляющую компанию. А это чревато злоупотреблениями со стороны эксплуатирующих организаций — низким уровнем обслуживания, высокими тарифами, всевозможными дополнительными поборам.



В Москве ежегодно строится около 5 миллионов квадратных метров жилья. Представляете, какие суммы утекают из карманов москвичей из-за завышенных тарифов и навязанных услуг? В отсутствие эффективного контроля со стороны государства покупатель, оставленный один на один с застройщиком или подконтрольной ему управляющей организацией (в качестве которой может выступать и ТСЖ ВСК — товарищество, учрежденное самим застройщиком и полностью ему подконтрольное), терпят огромные убытки. Государство не пытается влиять на эти процессы, считая их гражданскими отношениями, и отправляет жалобщи-

ков в суд. В суде же сложно выявить нарушения, так как со стороны все выглядит как добровольно взятые на себя покупателями повышенные финансовые обязательства. По сути, до получения свидетельств о собственности процесс защиты прав покупателей заходит в тупик. Механизм создания ТСЖ из числа будущих собственников помещений в многоквартирном доме по статье 139 Жилищного кодекса до сих пор не отработан. По этой причине в программе поддержки и развития ТСЖ особое место уделяется процедуре создания товариществ в новостройках.

— **Союз жилищных организаций может помочь людям, приобретающим квартиры?**

— К нам постоянно обращаются за поддержкой возмущенные покупатели жилья в новостройках. Мы разработали комплекс мер и выработали рекомендации гражданам для защиты их интересов. Жители должны быть информированы о своих правах, и мы им в этом помогаем. Вот пример.

Пользуясь тем, что будущие жители дома часто не знают, на что имеют право, и стремятся побыстрее окончить ремонт, управляющие компании устанавливают необоснованно высокие тарифы на управление и техническое обслуживание. Ставки в среднем колеблются от 45 до 95 рублей за 1 кв.м. общей площади квартиры. Так, в жилом комплексе «Долина грез» (ООО «Главмосстрой-эксплуатация»), расположенном во вл. 45 по Крылатской улице, стоимость ТО с охраной составляет почти 60 рублей за метр без учета коммунальных платежей. То есть за воду, тепло, электроэнергию придется платить дополнительно.

В доме на ул. Бахрушина, владение 13 стоимость обслуживания без «коммуналки» составила более 95 рублей за 1 кв.м.! В жилом комплексе «Галина» (ул. Профсоюзная, вл. 104-106, ООО «Управляющая компания РСТ») в январе этого года стоимость ТО с учетом охраны, но без коммунальных платежей была около 50 рублей за 1 кв.м. Те же расценки в жилом комплексе «Заповедный» (ООО «Управляющая компания «Тропарево-парк»), только платить требуют авансом за год вперед!

Так вот, гражданам, которые хотят защитить свой кошелек от лишних трат, надо знать, что совокупный размер затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг в Москве не должен превышать установленный федеральный стандарт. В 2007 году он не выше 46 рублей за 1 кв.м. площади. В эту сумму входит стоимость не только эксплуатации, но и коммунальных услуг. Действующее законодательство предписывает не превышать стандарт, но вовсе не призывает устанавливать стоимость обслуживания на максимально допустимом уровне.

Надо также иметь в виду, что никто не отменял требование о фактической обоснованности указанных платежей. Это значит, что смета затрат на обслуживание жилого дома должна фактически включать в себя необходимые и реально производимые работы.

— **Какая стоимость ТО, на ваш взгляд, оптимальна?**

— Практика успешных ТСЖ в Москве показывает, что стоимость ТО реально может быть не выше 15 рублей за 1 кв.м. причем с сохранением ставки 6 рублей для льготников. За эту сумму может быть обеспечен высокий уровень сервиса, предусматривающий благоустройство подъездов и придомовых территорий, включая детские и спортивные площадки, текущий капитальный ремонт и т.п. Исходя из здравого смысла можно сделать вывод, что плата за ТО, превосходящая 15 рублей за 1 кв.м, при прочих равных условиях всегда необоснованна!

— **Но завышенные тарифы — не единственная проблема...**

— Да, жители новостроек на этапе заселения сталкиваются и с поборами, связанными с оформлением прав собственности, согласованием перепланировок, использованием лифтов для подъема стройматериалов, вывозом строительного мусора. Эти поборы обусловлены монопольным положением управляющей компании или ТСЖ ВСК от застройщика. Оно выражается в обладании специфической документацией, без которой невозможно оформление права собственности и согласования в соответствующих инстанциях. Квартиры, как известно, сдаются сейчас без отделки, и каждый покупатель вынужден сразу начинать что-то согласовывать. Виды и размеры поборов зависят от фантазии и жадности управляющих. Так, в доме на ул. Бахрушина, владение 13 за оформление права собственности требуют от 10000 у.е. Гражданин, не согласившийся платить за оформление права собственности фирме «ДЕКРА» и решивший через суд отстаивать свои права, получил свидетельство о праве собственности на квартиру на два года позже чем его соседи. В ЖК «Заповедный» лифт сдается в аренду жителям за 2500 рублей в час, хотя это общее имущество самих же жителей: примерно столько стоит обслуживание лифта в месяц.

— **Что вы порекомендуете будущим собственникам?**

— Не забывайте про возможности, предоставленные статьей 139 Жилищного кодекса. Будущие собственники могут провести собрание и создать ТСЖ до получения свидетельств о собственности на основании документов, подтверждающих приобретение прав на квартиру в строящемся доме. Как я уже говорил, этот механизм до конца не отработан, но попробовать стоит — ведь сегодня власти Москвы нацелены на поддержку и оказание организационной помощи инициативным группам жителей, желающих создать ТСЖ в своем доме. Для каждого района установлены задания по организации работы с жителями, в префектурах создаются комиссии по реализации положений программы поддержки и развития ТСЖ/ЖСК. Если возникают затруднения при взаимодействии с управляющими компаниями, жителям стоит обращаться непосредственно в эти комиссии при префектурах.

Наш союз всегда открыт для инициативных групп и жилищных объединений, нуждающихся в квалифицированной юридической или организационной поддержке. Практика показывает, что порой только консультации или участия представителей союза в переговорах на стороне жителей бывает достаточно, чтобы управляющая компания изменила свою позицию и пошла на значительное понижение тарифа. Ведь любое превышение в тарифе фактических затрат — это, по сути, неосновательное обогащение или, что еще хуже, злоупотребление доверием потребителей. У управляющей компании, желающей работать в доме долго, путь один — прислушаться к требованиям жителей и не нарушать их права.

А еще хочу отметить, что универсальным средством борьбы с нарушением прав, в том числе при покупке квартир в новостройках, является активность граждан, их способность к объединению при отстаивании своих прав. При наличии этих условий любой здравомыслящий управленец пойдет на конструктивный диалог с жителями — хотя бы ради сохранения своего бизнеса.

## Заместитель префекта ЮЗАО А.Л. КАРТЫШОВ

«Эффективное управление имуществом комплексом, забота о его сохранении и грамотное использование имеющихся ресурсов должны представлять интерес для собственников. Там, где этому научились, дела идут успешно. Независимо от того, есть ли в доме нежилые помещения. Хотите пример? ТСЖ «Аркада Хаус» (улица Островитянова, дом 4). Собственники отказались от услуг авторитетной городской управляющей компании и взяли этот крупный и сложный инженерный объект на самоуправление. Мы внимательно следили за тем, как пойдут у них дела.

В течение года дом не просто безукоризненно эксплуатировали, но и сумели снизить тарифы. И при этом накопили средства на благоустройство.

«Виноват» в этом председатель ТСЖ Константин Викторович Крохин. В конечном счете успех реформы зависит от людей. Главное, чтобы в доме нашелся готовый взять на себя бремя ответственности человек и ему сполна доверяли все собственники...»



*Окружная газета ЮЗАО — «За Калужской Заставой» №5  
(486) 8-14 февраля 2007г.*

## Глава управы района Теплый Стан Г.С. ЛАШКИН



«ТСЖ в доме 4 по улице Островитянова организовали в 2004 году».

Возглавил товарищество Константин Крохин. В прошлом году этот дом участвовал в конкурсе «Улучшаем свое жилище».

В окружном этапе он завоевал 1-е место, в городском тоже занял одну из лидирующих позиций. А в этом году округ представляет его в конкурсе «Московский дворик».

Председателю Правления Константину Крохину люди не просто верят — ему доверяют!

*Газета комплекса городского хозяйства Правительства  
Москвы «Московская среда»  
№28 (231) 17 августа 2007 г.*