

О «коррупционной составляющей» и экономической свободе

рассказывает
председатель
правления ТСЖ
из Центрального
административного
округа г. Москвы



Наталья ГОЛОВИНА,
председатель правления
ТСЖ «Дом 16 на
Покровском»,
г. Москва

Дом, в котором я живу

Наш дом — старинный особняк. Он статный, выделяющийся на фоне других, не только своей архитектурой, но и историей, которую уже несколько поколений жителей передают друг другу. После знаменитого пожара 1812 г. два стоявших рядом дома: один — вдоль Покровского бульвара, другой — по Трёхсвятительскому переулку, — объединили в один и отстроили заново. В результате появилось Г-образное строение красного кирпича с башенкой посередине, в одном крыле — в основном, большие 3-х комнатные квартиры, в другом преобладают малогабаритные «однушки» и «двушки».

Если верить документам БТИ, в 1879 г. здесь был доходный дом купцов Корзинкиных. В советское время дом своих хозяев (и жильцов), естественно, сменил, в 1936 г. был надстроен двумя этажами, а в конце 70-х годов капитально отремонтирован и вновь перестроен. Всё было сделано, как полагалось в «советские времена»: с отселением жильцов, со сменой перекрытий и т. д. Тогда мы все в него и въехали, сама я живу здесь с трех лет.



Было

Восемь лет мытарств

О вопросах управления домом мы впервые задумались в 2008 г. В то время компания ООО УК «Дом-Мастер» перехватила в нашем районе у местных ДЕЗов, которые уже к тому времени практически развалились, 600 домов, в числе которых был и наш. Бывшая старшая по дому им весьма в этом помогла, сдав подписи, которые мы собирали на замену дверей, в качестве подписей за переход в новую УО, потом их использовали для фальшивых протоколов.

Но работал «Дом-Мастер» неважно, своей инженерной базы у них не было, заявки выполнялись «через пень-колоду» или вообще не выполнялись. Постоянным ответом жителям было, что якобы наш дом нерентабелен, и мы вообще должны быть благодарны, что свет и вода есть.

Очень скоро это нас стало беспокоить. Общедомовые теплосчётчики стояли у нас в качестве муляжей, а за тепло мы платили по нормативам. К счастью, для этой компании «недолго музыка играла», сейчас, насколько я знаю, из прежних 600 домов у неё осталось меньше 400, и МОЭК с ней судится из-за многомиллионного долга за тепло-снабжение.

И, тем не менее, мы были вынуждены терпеть «Дом-Мастер» почти 8 лет, т. к. менять было особо не на что, не идти же

в ГБУ

«Жилищник»...

Управлять самостоятельно? Трудновато, источников дохода никаких, так как оба наших подвала — по 225 кв. м, как и помещение общего пользования на 1 этаже, где некогда были «красный уголок», художественная студия, секция настольного тенниса, — всё это было захвачено у нас ДГИ в начале 2000-х годов. Ушли мы от «Дом-Мастера», когда сумели через суд вернуть эти помещения.

Причём, все судебные расходы, включая экспертизу, мы оплачивали своими деньгами. Из-за отсутствия необходимой финансовой базы для управления домом нам пришлось вложить свои личные сбережения. В то время еще не было понятно, как мы будем их возвращать. Но мы твердо были уверены в том, что делаем очень важное дело для всех жителей нашего дома! Впрочем, наши затраты потом окупались. Но на судебный процесс со всеми вытекающими из этого событиями у нас ушло 2 года и 7 месяцев, и это, как мы поняли позже, еще очень хороший срок. Было время, когда мы даже опустили руки, но нам помогли наши соратники по борьбе — такие же ТСЖ, как и мы, которые ранее прошли весь этот судебский «ад».

«Труден только первый шаг...»

Совет дома мы создали в 2010 г., когда поняли, что индивидуальные обращения — и в управу, и в управляющую компанию — должного отклика не находят. Например, префектура выделила деньги на восстановление утерянной техдокументации на дом. «Дом-Мастер» её восстановил, но для «себя, любимого», наши собственники её так и не увидели. Или вот это: в 2013 г. после наших двухгодичных хождений в управу мы добились ремонта фасада. Но по смете это должен быть капитальный ремонт, ибо последний раз таковой проводили в далёком 1977 г. А реально — нас обманули: сделали «косметику». Следующий ремонт фасада региональной программой запланирован на 2042 г. Конечно, до этого времени он не достоин, уже сейчас управляющая компания вынуждена периодически «латать дыры». Хотя гарантийные 3 года ещё не прошли. И найти подрядчика сейчас очень сложно, на наши обращения ответов нет, видимо, будем обращаться в прокуратуру.

Наш Совет дома работал с переменным успехом. Там были энтузиасты, например, Алла Георгиевна Месхи, много лет проработавшая в московской мэрии. Или Юрий Борисович Степанов, в 70-е годы он был главным инженером предприятия, в чьём ведении находился дом, и занимался его реконструкцией. Знания,

опыт, знакомства этого человека очень помогли нам. Но были и другие люди, которые преследовали корыстные цели: «отжать» подвал, захватить крышу и т. д. Да-да, были у нас и такие. Но это были, скорее, исключения.

В конце концов, случайные люди отселились, а мы — те, кто остался, — пришли к выводу, что надо создавать ТСЖ.

Случилось это не сразу, у нас в доме много пенсионеров, и платить взносы на содержание ТСЖ — сверх планово-нормативной ставки субсидий на содержание дома — «старая гвардия» никоим образом не могла. Мы это понимали. К тому же мы сначала занимались, в основном, улучшением бытовых условий, а о возврате своих помещений, захваченных ДГИ, и не помышляли. В частности, были стереотипные мысли о том, что раз нашими помещениями завладел город, они так и останутся в его городской собственности, свои права на них мы утратили. Но на всё есть закон, к нему мы и обратились.

Познакомившись с опытом других ТСЖ (например, ТСЖ «Казенная Слобода», ТСЖ «Дом на Фурманном»), походив по чужим судам, посвящённым возвращению общедомового имущества, мы поняли, что через суд кое-чего добиться всё же можно. Но надо создавать юридическое лицо, способное представлять интересы собственников. Тем более, что ситуация с нашими подвалами дошла до критической точки: одни арендаторы вели себя так, что ни соб-

ственники, ни управляющая компания доступа к обслуживающему дом тепловому пункту не имели. Другие и вовсе занимались продажей наркотиков, что ставило под угрозу безопасность всех жителей нашего дома. При этом обращения в полицию не приносили должного результата.

Борьба без компромиссов

Первым делом, мы попробовали разобратся: какие же именно помещения входят в состав нашего общедомового имущества? Это было непросто, но, в конце концов, эти сведения нашлись в ГУ ИС, они там преспокойно лежали, и никто давать нам их не собирался. Тем не менее, разными правдами и неправдами мы эту информацию получили, заактивировали и признали описанные помещения своим общим имуществом. Провели собрание — и в феврале 2014 г. зарегистрировали товарищество. А в марте, собрав документы, подали иск в суд.

Реакция со стороны ДГИ последовала незамедлительно: ещё в феврале, когда мы ещё только готовились к суду, один из подвалов «ушёл», был выкуплен арендатором, а второй был оформлен в безвозмездное пользование Высшей Школой Экономики. Естественно, с «прицелом» на последующий выкуп. Что касается помещения 1-го этажа — Департамент настолько был уверен в своих силах, что

выставил его на торги только в процессе суда, когда дело дошло уже до экспертизы, и появилась реальная опасность, что это помещение будет признано общедомовым имуществом.

Ключевой момент в защите своих прав — это то, что ты не отступаешь и борешься до последней строчки Закона. Судебный процесс очень похож на спортивное состязание: неважно, что происходит вокруг, ты сосредотачиваешься на сути, вооружаешься знаниями, тренируешься, несколько раз падаешь, но потом встаешь — и так до победного... Это закаляет характер и вдохновляет на новые свершения!

В судебных мытарствах мы прошли по кругу: «арбитраж — апелляция — кассация» — дважды. К нашему счастью, наш 1-й этаж ДГИ продать не успел, вначале они запросили за него 32 млн. руб., но из-за кризиса это показалось покупателям дорогим.

25 февраля 2016 г. судебная эпопея благополучно завершилась в апелляционной инстанции — в нашу пользу. И, тем не менее, 27 февраля помещение 1-го

Согоян В.Я, генеральный директор ООО «СМУ 7»

Состояние и безопасность лифтов во многом зависит от пользователей, то есть собственников помещений в МКД. К сожалению, в современном российском обществе в целом до сих пор не сложилась культура пользования лифтовым оборудованием.

Наш опыт работы (объекты сервиса ООО «СМУ 7» установлены как в жилых комплексах, так и в административных, офисных и складских зданиях, в торговых-развлекательных центрах и медицинских учреждениях) показывает, что из общей массы существенно отличаются дома ТСЖ/ЖСК, где собственники жилья знают цену собственности, а руководители этих жилищных объединений меру ответственности за безопасность лифтового оборудования. Поэтому для таких МКД мы предлагаем конкурентоспособные расценки, гибкий подход к требованиям Заказчика с учетом всех нюансов конкретного дома.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Спецмашиностроение. Монтажное управление 7»

105066 г. Москва, Ольховская ул. д. 45 стр. 3
Тел: (495) 272-01-42, факс: (495) 272-01-24
E-mail: info@smu7.com

этажа было продано. За сумму 27 млн. руб. Естественно, потом покупатель подал иск о признании сделки незаконной и возврате ему денег. Уже после того, как определение апелляционной инстанции вступило в законную силу, и мы оформили право собственности на спорные помещения, наши противники подали жалобу в Верховный Суд. Но получили отказ.

Широкие перспективы

Что реально нам дала победа в суде? Свободу и финансовую независимость. Благодаря тому, что была проделана колоссальная работа, мы сдали в аренду свою общую домовую собственность и за эти деньги смогли отремонтировать один из подвалов, который также уже сдан. Сейчас набираем деньги на ремонт подъездов. После чего настанет черед крыши, её тоже пора ремонтировать.

Примерно в то время, когда начали судиться за своё имущество, мы поменяли управляющую компанию «Дом — Мастер» на фирму, куда меньшего размера — «Арбат-Сервис». Она управляла всего семью домами, и это нас привлекло. Мы надеялись получить от нового управдома куда больше внимания, чем от прежнего. Первое время так и было, но потом мы столкнулись с такой же «непрозрачностью» в расчётах и такой же неряшливостью в оформлении субсидий, как и прежде.

Поэтому нашим следующим шагом, видимо, будет переход на полное самоуправление. Это мы сейчас и делаем, несмотря на сопротивление управы.

Вообще, получив финансовую независимость, чувствуешь себя другим человеком, ты не связан по рукам и ногам, у тебя есть возможность манёвра. Вот, к примеру, обслуживание лифтов, здесь очень много зависит от того, сам ли ты выбрал организацию или тебе её навя-

Есть в арбитражном суде, к примеру, одна судья, с которой лучше не встречаться: будь ты трижды прав — всё равно она всеми силами будет искать способ тебе отказать. Причём, она сама живёт в доме, где есть ТСЖ, которое, как и мы, судилось с ДГИ и получило свои помещения назад. Такая вот «коррупционная составляющая»... И в то же время есть в судейском сообществе нормальные и адекватные люди, которые прекрасно понимают, что мы судимся не ради наживы, а чтобы выжить.

зали. Мы выбор сделали сами: среди двух десятков фирм, которые предлагают свои услуги в Москве, выбрали ООО «СМУ 7» (кстати, расшифровывается это не как строительно-монтажное

управление, а по-другому: «Спецмашиностроение. Монтажное управление 7»). Фирма сравнительно молодая, на рынке с 2004 г., монополистом неиспорченная, наверное, потому и работает старательно. Все неполадки устраняются быстро. Так что в своём выборе мы не ошиблись.

Ещё одна задумка — за счёт доходов от аренды снять с наших собственников бремя взносов на капремонт, тем самым уменьшив сумму ежемесячных платежей за ЖКХ. Сейчас мы вносим средства на свой специальный счёт по 15 руб./кв. м, и в ближайшее время эти деньги мы используем на то, чтобы начать капитальную замену электрохозяйства и на ремонт оставшейся части подвала, который у нас запланирован на 2017 г.

А сразу после этого пустим средства с аренды на пополнение спецсчёта — с тем, чтобы можно было ремонтировать свой дом по мере необходимости, не дожидаясь срока, который нам устанавливает региональная программа. Как в случае с нашим фасадом, который нам предписано ремонтировать в 2042 г. Благодаря нашему дому мы все очень сроднились и верим, что мы все очень и наше будущее в наших руках! ■

