



## Интервью № 5

***Небольшой (несколько десятков домов) коттеджный посёлок в черте города на берегу реки. Часть домов заселена, часть продаётся; строительство продолжается. Между зданиями проложены асфальтированные дорожки, разбиты газоны и цветники. В непосредственной близости расположены торговый центр и православная церковь.***

### **Как возникло ваше ТСЖ?**

ТСЖ возникло так. Был застройщик всего этого района - ООО «NNN». Они получили в аренду от города кусок земли, сделали проект поселка и начали вести застройку. Сначала возвели первую очередь, потом вторую, сейчас - третья идет. Всего по генплану здесь задумано порядка 83 домов.

### **А сейчас сколько?**

Сейчас построено 22 дома эконом-класса и 33 коттеджа из второй очереди.

### **Все, что построено, заселено?**

Нет. Так вот, когда велась застройка, застройщик оформлял сдаваемые дома на себя в собственность, но парочку домов продал другим собственникам. Когда набралось около 15 (два плюс тринадцать – дома, принадлежавшие застройщику), решили создать ТСЖ. Оно было необходимо для застройщика, так как без ТСЖ он не мог получить очень многие вещи от ресурсоснабжающих организаций, как то: электричество, газ, вода. Ведь этим организациям выгодно иметь кого-то одного - собственника - ему выставлять счета, а тот уж пускай собирает деньги. Такие условия были выставлены застройщику, и он вынужден был создать ТСЖ.

Кроме того, когда человек строит коттедж лично, он сам идет к энергетикам, газовикам, в горводоканал и получает технические условия на подключение своего дома. И больше его ничего не волнует. Здесь же большой поселок, и есть сети внутри него, коммуникации, подстанция, насосная станция строились одновременно с домами, и вся стоимость этих коммуникаций включается в стоимость квадратного метра для конечного потребителя. И всё это называется общее имущество. И вот когда оно появляется, по Жилищному кодексу, есть три варианта. Можно выбрать какого-нибудь дядю Васю, и он будет всем управлять - будет старшим по поселку на основе доверенности от других.



Второй вариант - это создание ТСЖ. Третий вариант - это управляющая компания.

### **А кто выбрал форму ТСЖ?**

Так решили собственники, ещё в тот момент, когда их было немного - NNN и три-четыре физ. лица, купившие коттеджи первой очереди. А дальше застройщик строил и продавал. На сегодняшний день из всех коттеджей первой очереди три коттеджа принадлежат NNN, у остальных другие собственники - физические и юридические лица. По второй очереди парочка коттеджей осталась у «NNN», а пять коттеджей еще не оформлены и достраиваются. То, что дома проданы физическим лицам, совсем не означает, что там есть жильцы. Есть люди, которые купили коттеджи - пара банкиров - но живут в Москве. То есть, они просто вложили деньги в недвижимость. Есть люди, которые живут в Мурманске и Питере, они только собираются переезжать, но еще тоже не живут. Делают отделку. В реальности живут порядка 100 человек.

### **Вы давно руководите этим ТСЖ?**

Я приступил к работе в июле 2008-го года. До этого был другой председатель (с мая 2007-го года) - не из числа собственников, он был принят на работу и управлял этим хозяйством. Потом выбрали на ТСЖ правление из числа собственников, вот я здесь и оказался.

### **Почему ваш предшественник покинул место?**

Всё случилось вот из-за чего. Когда создавалось это ТСЖ, я возражал по многим вопросам. Именно по каким? ТСЖ добровольно взяло на себя обязанности, которые очень нравились поставщикам ресурсов. То есть ТСЖ заключило договора с поставщиками энергии, газа - в одном лице. У нас есть подстанция, есть общий счетчик - и счет выставляли на все ТСЖ. И здесь была вся морока: можно было снимать телесериал «богатые тоже не платят». Деньги собрать с жителей никто не мог. На оплату счетов уходили вступительные взносы (тогда вступительный взнос составлял 5 тысяч рублей). Таким образом, вся финансовая схема ТСЖ падала в яму: членов не прибывало, а взносы скоро кончились.

### **А счётчики на каждом доме были?**

Счётчики по всем видам ресурсов (электричество, вода, газ) на входе в дома стояли с самого начала, но заставить владельцев рассчитываться с ТСЖ внутри организации никак не получалось. «Богатые тоже не платят». Начали накапливаться долги ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями.



Окончиться все могло печально. Потому что, если у «Псковэнерго» есть договор с ТСЖ, а никто с энергетиками не расплачивается, то тогда они отключают на полном основании весь поселок - и тогда все, как у нас. То же самое и по газу, по воде.

Я тогда писал и убеждал всех, чтобы передать все это общее хозяйство ресурсоснабжающим организациям, хоть за даром. Ведь все сети были «свежими», без всяких проблем. Они возьмут это себе на баланс, и мы забудем про все эти вопросы, а будем каждый платить по своему личному счетчику - говорил тогда я. Но сделать этого сразу не удалось.

Когда мой предшественник почувствовал, что «дело запахло жареным», он уволился. А я был его заместителем. Пришлось взваливать все на себя. Первое, что я сделал: с помощью людей, имеющих вес и влияние в городе, которые здесь у нас живут, нам удалось все внутренние коммуникации по газу передать «Облгазу». Точно так же сделали по электричеству: сети, подстанция - всё продано «Псковэнерго». Они выполнили часть работ, а мы им по взаимозачету передали это имущество. Наружное освещение удалось передать городу, он взял на себя оплату наружного уличного освещения. Люди платят только за то, что сами потребляют - освещение в коттедже и на прилегающей территории. И платят самостоятельно. И я очень доволен. Ведь не все сразу понимали, что это значит - иметь на балансе собственные сети. Ну, всё новое, всё оплачено при покупке домов. Но представьте: сгорит какой-то кабель. Кто новый будет покупать, кто монтировать? Мы. А если сгорит подстанция? Она очень дорого стоит. А теперь - это не наши проблемы, а электросетей.

Потом, работа с инженерными сетями, с электрикой требует, чтобы её делали сертифицированные специалисты и организации. В любом случае, нужно заключать договоры с тем же Водоканалом, с электросетями. Это в месяц тысяч шестьдесят будет выходить. Зачем это нам?

### **А долги, которые накопились?**

Вот до сих пор воюем по судам. Стороны судебного разбирательства: ТСЖ против жильцов (членов ТСЖ или не членов). Чего я добиваюсь в суде? Неважно, член ты ТСЖ, или не член. За общее имущество, которое нам всем принадлежит, все обязаны платить. Нет других вариантов. И Жилищный кодекс предполагает следующие вещи. Каждый владеет частью имущества и его нельзя выделить - оно общее, поэтому, когда составляется договор управления общим имуществом и обговаривается, что с ним будут делать, какие с ним будут проводиться работы, и что из этого выливается в годовые взносы, этот договор - один для всех.



К сожалению, Жилищный кодекс не доработан. Недоработки есть по многим вопросам. С тем же договором управления. В Кодексе прописано: ТСЖ обязано заключить договор с не членом ТСЖ. Но нигде не написано, что не член ТСЖ обязан подписать этот договор. Поэтому эта бодяга - когда ему предлагаешь, а он кочевряжится: хочу-не хочу - тянется и тянется. Недавно я в этот вопрос погрузился. Нашел решение Высшего арбитражного суда по поводу заключения договоров. А там сказано следующее: если ТСЖ выполнило условие договора, то считается, что товарищ, который не подписывает этот договор, этот договор принял. На этом основании я пытаюсь доказать нашу правоту в суде с одним самым упертым нашим товарищем. Если удастся, то далее пойдет все более-менее нормально.

### **В чем аргументация этого упертого товарища?**

Там дом, который человек купил одним из первых. Он сам военный, живет в другом городе, здесь не проживает, появляется пару раз в год. У него позиция такая: мол, раз не проживаю, платить не буду. Но Жилищный кодекс предусматривает: неважно, живет здесь человек или нет, а платить обязан. За газ, за электричество, которые тратятся на отопление дома, даже когда жильца нет (дом же не замерзший стоит, там поддерживается температура). Ведь электричество и газ по общим на тот момент сетям поступало же. И не забудем про обслуживание общего имущества.

### **Вы отдали сети по электричеству и газу. А что с водой, дорогами?**

С «Водоканалом» нам договориться не удалось. С ними сложнее, так как они относятся к муниципалитету, там всё не так просто. Вода и канализация - висят на нас. Вроде реальные затраты на это дело не слишком большие, так как коммуникации все новые, тем не менее мы предусмотрели в смете стоимость аварийных работ, вызов муниципальной «аварийки», если что.

### **В какой смете?**

Есть перечень работ, которые должны выполняться в течение года. Потом определяется цена. И по этой смете мы собираем деньги и живём. Если аварийная ситуация не возникнет - хорошо, эти деньги пойдут в резервный фонд, будут как «подушка безопасности».

Далее, по поводу дорог. Дороги, тротуары, газоны - все наши. За ними нужно следить, убирать снег, увозить мусор и т.д.

### **В связи с этим вопрос: а кто у вас в штате?**



Есть председатель правления ТСЖ, есть главный бухгалтер, делопроизводитель и работник по двору нанят. У нас взят в аренду (с помощью одного из членов ТСЖ) небольшой трактор. Один человек все убирает, и у нас чисто. Из города приходишь - здесь рай какой-то.

### **Какая площадь у вас?**

По площади не скажу так сразу, а дорог - около двух километров. Мы сейчас приняли решение поставить шлагбаум - отгородиться. Почему? Хотим сохранить наше общее имущество в порядке. А то по дорогам ездят всякие «камазы», тут стройка неподалёку, им через нас проехать быстрее и ближе. Ездят, разбивают асфальт... А мы хотим сохранить своё имущество.

### **А ремонт оборудования внутри домовладений? Газ, электрика, сантехника? Кто этим занимается? Штатных сотрудников нет?**

Сами собственники. Там их зона ответственности. Я прикидывал, как это можно решать. На такой посёлок, как у нас, это получается какие-то 1/8 ставки электрика, 1/16 сантехника... Кто на такое пойдёт? Поэтому я просто знаю каких-то специалистов, и, если появляется у жильцов необходимость, их координаты передаю. Пожалуйста, вызывайте, пользуйтесь.

### **Из оборудования у вас только трактор в аренде?**

Купили мы ещё к нему разные навесные устройства: триммер для газонов, купили копалку. Так, по мелочам все приобрели.

### **Счетчик, который раньше стоял на входе, теперь не имеет смысла?**

Ну, на него, наверное, посматривает «Псковенергоагент»...

### **Насосов здесь, наверное, нет, раз все малоэтажное?**

Есть, кстати говоря, так как вода и канализация за нами. На сегодняшний день есть одна автоматизированная канализационная насосная станция, своя. Она на нашем балансе.

### **Кстати, насчет «сохранить». Не думали вы об охране поселка?**

Этот тоже обсуждали вопрос на общем собрании.

### **Народ посещает такие мероприятия?**

Процентов 70 приходят.



### **А где проходят собрания?**

Вот в этом самом здании. Это торговый комплекс, и тут имеются офисные помещения.

### **Это ваша собственность?**

Нет, мы арендуем тут офис и иногда зал для собраний. И ещё гараж, в котором стоит наш трактор. До того, как тут стали арендовать, проводили собрания в соседнем учреждении.

### **Этот торговый комплекс строился как часть посёлка? Тем же застройщиком, по единому плану?**

На генплане он есть, но строил его другой застройщик. Если бы его не было на генплане, я бы иначе вопрос повернул. Мы бы собрали собрание и потребовали объяснений, как он тут оказался. Ведь земля-то вся наша. Но он уже был на генплане, поэтому так повернуть не удастся.

Конечно, хорошо было бы, если бы у нас были собственные площади. Что-то сдавали бы в аренду. А так остаётся только собирать деньги, чтобы тут нам находиться.

### **Тут вся земля принадлежит вам?**

Да, мы же за нее платили. А вообще заниматься коммерческой деятельностью мы не можем. ТСЖ - некоммерческая организация, мы не имеем права получать прибыль. Все ложится на резервный фонд и идет на уставную деятельность. Мы можем покупать что-то, чтобы развивать поселок.

### **Из оборудования что у вас в аренде?**

Трактор. Купили мы ещё к нему разные навесные устройства: триммер для газонов, купили копалку. Так, по мелочам все приобрели.

### **Счётчики на домах - личная собственность владельцев?**

Да.

### **Счетчик, который раньше стоял на входе в общую сеть посёлка теперь не имеет смысла?**

Ну, на него, наверное, посматривает «Псковэнергоагент»...



### **Общих насосов здесь, наверное, нет, раз все малоэтажное?**

Есть, кстати говоря, так как вода и канализация за нами. И одна из улиц идёт с небольшим уклоном. Поэтому на сегодняшний день есть одна автоматизированная канализационная насосная станция, своя. Она на нашем балансе. Автоматизированная. Но её бы тоже надо обслуживать. Те, кто готовы это делать, просят слишком большие деньги, я ищу, где подешевле. А в принципе, надо бы всё это тоже отдавать, вместе с сетями.

### **Еще раз о ваших услугах. Что с уборкой мусора?**

Мусор у нас вывозится два раза в неделю. Люди за это платят. Наш дворник весь мусор очень аккуратно и тщательно убирает, следит за порядком. Каждый день он обходит территорию, всё убирает, если нужно рядом с урнами - там всё чистит. Всё-таки когда убирают, когда на глазах у человека чисто, он меньше мусорит.

### **В конечном итоге, на какие услуги ТСЖ собирает с участников деньги?**

Вывоз мусора, уборка территории, стрижка газонов. Плюс заложены деньги на обустройство офиса и гаража. Общая сумма, которая вырастает, делится на число постояльцев, собственников помещений - где-то получается 2000 рублей в месяц с каждого. Так как не все расходуется, что запланировано, то остаются какие-то деньги - они идут в резервный фонд. И если что-то нужно проплатить, но мы не собрали ещё - можно отсюда брать. Например, работы по благоустройству общей детской площадки, о которой мы говорили. Все в открытую, в чистом виде, с документами.

### **Общий бюджет получается где-то порядка 100 000 рублей в месяц.**

Да, примерно столько.

### **Если вернуться к охране...**

Хозяин этого комплекса пригласил сюда частное охранное предприятие. Они здесь снимают офис. И они планировали, что здесь у них будет пульт и группа быстрого реагирования. У нас практически все дома были сданы под охрану хозяевами разным охранным структурам, на сигнализацию. И было предложение перевести все на одну фирму. Будет пульт, круглосуточное дежурство и место, где находится группа быстрого реагирования. Это людей заинтересовало. Потому что поселок наш всё же на отшибе, какой-то подспудный страх у людей есть. Такая группа не помешала бы: проехаться по улицам, последить за порядком. Но пока чисто организационно не все получается. Но думаю, что получится.



### **А что еще в планах?**

А больше, пожалуй, ничего. Есть мысли в перспективе. К сожалению, генплан поселка сначала был привлекательный, и когда мы одни из первых вступали, нам рассказывали, как здесь будет все прекрасно: площадка для отдыха, для детей, вплоть до того, что должны были быть ясли. Но генпланы имеют свойство периодически переделываться, в сторону, удобную застройщику. И застройщик вместо детского сада вlepил еще один дом. И место для детского сада исчезло из поселка вообще. Сейчас детям негде покататься, поиграть. Мы решением собрания перегородили одну из улочек, там у нас летом что-то вроде детской площадки, дети там играют, катаются на роликах, мамочки за ними присматривают.

Здесь вдоль одной из улиц - пустырь. Земля, за которой никто не следит, которую никто не обрабатывает. Вроде бы, это областная земля. И был бы шикарный вариант: можно на этом месте сделать при помощи «Единой России» физкультурно-оздоровительный комплекс, используя национальный проект. Такой, знаете, быстро монтируемый. Чтоб зимой и летом была возможность позаниматься спортом. Рядом можно сделать парк для прогулок, с качелями. Сейчас работаем над этим делом. Если бы это была наша земля, мы бы просто приняли решение, и уже сейчас обустроили там какую-то площадку для игр и прогулок. Какой-то центр для общения, где концерты, где бы дети, старички общались.

### **Как за границей эти «дома общения» при церковных общинах.**

Да. Ещё мы тут думали еще насчет берега реки Великой. Посёлок выходит на берег, мы уже совсем к реке вышли. Если б там можно было какой-то кусок отвоевать. Там же полный бордель, грязь, мусор. Мы бы могли следить за этим. Сделать спуск к реке, пирс, набережную...

### **У вас единственный пример в Пскове такого коттеджного поселка, где создано ТСЖ?**

Есть вроде бы, на берегу Псковы построены дома - там тоже, кажется ТСЖ.

### **Какая-то кооперация с соседями у вас имеется?**

Не имеется соседей. Тут вся земля уже раскуплена, и, кажется, ничего строиться не будет. Кроме очередной серии коттеджей.