

водоснабжение, канализация, газоснабжение, вывоз мусора осуществляются централизованно, и работники коммунальных служб физически не всегда в состоянии уследить за всем хозяйством и содержать его в надлежащем состоянии. В Европе, в Германии в частности, во-первых, нет таких больших многоквартирных домов, как у нас (за исключением, пожалуй, Берлина). Во-вторых, большинство коммунальных услуг там децентрализовано: общие только канализация и водоснабжение. Кроме того, коммунальные службы, которые обслуживают ту же канализацию или водопровод, работают только с общегородским имуществом, сервис внутридомового оборудования они не производят.

Что касается ремонтов зданий, крыш, подъездов, всего остального, в Германии муниципалитеты к этому отношения не имеют. Они не собирают денег с жильцов, не выделяют средства по каким-то федеральным программам. Этим занимаются хаусмастеры. То есть функции нашего ТСЖ в Германии выполняет один человек — по-русски — управдом. Его задача — отслеживать состояние введенного ему хозяйства и организовывать соответствующие работы: найти подрядчика для их выполнения, рассчитать экономику, уведомить жильцов.

Как обычно происходит этот процесс? Будучи в Германии мы обсуждали один реальный случай. Жильцы пятого этажа одного из домов однажды собрались вместе и решили, что можно сэкономить электроэнергию, если поставить датчик в домофон и включать свет только до той квартиры, куда направляется входящий. «Если человек идет в квартиру на втором этаже, зачем нам, на пятом, платить лишние деньги за электроэнергию?», — справедливо рассудили соседи. Они даже нашли подходящего поставщика оборудования и отправились с этим предложением к своему управдому.

Управляющий готовит письма для собственников квартир, в которых все подробно расписывает: сколько стоит внедрение этой системы, по сколько и в течение ка-



Новый цех металлообработки занимает 90 метров в длину и 26 метров в ширину. Он укомплектован новыми современными станками, приобретенными по лизинговой схеме. Также компания приобрела и новые транспортные средства.

кого срока жильцам придется платить, за какой период оборудование окупится и т.п. Письма рассылаются собственникам, что само по себе очень удобно — не нужно устраивать собрания жильцов, которые больше напоминают базар. Собственники знакомятся с предложением управдома и либо соглашаются с ним, либо нет. Если 50% жильцов плюс один человек поддерживают предложение — управдом включает расходы на внедрение системы в тариф на следующий год. У них не происходит все в один день. Расходы на плановые ремонты включены в тарифы и запланированы на много лет вперед.

Такая схема работает независимо от того, надо ли лампочки поменять или ремонт крыши произвести, и занимается этим жилец данного дома, иногда один — на несколько домов, а не муниципалитет. Вновь сдаваемое жилье первое время обслуживает строительная компания.

Но у нас реализовать эту схему на практике будет сложнее, чем в Германии, а именно — слож-

*«...мы со своей стороны можем помочь только технически: проводить обслуживание уже существующих внутренних сетей, строить новые системы коммуникаций, делать расчеты по экономии энергоресурсов»*

нее собрать деньги. В Германии этот вопрос решается просто: там выставленная сумма автоматически списывается со счета собственника жилья. Если у человека нет денег на счету или он отказывается платить по каким-то причинам, на собрании жильцов может быть принято решение о его выселении из квартиры (деньги за проданную квартиру ему возвращаются). Такое жесткое, на наш взгляд, обращение с жильцами у них законодательно регламентировано. В договорах аренды или купли-продажи жилья, в коллективном договоре собственников, которые подписываются при заселении в дом, прописано, что жилец