

В ТРЕТЬЕ ВОСКРЕСЕНЬЕ МАРТА НАША СТРАНА ОТМЕЧАЛА ДЕНЬ РАБОТНИКА ЖЖЖ

# Выстрел «Авроры»

Демократии в России извечно не везло. Вышедшее, по словам Маркса, из кровавого болота монгольского рабства Московское государство унаследовало и родительские гены. Да и нравы тогда были суровые. Эпохе собиранья земель нужна была железная рука, а не сантименты. Не страдала этим недугом и самодержавная Россия. А уж, тем более, лицемерное государство рабочих и крестьян.

И все же мы покривили бы душой, если бы и в этом царстве произвола не нашли бы очагов самоуправления. Образцами коллективного творчества масс были, например, крестьянские общины, казацкие формирования. Даже колхозы, жалкая пародия на самоуправление, формально назывались коллективными хозяйствами.

Позже появились такие институты, как жилищно-строительные кооперативы, садоводческие товарищества. Наконец, лет пятнадцать назад, после принятия Федерального Закона «О товариществах собственников жилья», появилась новая форма управления собственностью, именуемая в сокращении ТСЖ. В 2004 году эта форма управления, можно сказать, получила новый статус – была закреплена уже в Жилищном кодексе РФ.

С самого появления на свет этой структуры вокруг нее не утихают страсти. У ТСЖ как данности есть как свои сторонники, так и свои противники. Первые считают их наиболее эффективной формой управления общим имуществом в многоквартирном доме, вторые – ловушкой для жильцов и очередным способом выманивания у них денежных средств. Так что же такое ТСЖ, в чем его суть и зачем оно нужно?

Обратимся к документам.

Статья 135 Жилищного кодекса РФ гласит:

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членом товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья

является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товариществом собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товариществом собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товариществом собственников жилья не отвечает по обязательствам членом товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Мы намеренно привели здесь столь длинную выдержку из документа, потому что, несмотря на достаточно серьезный срок существования товариществ собственников жилья, мало кто из нас понимает, что это такое. Даже те, кто в этом товариществе состоит несколько лет.

Об этом, в том числе, был разговор и в кабинете правления ТСЖ «Аврора», которое функционирует в нашем городе уже пятый год. «Аврора», можно сказать, классический вариант ТСЖ. Два новых дома по адресу Ижорская, 26 и 28. Общая и достаточно просторная дворовая территория. Функциональный цокольный этаж, где размещены магазины и другие сервисные учреждения. Благоволение застройщика (постарался, чтобы к дому отошел достаточно крупный земельный участок). Собственно, сам застройщик – строительная компания «Запстрой» и стала инициатором создания ТСЖ. Добавим к этому расположенность власти. Все-таки это новая, можно сказать, передовая форма управления собственностью, а прогресс надо поддерживать.

Но одно дело – получить шанс, и совсем другое – этот шанс по уму и с пользой для всех жильцов дома использовать. Это, как говорят в Одессе, две большие разницы.

И вот мы в кабинете управляющего ТСЖ «Аврора» Андрея Владимировича Ключева пытаемся разобраться в плюсах и минусах непростых будней товарищества собственников жилья. Жизни, которая подавляющему числу жильцов вышеуказанных домов чаще всего не видна и не известна. Мы – это сам хозяин кабинета, ваш покорный слуга редактор газеты «Комминфо», председатель ТСЖ Петр Иванович Ханенко и член правления Дмитрий Анатольевич Юнчиц.

Задаю ряд банальных вопросов: какие главные впечатления от почти пятилетнего существования «Авроры» у них на душе, с какими проблемами пришлось столкнуться, каким образом выходили из положения?

– Многие сложности были связаны с тем, – ответил Д.А.Юнчиц, что ни один из членом правления прежде не был связан с жилищным хозяйством. Во многом приходилось начинать с нуля, много учиться.

– В первый год работы, – продолжил управляющий А.В.Ключев, я прошел обучение на шести курсах, второй год – на пяти, и только в прошлом году я совершенствовал свои знания на специальных курсах дважды. В основном, конечно, речь шла об изучении

законодательства, которое у нас, к сожалению, бывает весьма запутанным.

Вторая трудность касалась проблем заселения. Многие жильцы считали, а некоторые и до сих пор считают, что их собственность заканчивается дверями квартиры. А все что за дверью – их мало касается. А ТСЖ подразумевает, что не только весь дом, но и отнесенная к нему территория – это собственность всех жильцов дома. Ни государство, ни город, ни какой-то другой дядя за бесплатно там ничего делать не будет. По словам председателя ТСЖ П.И.Ханенко, надо не менее трех-четырёх лет, чтобы большинство жильцов уяснило для себя эту простую истину. А так получается, что ТСЖ как бы само по себе, а они сами по себе.

– А, может быть, и не обязательно всем жильцам дома вникать во все тонкости хозяйственной жизни? – возражаю я. – Главное, чтобы люди себя корректно вели, бережно относились к собственности, вовремя вносили квартплату и плату за коммунальные услуги?

– Большинство людей так и делают, – отвечает П.И.Ханенко, – и к ним у правления претензий нет. Хотя главное понимать должны все: ты не только собственник своей квартиры, но и собственник дома, в котором живешь, лестницы и лифта, наконец, двора и забора вокруг него. Ты обязан приходить на собрания, принимать текущие и перспективные решения, утверждать финансовые документы.

Но есть и другая категория жильцов. Которые не утверждают себя знаниями проблем хозяйственной жизни ТСЖ, но любят жаловаться. Им порой трудно подняться на второй этаж в помещении правления, чтобы обратиться в том или ином вопросе, зато запросто находят дорогу к прокурору. В год у нас бывает по две-три прокурорские проверки. Никаких существенных нарушений не находят, но сильно отвлекают от дел.

– Я же не зря посетил столько курсов по вопросам законодательства, добавляет А.В.Ключев. – Поверьте, вовсе не для того, чтобы его нарушать. Мы все на виду, все здесь живем и стараемся вести дела с точки зрения закона безукоризненно. Так что в этом плане мы никаких жалоб не боимся.

– Но важна и гражданская позиция самих жильцов, – продолжает разговор Д.А.Юнчиц. – Если, скажем, ты увидел, что кто-то бросил окурок в подъезде или мусор мимо мусорной урны, не поленись и не демонстрируй ложной скромности – сделай замечание, убеди человека исправить содеянное и не проявлять подобной небрежности в будущем. Словом, если ты хозяин дома – и веди себя как хозяин, а не как случайное лицо.

– Ваши дома введены в строй в 2008-2009 годах, – перевожу разговор я. – Здесь все новое: и инженерные коммуникации, и сами квартиры. А что будет, ели подойдет время замены коммуникаций, капремонта самих зданий?

– Не скажите, – возражают мне мои собеседники. – И в новом доме много своих специфических проблем. Как новую машину

надо обкатывать, так и новый дом требует своеобразной «обкатки». Например, могут выявиться, какие-то упущения строителей, и не обязательно по злему умыслу. Дом может дать усадку, на стенах могут появиться трещины.

Надо сказать, у нас хорошее взаимопонимание с застройщиком, если какие-то проблемы возникают, строители их своевременно устраняют. В этом смысле, в отличие от некоторых других ТСЖ, нам жаловаться на застройщика грех.

– Но ведь застройщик и обязан это делать? – уточняю я.

– Обязан, но не всегда делает, – возражает мне собеседники. – На слуху, например, история с ТСЖ по Гатчинской, 6. Там уже состоялось три суда, и все были проиграны. И это при очевидной вине застройщика. Пожаловались на застройщика в жилищную комиссию, а дело обернулось штрафом на само же ТСЖ, а не на застройщика.

– Такое возможно? – удивляюсь я.

– Все возможно, – отвечают мне, при нашем-то законодательстве. Да и отдельные положения закона можно трактовать поразному. Не зря же иные тяжбы тянутся годами.

Вот мы уже много времени ищем квалифицированного юриста, потому что присутствие такого специалиста в системе ТСЖ крайне желательно. Но именно квалифицированного, специализирующегося в области жилищного законодательства.

Как оказалось, у «Авроры» хорошее взаимопонимание и с городской властью. Ведь 30 процентов квартир в этих домах предоставлено по программе переселения из ветхого и аварийного жилья. Кто-то из переселенцев успел приватизировать жилье, кто-то еще думает. Поэтому в правлении ТСЖ есть и представитель КУИ МО город Коммунар.

Еще один козырь «Авроры» – мечта любого автомобилиста – вместительная парковка во дворе, огороженном металлическим забором, оборудованная видеокамерами. Въезд и выезд по специальным пропускам.

3 марта в ТСЖ «Аврора» прошло отчетно-выборное собрание. По словам моих собеседников, прошло в спокойном и вменяемом режиме. Особых претензий жильцы домов к членам правления не высказывали и его работа была признана удовлетворительной. И сам факт, что правление было переизбрано на новый срок в полном составе – тому подтверждение.

Несмотря на пятнадцатилетнюю историю, товарищества собственников жилья в нашем городе – дело все-таки новое. Где-то получается лучше, где-то хуже. И ТСЖ с претенциозным названием «Аврора» в бурных водах жилищно-коммунальных проблем вполне можно считать флагманским кораблем, прокладывающим путь другим. И если его опыт «выстрелит» удачно, его можно будет смело брать на вооружение в других ТСЖ.

**В.Великодный**

## В КЛУБЕ «ПЕЧКИ-ЛАВОЧКИ»

# Разговор с властью

В филиале городской библиотеки на Комсомоле состоялось очередное заседание клуба «Печки-лавочки».

Тема заседания – «Разговор с властью» - вызвала неподдельный интерес у жителей микрорайона. Испытывая некоторую оторванность от центра города и недостаточную информированность, люди пришли с целью задать наиболее волнующие вопросы, попытаться решить свои проблемы. Власть, на этот раз законодательную, представляли глава МО город Коммунар А.В. Власов и депутат городского Совета М.Е. Королев.

Александр Васильевич Власов рассказал об участии нашего города в основных федеральных и региональных программах. Наибольшее количество вопросов вызывает у жителей состояние наших дорог и дворовых территорий. В этом году потрачено на эти цели более 46 млн. рублей. А, чтобы привести все дороги и дворы Коммунара в порядок, нужно еще, как минимум, 120 млн. рублей. Каждому жителю, конечно, ближе своя улица, по которой он ежедневно ходит или ездит. Поэтому кто-то ратовал за Антропшинскую улицу, другие за Ремиз. А.В. Власов успокоил и тех, и других, объяснил, что два этих объекта включены в программу ремонта на 2013 год и что многое будет зависеть от того, сколько средств на эти цели будет выделено из областного бюджета.

Другой вопрос, который не решается

годами – это тротуар по Железнодорожной улице, который зимой заваливают снегом при расчистке дороги. Это дорога регионального значения, убирает ее Тосненское ДРСУ, а вот тротуар почему-то оказывается ничейным, и вьет по нему узенькая тропинка, которую каждую зиму протаптывают пешеходы. Как сказал депутат от округа М.Е. Королев, с ДРСУ достигнуто соглашение, чтобы расчистку дороги вести в одну сторону и не засыпать тротуар.

Горожане удивлялись, как еще с такой уборочной техникой вообще удается вести борьбу со снегом? Вероятно, тут немаловажную роль играет человеческий фактор – люди за рулем той самой техники.

Представителям ПЖЭТ, приглашенным на встречу, пришлось держать ответ за некачественную уборку подъездов. Но и в этом вопросе все те же проблемы: низкие зарплаты работников, отсутствие кадров. Однако нужно понять, что для жильцов исправно выплачивающих деньги за данную услугу – это не аргумент. И то, что долг за коммунальные услуги составляет более 30 млн. рублей, не должно отражаться на добропорядочных гражданах.

Жители улицы Советской, дома 7 и 9 хотят знать, признают ли их дома аварийными и попадут ли они в программу по переселению? – Решение по данному вопросу принимает межведомственная областная комиссия, – ответил А.В. Власов.

Вопросы лились рекой: о тополях, о свалках, о «жесткой» воде, о безнадзорных животных. Кстати, о последних Александр Васильевич подробно рассказал, что принят новый областной закон, запрещающий уничтожение безнадзорных животных, их будут отлавливать, стерилизовать и помещать в специальные приюты. Только пока не ясно, за чей счет. На содержание одного животного требуется огромная сумма. Администрация города не может теперь заниматься отловом бродячих собак – это будет считаться нецелевым использованием бюджетных средств.

Специфика микрорайона такова, что здесь проживает много пенсионеров, престарелым людям тяжело добираться до центра города, они неоднократно обращались с просьбой открыть в этом районе аптечный киоск. С магазинами здесь тоже не густо, ассортимент товаров не высок, а вот цены – наоборот, высокие. Вот и приходится ехать в супермаркеты. Жители просят у депутата помощи в решении вопроса с частными предпринимателями о завозе в магазин отдельной категории товаров по социальным ценам. Конечно, обязать никого депутат не может, тут речь может идти только о доброй воле или коммерческом интересе.

Не стоит упускать из внимания, что за последнее время в данном микрорайоне сделано немало: завершено строительство газопровода по Антропшинской улице,

выполняется проект на газификацию Ремиза, восстановлена «Березовая аллея», проведен ремонт бани, к ранее существующей детской площадке добавилась современная спортивная, после неоднократных переговоров с руководством железной дороги сделан благоустроенный переход через железнодорожные пути.

Разговор длился довольно долго, задавали вопросы даже в частном порядке. Все это говорит о том, что проблем у микрорайона и его жителей немало и что такие встречи для них очень важны. Безусловно, собравшиеся очень благодарны работникам городской библиотеки за то, что в рамках клуба «Печки-лавочки» есть прекрасная возможность встречаться с очень разными людьми, как творческими, так и деловыми, обсуждать различные вопросы.

И хотя вопросы относились больше к исполнительной власти города, все вопрошавшие надеются, что их пожелания будут услышаны. Как выразилась одна гражданка: «Мы выбирали депутатов, чтобы они защищали наши права». На мой взгляд, А.В. Власов и М.Е. Королев с честью выдержали шквал, порой, очень эмоциональных вопросов и высказываний. Как люди информированные, они смогли на многие вопросы тут же дать обстоятельные ответы, а в других случаях обещали разобраться.

**Н. Попова**