

Александр Александрович, чем вызвано появление этой организации?

- Собственно говоря, в изменении принципов жилищного самоуправления и заключена суть национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Согласитесь, управление своим домом дело новое, непривычное, не сразу и не каждый приходит к этой мысли. Изменить себя, отказать от того, к чему давно привык, всегда непросто. Два года с лишним действует Жилищный кодекс, а население страны, граждане, владеющие уже более 70 процентами жилого фонда, до сих пор в большинстве своем не имеют представления о том, где кончаются интересы государства, а где начинаются интересы собственника приватизированной квартиры. Многие из них не без основания считают, что в полной мере им как собственникам жилья принадлежит только воздух между полом, потолком в четырех стенах.

- Грешен, но я и сам так считаю. И пока не вижу, чтобы кто-то озаботился переменной моего мнения.

- Наша саморегулируемая организация «Совладение» как раз и призвана содействовать изменению сознания сограждан. Закон о саморегулируемых организациях пока находится на рассмотрении в Госдуме РФ. Но уже сегодня наметились пути его реализации. В частности, СРО «Совладение» предлагает государству реальную помощь в управлении жилищным рынком и реструктуризации ЖКХ. Пора понять: мы все - хозяева своего дома, района, округа, города, страны.

- Звучит красиво, но...

- Это не красное словцо, это жизнь. Есть уже округа в Москве, где собственники без особых проблем объединяются в ТСЖ и начинают выстраивать полноценные партнерские отношения с властями, коммунальными службами и управляющими компаниями. Впрочем, есть и такие, где чиновники продолжают держать в жестком управлении всю жилищно-коммунальную систему. При этом они и сами не умеют управлять, и не доверяют жилищным объединениям граждан.

В противостоянии жителей и чиновничества нет ничего нового, но в данном случае важно помнить, что в жилищной сфере главным заказчиком всех инноваций, покупателем услуг и самым компетентным экспертом выступают непосредственно собственники жилья. Ни интересы бизнеса, ни градостроительные идеи муниципалитета, ни даже интересы государства не должны преобладать, когда речь идет о жилом фонде. Боязнь, а чаще откровенное нежелание выпустить власть из рук и отдать ее в распоряжение собственников жилья уже сегодня подчас приводит к многочисленным злоупотреблениям и нарушениям закона. Потребуются немалые терпение и настойчивость, чтобы ТСЖ из частного случая некоммерческого партнерства превратилось в самую эффективную форму жилищного самоуправления. Этого требует закон, этого ждут наши граждане.

- Можно подумать, что стоит создать ТСЖ, и срочно наступит полное благополучие в наших житейских делах. Так ли это?

- Разумеется, организация ТСЖ как универсальной формы самоорганизации граждан не является панацеей. Однако помимо всех своих преимуществ и недостатков ТСЖ достаточно удачно гармонирует с нашим национальным менталитетом, с нашим неистребимым стремлением к социальной справедливости и общественному согласию.

Жилищные организации и объединения граждан по месту жительства должны нести особую миссию в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». В июле нынешнего года по инициативе собственников жилья было создано новое жилищное объединение, а недавно состоялась и учредительная конференция саморегулируемой организации собственников жилья и землевладельцев «Совладение».

- И чем же вы намерены заниматься?

- В первую очередь будем проводить сходы жителей многоквартирных домов и кварталов, чтобы помочь им в выборе способа управления. Члены СРО «Совладение» получат подписку на наш журнал «Достойное и комфортное жилье», а также пароль доступа на наш сайт в интернете. Организуем дистанционное обучение на портале «Совладения». Собственники жилья получат информационную и методическую под-

держку процедурам управления многоквартирными домами, смогут оформить свое право владения домом и землей. СРО «Совладение» разрабатывает и поддерживает стандарты совместного владения объектами в жилищной сфере и в сфере ЖКХ, а также проводит титульную регистрацию совладельцев в единой информационной базе данных (Единый свод совладений РФ) с выдачей сертификата совладельцев России.

Московское объединение СРО «Совладение» уже создано, а в октябре этого года мы готовимся провести боль-

но-экономическую программу, организационно-правовой механизм которой запущен новым Жилищным кодексом РФ. Уже в 2008 году каждый собственник должен стать совладельцем земельного участка, на котором стоит его многоквартирный дом. И тогда государство сможет снять с себя непосильную и неблагодарную функцию - содержание частного имущества, коим, безусловно, является приватизированное жилье. Пора создать в стране условия для того, чтобы «виртуальные» собственники жилья стали наконец реальными совладельцами России.

ства, какими, собственно, и являются многоквартирные дома.

- Первопроходцам всегда трудно приходится. С чего вы начинали, что уяснили для себя?

- Не сразу, конечно, путем проб и ошибок, но все же разработали процедуру управления многоквартирным домом. Вот что в нее вошло. Прежде всего это порядок передачи в управление многоквартирного дома или группы домов с оформлением нормативного акта органа местного самоуправления, акта приемки-передачи, авизо остаточной стоимости дома, акта балансовой принадлежности и разграничения ответственности по обслуживанию инженерных коммуникаций, отчетов по техническому аудиту и оценки состояния зданий.

Кроме того, отработали демократические процедуры проведения собраний собственников жилья в ТСЖ, формы протоколов, положений, отчетов и пр. Разработали соглашение о долевом участии собственников жилья и членов

та была создана современная система управления земельными ресурсами и регистрации прав граждан на недвижимое имущество. Эту систему внедряли лучшие специалисты мира. Она позволила реализовать глобальные проекты застройки территории страны, обеспечить ее будущее. Характерно, что проект называется «Жизнь после нефти». Не правда ли, что и нам неплохо бы об этом задуматься - наша нефть тоже ведь исчерпаема...

- Освоение чужого опыта - дело, несомненно, полезное. Но не пора ли нам применить его на практике?

- Сложно руки мы не сидели. В 2004 году создали первую управляющую компанию ООО «Мосжилкорпорация» по доверительному управлению многоквартирными домами, которая на практике пилотных проектов приступила к формированию нового рынка по управлению многоквартирными домами посредством создания ТСЖ в больших жилых комплексах. Сформировали и запустили проект ТСЖ «Янтарный» (80

Александр ПАВЛЕНКО:

МЫ ВСЕ

СОВЛАДЕЛЬЦЫ РОССИИ

Более двух лет действует Жилищный кодекс Российской Федерации, с которым в нашей жизни появился новый социальный институт - многоквартирный дом как самостоятельная единица управления. На основе ЖК РФ формируется целый комплекс законодательных новаций, которые призваны принципиально изменить правовые и имущественные отношения в жилищной сфере. Медленно, но с каждым месяцем все увереннее набирает силу движение жителей к овладению основами самоуправления. В начале сентября состоялась учредительная конференция саморегулируемой организации (СРО) собственников жилья и землевладельцев «Совладение». Ее президентом является Александр ПАВЛЕНКО. С ним наш разговор.



шой сход собственников жилья и землевладельцев города Москвы и Московской области, который должен сформулировать предложения граждан по проекту «Большая Москва» - проекту объединения города Москвы и Московской области в единый современный и комфортный для жизнедеятельности граждан регион высокого качества жизни и европейских социальных стандартов. Это поможет организации работы по созданию общественно значимого рынка жилищной недвижимости и рынка услуг, соответствующего лучшим мировым образцам.

- О чем шел разговор на учредительной конференции СРО «Совладение», какие проблемы затрагивались?

- Собрались собственники жилья, представители ТСЖ и лидеры общественных жилищных объединений столицы. В своих выступлениях они дали оценку ходу реформы в ЖКХ, результатам сотрудничества с властями и муниципальными структурами. Обсудили также текущие проблемы, обозначили конфликты, которые время от времени возникают с властями префектурами. Выразили претензии по намеренному затягиванию процедуры оформления права на владение земельным участком, которое принадлежит собственникам жилья в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодексов РФ.

Одним из документов, принятых конференцией, стало обращение к Президенту РФ В.В. Путину и мэру Москвы Ю.М. Лужкову, ко всем политическим лидерам о том, что СРО «Совладение» предлагает вполне реальную социаль-

- Александр Александрович, создание такого объединения, как саморегулируемая организация «Совладение», дело сложное, многотрудное. Не слишком ли завышены ваши амбиции?

- Мы к этой работе не с кондачка подошли. Были к тому серьезные основания. Например, мой личный опыт самоуправления в жилищной сфере начал накапливаться еще с 1985 года. Тогда был создан первый молодежный жилищный комплекс «Икар» на ул. Палиха, д. 7/9, строение 5. Базовой компанией по развитию проекта стал центр НТТМ «Технология». Потом я изучал историю российского предпринимательства, создавал первые совместные предприятия. Тогда же познакомился с практикой управления многоквартирными домами, кондоминиумами. Например, в США, в районе Порт-Авентура, город Майами, во Франции в поселке Сен-Женевье - пригороде Парижа, в Ирландии - в свободной экономической зоне аэропорта Шеннон в городе Лимерик и т.д.

В 1997 году мы создали одно из первых ТСЖ в Москве - «Новослободская, 36/1». Там удалось внедрить основные элементы совместного владения сложными объектами недвижимого имуще-

ТСЖ, договор долевого участия с инвестором - будущим собственником жилья, а также порядок учета долевых взносов на ремонт или реконструкцию зданий с отражением в бухгалтерском и налоговом учете.

В 1998 году провели техническую регистрацию кондоминиума в БТИ. Разработали порядок градостроительной деятельности в кондоминиуме, где заказчиком-застройщиком является ТСЖ как правообладатель земельного участка. Кстати, в том же году в рамках договора с ТСЖ «Золотые ключи» провели аналогичную работу по формированию кондоминиума, что позволило спасти проект от интриг чиновников и недобросовестных инвесторов. Словом, этот десятилетний опыт дал основание замахнуться на такой проект, как СРО «Совладение».

Добавлю, что будучи в Лондоне, удалось обобщить опыт приватизации муниципального жилого фонда Великобритании, познакомиться с работой специально созданной для этого управляющей компании. В 2004 году довелось изучить опыт создания современной системы управления земельными ресурсами в Объединенных Арабских Эмиратах. Там в течение короткого сро-

тыс. кв. метров на ул. Лавочкина), а также ТСЖ «Ухтомский» в Восточном округе, где создавалось современное комфортное поселение малоэтажной застройки на 300 тыс. жителей. Основные принципы и технологические подходы в управлении многоквартирными домами отработывались также на таких объектах, как ТСЖ «Старопименовский, 13», «Дом Неждановой», «Пречистенка, 29», «Краснопролетарская, 7», «Ниагара» и др.

- Александр Александрович, проблемы жилищного самоуправления вы занимаетесь более двух десятков лет. Опыт накопили немалый. Что, на ваш взгляд, следует сделать в ЖКХ сегодня?

- Назрело время форсированного перехода от приватизации квартир к приватизации домов. Государству нужно стать не основным игроком в хозяйственной деятельности субъектов и главным конкурентом бизнеса, а партнером частного сектора. Государству, обществу и предпринимателям предстоит построить фактически новый рынок жилищной недвижимости, сформировать его инфраструктуру. Основной путь решения этой задачи - совместное владение (совладение), когда государство в рамках общественного и частно-государственного партнерства несет затраты на регистрацию прав и создание инженерной инфраструктуры, а частный сектор использует, эксплуатирует, ремонтирует, строит и продает жилье, неся маркетинговые риски.

На мой взгляд, государство должно на рынке управления жильем передать свои функции саморегулируемым организациям собственников жилья. А за собой оставить функцию регистрации прав, кадастровый учет земли и технический учет зданий, помещений, градостроительство и тарифное регулирование естественных монополий, работающих в сфере ЖКХ. Государство должно обеспечить простую и прозрачную систему долевого участия граждан в распределении доходов от использования общественной собственности, основанную на регистрации прав каждого конкретного гражданина России на владение землей и несение им бремени ответственности за ее содержание.

Существующее российское законодательство позволяет провести регистрацию прав собственников жилья на землю в составе общей долевой собственности в многоквартирных домах. Регистрацию прав граждан на владение домом и землей под ним можно было бы осуществить практически для всех собственников жилья, а это почти 30 млн. человек. Мы посчитали: в Москве эта процедура обойдется собственникам жилья примерно в 300 руб. за 1 кв. метр - в качестве разового платежа, который может быть включен в лицевой счет. Все это позволит повысить стоимость и ликвидность жилищного капитала граждан, обеспечит им новый статус - зарегистрированного общественного землевладельца, а значит, и совладельца России, совладельца своего дома, населенного пункта, своей малой Родины.

Беседу вел
Виктор ШИРОКОВ