

санию общедолевого имущества. Но глава управы отказался их подписывать - на том основании, что еще действует постановление правительства Москвы, согласно которому профсоюзный фонд владеет инвестиционным контрактом на реконструкцию дома. Хотя срок этого контракта истек, тем не менее постановление продолжает действовать. Мало того, оказалось, что и соседний сгоревший дом также отдан какому-то инвестору, а значит, рассчитывать на эту резервную территорию ТСЖ уже не может.

Тогда представители товарищества потребовали оформить закрепление земли под самим домом, так называемую подшивку. Отказали и в этом, опять-таки ссылаясь на ППМ. А ГлавАПУ, получив деньги от товарищества и сделав заключение, обязательство своего до конца не выполнило - не изготовило и не согласовало градостроительное задание на отвод земельного участка ТСЖ. А значит, документы на оформление земельных отношений не могут быть переданы в регистрирующие органы. Видимо, действует все то же могущественное ППМ...

Я размышляю по поводу этой ситуации: что, ППМ - священная корова? В законы города можно вносить поправки, можно вообще отменять их, а ППМ - незывлемо? Но если профсоюзники не выполнили своих обязательств в оговоренный срок, значит, нужно передать контракт ТСЖ существующим собственникам жилья, которые являются совладельцами дома вместе с городом, и делу конец.

Но нет! Фонд добился в этом году выхода нового ППМ, где говорится, что до 2008 года он должен передать (продать?) свои права другому инвестору - ООО «Скутум». Чем он сейчас и занимается лихорадочно. Возникает то одна, то другая компания. Префектура ЦАО и управа района Тверской на обращения граждан отписываются. Ясности нет, возня идет под ковром. В течение последних 10 лет государство инвестирует средства в содержание полупустого дома и обеспечивает благополучие сотрудников ООО «Политекс-М», а чиновники торгуют домом вместе с людьми, проживающими в нем.

Непонятно, - говорит председатель ТСЖ «Старопименовский, 13» Оксана Жажкова, - наше товарищество узаконено. Мы, собственники жилья, выбрали способ управления - ТСЖ, как того требует ЖК РФ. Нами представлено предложение провести реконструкцию дома силами ТСЖ. Но наши права, закрепленные к тому же Градостроительным и Земельным кодексами, власти признавать не хотят. Права собственников жилья нарушаются, а прокуратура не реагирует. Но разве законы РФ на территории города Москвы не действуют?

Резонный вопрос. ТСЖ готово взять управление домом на себя, провести необходимый ремонт, сделать все, что нужно для нормального бытия людей. Впрочем, товарищество и сейчас это делает - участвует в эксплуатации здания, проводит текущий ремонт, содержит охрану, чтобы дом не спалили, как это произошло с соседним домом.

Как известно, не проведенный вовремя капитальный ремонт - одна из главных причин торможения в создании ТСЖ. Кому охота брать на себя чужие долги? А тут люди добровольно принимают на себя это тяжкое бремя. Но аббревиатура ППМ, словно красный сигнал светофора, гипнотизирует и управу района, и ГлавАПУ, и Москомзем...

ДЕЛИТЬСЯ НАДО...

Президент России В.В. Путин провозгласил грандиозную программу сноса ветхого жилья и проведения капитального ремонта жилых домов. Выделяются громадные средства. Смогут ли их

освоить должным образом государственные структуры?

- Это вряд ли, - считает Александр Павленко, президент саморегулируемой организации собственников жилья и землевладельцев «Совладение», многие годы изучающий проблемы ЖКХ и принципы организации жилищного самоуправления. - По Москве предполагается освоить в 2007 г. на ЖКХ из разных источников более 200 млрд. рублей. А еще добавятся средства на снос и капремонт. Нынешним чиновникам, ведающим этими делами, с такой задачей не совладать. Они распределители, но никак не создатели. Не смогут они овладеть новыми формами инвестиционной деятельности (новым регламентом застройки), новыми конкурсными технологиями, в том числе в области размещения городского заказа (общественные закупки) и новыми схемами привлечения финансирования. А тем более, они не могут вникнуть в новый нарождающийся менталитет жителя - собственника.

Государство с начала приватизации жилого фонда так и не стало партнером для своих граждан, не наладило процедуры предоста-

вить, собственники квартир могли бы получить новые социальные и коммерческие выгоды от того, что живут в Москве и вкладывают деньги в свой дом. Главное, что они смогут получить во владение многоквартирный дом вместе с землей, стоимость которого - около 20 млн. долларов США. Этот актив в виде общей долевой собственности может существенно повысить благосостояние жителей за счет эффективного использования имущества и финансовых потоков, обеспечить образование их детям, дополнительное медицинское и социальное обслуживание или просто достойную кредитную историю в банке.

К сожалению, в реформе ЖКХ идет тихий, но масштабный саботаж чиновников разных уровней. Ну не могут они отдать собственникам подвалы, нежилые помещения, перечисление дотаций прямо на счета жилищных объединений! Столько лет кормиться у этого корыта - и вдруг все потерять? Ну нет! А теперь, если они не обеспечат выбор собственниками жилья способа управления на свои «карманные» компании типа ООО «Политекс М», то могут лишиться

Собственники жилья должны стать совладельцами дома и зарегистрировать свое право на общую долевую собственность, в т.ч. на землю. Экономически целесообразно ставить задачу не латать дыры с помощью капитального ремонта, а замены половин уже существующего и окончательно изношенного жилого фонда путем строительства жилья XXI века. И Президент РФ, кстати, сказал, что на это «деньги у нас есть». Речь идет о сотнях миллиардов рублей, об объемах, сопоставимых с бюджетами целых субъектов РФ. Для управления такими деньгами предстоит не только создать соответствующие механизмы, но и воспитать нового чиновника, чиновника профессионального, ответственного и высококвалифицированного. Сегодня армия чиновников держится на реалиях начала 90-х годов, когда они фактически «благословили» воровство и казнокрадство, не имея возможности выплачивать клеркам достойное содержание. Сегодня власть - это они. Город - это тоже они. А нам необходимо добиться, чтобы чиновник верой и правдой служил Отечеству.

Государству необходимо создать эффективные механизмы регистрации и учета, внедрить электронный документооборот, привлечь и заинтересовать коммерческие банки и финансовые институты для обоснования инвестиций и выполнения функций финансовых операторов, обеспечить контроль за расходованием средств и наладить оперативное реагирование правоохранительных органов на злоупотребления властью, служебным положением, на нецелевое или даже неэффективное использование бюджетных средств.

Проблема регистрации объектов недвижимости как единых земельно-имущественных комплексов в настоящий момент является главной проблемой реформы в сфере жилья и ЖКХ. Государство не в состоянии предоставлять быстро и оперативно публичные услуги по регистрации прав, до сих пор нет публичного кадастрового учета, нет эффективной системы инвентаризации (БТИ), нет публичных градостроительных планов и др. Именно поэтому процветает «точечная застройка», одолевает коррупция, существует проблема обманутых дольщиков, отсутствует доверие и мотивация собственников жилья к созданию ТСЖ.

СОБСТВЕННИК И ГОСУДАРСТВО - ПАРТНЕРЫ

- Государству, обществу и предпринимателям, - продолжает Александр Павленко, - предстоит построить фактически новый рынок жилищной недвижимости как общественно-значимый рынок публичных услуг, и сформировать его инфраструктуру в виде ТСЖ, ЖСК, территориальных общин, управляющих компаний и подрядчиков, создать институты гражданских инженеров и городских планировщиков, а также добиться рассмотрения всех жилищно-коммунальных споров в жилищных третейских судах. Основной путь решения данной задачи - совместное владение (совладение). Это когда государство в рамках общественного (государство и частные лица в ТСЖ) и частно-государственного (управляющие компании и ТСЖ) партнерства несет затраты на регистрацию прав и создание инженерной инфраструктуры, а частный сектор использует, эксплуатирует, ремонтирует, строит и продает жилье, неся маркетинговые риски.

Нужно максимально вывести государство из данной сферы и передать исполнение функций государства на данном рынке саморегулируемым организациям собственников жилья. За государством же оставить функции публичных услуг: государственную регистрацию прав, кадастровый учет земли и технический учет зданий и помещений, градостроительство и тарифное регулирование естественных монополий, работающих в данной сфере.

Деньги государству нужно потратить на мотивацию собственников жилья, на информационную поддержку и жилищное просвещение, что повысит доверие граждан РФ к государству, а также на создание необходимой рыночной инфраструктуры: ТСЖ, системы регистрации прав и кадастрового учета, системы формирования объектов недвижимости как единых земельно-имущественных комплексов и процедуры передачи их во владение эффективными объединениями собственников жилья. Это позволит государству «избавиться» от тех многоквартирных домов, где приватизировано более 51 процента жилых помещений, путем передачи их собственникам жилья вместе с земельными участками под ними.

Главная проблема, которую предстоит решать, - это проблема эффективного управления таким современным и на 80 процентов частным рынком жилья. Это проблема взаимодействия с 30 млн. собственников жилья в России. Это проблема механизмов и структуры организации, которая как «умный менеджер» сможет успешно реализовать реформу.

Совладельцы должны участвовать во всех градостроительных проектах, связанных с использованием земельных ресурсов города, так как они принадлежат им. Поэтому мы предлагаем новый порядок инвестиционной деятельности в области градостроительства, основанный на принципах общественного и частно-государственного партнерства в рамках дома или группы домов, микрорайона или поселка на территории Москвы. Но для этого необходимо создать субъекта совладения (например, в виде ТСЖ), сформировать и зарегистрировать объект совладения в виде земельно-имущественного комплекса в составе дома или группы домов, определить долю собственника и государства (города и/или муниципалитета) в общем имуществе, все это закономерно передать в доверительное управление специализированному управляющему (с помощью конкурсных процедур) для целей эксплуатации, ремонта или застройки в соответствии с принятым финансовым планом (бюджетом совладения). Создание совместного владения выгодно всем: собственники получают свободу рук, возможность выйти на рынок жилья, город снимает с себя обузу содержания 40 тыс. домов, инвестор напрямую заключает договор с ТСЖ, которое выступает заказчиком-застройщиком и владельцем земельного участка, а главное, избавляется от чиновных поборов.

Совладение по формуле «субъект-объект-бюджет» может быть реализовано уже сегодня на примере управления жилыми земельно-имущественными комплексами в виде многоквартирных домов, принадлежащих собственникам жилья, которые оформили свое долевое участие в праве на общую долевую собственность на земельный участок под домом. А чтобы сделать каждого россиянина настоящим хозяином своего дома, населенного пункта, своей малой родины и страны в целом, нужно наконец-то решить земельный вопрос!

Все это и является тем ключом, который откроет обществу дверь в новую, более эффективную систему социально-экономической организации, призванной прежде всего повысить качество жизни граждан.

● ● ●
Два дома, две судьбы, два ТСЖ... У одних отнимают землю, другим не отдают дом в управление. У каждого свои проблемы и свои беды. Это только чиновники одинаково счастливы, а все ТСЖ несчастны по-своему. Но радуется, что сегодня у руководителей России и Москвы четко и определенно проявилась политическая воля: ТСЖ - быть, собственник должен стать реальным хозяином своего дома и территории. Будем надеяться, что волна, покатывшаяся сверху, встретит ответный вал народной инициативы.

Виктор ШИРОКОВ



ТСЖ «Старопименовский, 13» готово взять управление домом на себя, но ...

вления публичных услуг: регистрацию прав, оформление земельных участков, согласование проектов и технических условий. А когда нет веры чиновникам - нет и мотивации к самоуправлению. Собственники жилья не являются реальными хозяевами дома и его совладельцами. Скорее они собственники «виртуальные». Дома так и остались на балансе ДЕЗов, земля не является частью единого земельного имущества комплекса (многоквартирный дом), который не зарегистрирован в Едином государственном реестре прав.

Жители пошли бы в ТСЖ масово, если бы им на каждом шагу не ставили препоны, а, наоборот, дали землю под домом, бюджетные дотации, права заказчика ЖКУ, права владельца здания и земли, а также права заказчика-застройщика по проведению текущего и капитального ремонта, благоустройства территории или ее застройки. Если бы это пре-

возможности «пилить» и дополнительные деньги, выделенные государством на капремонт. Правда, в последнее время они все же начали понимать, что могут захлебнуться валом денег, а с капитальным ремонтом все равно не справятся. Поэтому начинают смиряться: лучше пропустить средства на ремонты через ТСЖ и хоть что-то на этом заработать.

А делиться в любом случае им придется. Пусть через тернии, но ТСЖ становятся субъектом градостроительной деятельности, поскольку именно собственники - по Градостроительному и Земельному кодексу, а также в соответствии с процедурами ЖК РФ - имеют право владения землей. Значит, они могут заказать проект на капремонт, на благоустройство территории, даже на снос дома и строительство нового здания. Жители, создав ТСЖ, вправе нанять подходящую компанию, выбрать подрядчиков, сами могут стать заказчиками-застройщиками.