

САМИ СЕБЕ УПРАВЛЕНЦЫ?

На координационном совете при правительстве Москвы по развитию самоуправления в жилищной сфере названы тревожные цифры: в столице немало более 800 ТСЖ – при этом количество жилых строений приближается к 40 тысячам. Два процента! Почему так мало?

СТИХИЯ ИНИЦИАТИВ

В хаосе «демократических преобразований» в ЖКХ вкладывались все деньги, обслуживание жилищного фонда стремительно ухудшалось. А ЖЭКи, РЭУ и т.д. явно не справлялись с работой. Сыпались фасады, протекали крыши, инженерные системы выходили из строя одна за другой. И тогда стали стихийно возникать комитеты жилищного самоуправления, домкомы, территориальные общины – сыграл инстинкт самосохранения. В то время еще не было понятий «товарищество», «кондоминиум», люди смутно представляли, что такое собственность, а потому новые объединения называли себя АО, ООО и т.п. Главное – ни от кого не хотели зависеть, решили сами приглашать инвесторов для ремонта, самостоятельно распоряжаться придомовой территорией, нежилыми помещениями.

В 1993 году появилось постановление правительства Москвы «О порядке создания жилищных товариществ и передаче домов им в управление». Потом вышел указ президента о ТСЖ, вслед за ним – соответствующий федеральный закон, в котором, кстати говоря, был отражен московский опыт. Наш город и по сей день – своего рода экспериментальная площадка, на которой отработываются новые формы жилищного самоуправления.

Иными словами, подготовка к реформе ЖКХ началась задолго до того, как о ней заговорили.

ЗАБРОШЕННЫЙ КЛОНДАЙК

Закон о ТСЖ открывал заманчивые перспективы. Прежде всего – в использовании финансовых средств, которые люди смогут извлечь из своей собственности. Конечно, ТСЖ – это не АО, товарищества именуется некоммерческими организациями, тем не менее им разрешалось предпринимательство. Правда, с одним условием: вырученные деньги использовать только на нужды дома. Но ведь этого они и добивались! Тем более что само понятие «нужды дома» можно было трактовать широко. Капитальный ремонт, благоустройство – это ясно. А ежедневные квартирные расходы, то, что мы называем квартплатой? Оплата телефонных разговоров? Разве это не домовые заботы? И потому некоторые товарищества стали направлять вырученные деньги именно на эти цели. Уже сейчас есть дома, где люди вообще освобождены от коммунальных платежей!

Где товарищество берет деньги? Строится над домом еще один этаж – мансарда, потом она сдается или продается, бюджет дома при этом пополняется на десятки, если не сотни тысяч долларов (такие примеры есть). Или глухой торец здания – что с него взять? Но ведь это именно то место, где «могла бы разместиться ваша реклама». Или заброшенные подвалы. Расчистить их, отремонтировать, наладить вентиляцию – и вот уже можно разместить там фитнес-клуб. Какой ДЕЗ будет этим заниматься? Если кто и заинтересован в использовании таких помещений, то только сами жители.

А нежилые помещения в доме? Это же настоящий Клондайк, учитывая их дефицит в столице. Можно сдать в аренду – под офис, магазин, банк, а можно и самим открыть торговую точку, мастерскую, а деньги направить на благополучие собственного жилища.

В общем, все – в товарищества! Именно с них – как мыслилось – и должно начаться возрождение разваливающегося жилищного фонда. Что же касается жильцов, райская жизнь им там обеспечена.

С ТСЖ ХОТЬ ШЕРСТИ КЛОК

Но... люди не очень-то стремились объединяться. Причина проста: они не хотели взваливать на себя дополнительные заботы. Сложилась парадоксальная ситуация: город агитировал за ТСЖ, но сам же создавал такие препятствия в их работе, что дискредитировал саму идею жилищного самоуправления.

навсегда отбить у них охоту, ввел правило: по каждому такому помещению, если его хочет взять ТСЖ, извольте добиться специального решения правительства Москвы...

«ЗЛОЙ МАЛЬЧИК»

Почему такое случилось? Ведь если в городе понимают, что только доверившись жителям, можно сохранить жилищный фонд, почему им же ставят палки в колеса?

Да, несогласованность в работе отдельных городских звеньев, защита ведомственных интересов – все это, как говорят чиновники, «имеет место». Но главное все же в другом: в жилищно-коммунальное хозяйство рынок все еще не пришел, здесь все еще действуют командными методами. Меняются названия – вместо ЖЭКов появляются РЭУ, ПРЭУ, но суть от этого не меняется. Они, муниципальные организации, – главные «начальники» в доме. И никому другому уступать этой роли не собираются. ЖКХ – единственная отрасль народного хозяйст-

Разве она не могла записать в его условия: «Все дома обслуживаются по одним расценкам»? Не сделала. Для этого опять-таки надо было провозгласить приоритет жильцов над городскими структурами. А какая власть поделится своими полномочиями...

КАК ТАМ, В ГРЕЦИИ?

Сейчас мы многому учимся, а потому не грех посмотреть, как относятся к жилищному самоуправлению в мире.

В Швейцарии, например, в союзы (за рубежом они называются иначе: ассоциации, комьюнити) объединены 40 процентов жильцов. Столько же в Австрии, Венгрии. А вот в Германии – 20 процентов, и это считается тоже много. Ведь по сути жильцы там начали объединяться тогда же, когда и мы – примерно десять лет назад, когда и там началось приватизация (в отличие от нас – платная). И вот уже пятая часть жителей сами управляют своими домами.

В Германии есть закон: если в доме появится хотя бы второй собственник,

оритетных задач города. Далее. Для хозяйственной деятельности товариществ будут созданы такие же условия, как и для муниципальных организаций. Никакой дискриминации ТСЖ – и в частности, со стороны ДЕЗов – отныне не будет. Тарифы для всех одинаковые.

Предполагается внести изменения в ГК РФ и привести его в соответствие с законом о ТСЖ. Сейчас между ними есть противоречие: по Гражданскому кодексу решение по управлению общим имуществом принимается при 100-процентном согласии всех жильцов, по закону – большинством. Небезодинное разночтение! Добиться единодушия, да еще в вопросах, связанных с собственностью, – задача нереальная. А на противоречиях между жильцами очень удобно сыграть, если захочется похоронить любую инициативу. Ясно, что право решать надо отдать большинству жителей.

Очень важный вопрос – пополнение бюджета дома, и здесь прежде всего речь идет об использовании нежилых помещений. Козырем имущественного департамента был такой: город использует их более эффективно! Ну что ж, будем с таким утверждением считаться. В конце концов в нем есть резон. Но из этого следует, что жильцам надо доказать: если они справятся с этой задачей лучше, передайте им. Рыночный подход!

Не будем забывать: время сейчас работает на гражданское общество. Идея жилищного самоуправления, его необходимость уже осознается на всех уровнях. Появляется, как модно ныне говорить, политическая воля, а это главное в решении любого вопроса.

К сожалению, квалифицированных специалистов, знающих особенности товариществ и их место в системе ЖКХ, у нас очень мало. В этом году в районных управах (где формально – но только формально! – такие специалисты есть), в окружных управлениях жилищного департамента был проведен экзамен. Все было, как в учебном заведении: предварительно раздали билеты с вопросами, дали время на подготовку. Увы, испытание выдержали далеко не все, многие еле вытягивали на «троечку». Особенно много «незнаек» оказалось в районных управах. Значит, надо и дальше учить их, как делить свои полномочия с гражданами. Эту задачу Департамент жилищной политики, координирующий работу по ТСЖ, считает одной из приоритетных.

Понятно: не все жильцы родились управленцами. А потому справедливо и такое замечание: не рано ли передавать собственность гражданам? Не представляют они еще, какую ответственность она на них возлагает, не умеют еще с ней обращаться. А тогда какой с них спрос?

Подумали и над этим. И вот решение: ТСЖ – высшая форма объединения жителей, к ней надо прийти, но неплохо бы поучиться в «начальной школе». Такая школа для ТСЖ – домкомы, почему мы забыли о них? Не обладая имущественными правами, домкомы вполне могут участвовать в жизни дома, влиять на нее. Только надо дать им большие права. Такое решение также было принято координационным советом. Подготовлен проект постановления правительства Москвы, согласно которому домкомы отныне смогут контролировать ДЕЗы, их финансовую деятельность, подписывать акты о приеме тех или иных работ в доме или по благоустройству территории, оценивать готовность строения к зиме. Без подписи председателя домкома ни один акт не будет принят к оплате! Не об этом ли мечтали жильцы?

Кстати сказать, такое право уже дано жильцам тех домов, где хотя нет ТСЖ, но сформирован кондоминиум, то есть очерчен круг недвижимости, которой они владеют. Речь идет о постановлении правительства Москвы 1058-ПП от 24 декабря 2002 года, пункт 8, согласно которому все управляющие компании и ДЕЗы по каждому такому кондоминиуму должны составлять индивидуальный хозяйственный план и раз в полгода отчитываться перед жильцами о его выполнении. Сейчас таких кондоминиумов в Москве примерно полторы тысячи.

...Трудно утверждает себя жилищное самоуправление в городе. Медленно растет число товариществ. Но ведь мы, москвичи, – не сторонние наблюдатели, а самые заинтересованные в этом деле сотоварищи...

Иван ГЛУМОВ



Председатель правления ТСЖ «Дом Кузнецова на Мясницкой улице» Лариса Волкова показывает свои владения.

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Имущественный департамент, например, муниципальным ДЕЗам сдавал служебные помещения по одной цене, а товариществам – для тех же целей – в несколько раз выше. Для муниципальных домов были установлены одни расценки, для ТСЖ – во много раз выше. И уж совсем беда с аварийными службами – теми самыми, которые вызывают на случай серьезных происшествий в доме. Есть пример, когда товариществу (например, «Эйдетика», что на Пресне) счет выставили в сотни (!) раз больше, чем обычным домам.

Такую же позицию заняли некоторые монополисты – поставщики услуг. Они по-своему давили на товарищества. Например, МГП «Мосводоканал» для муниципалов воду отпускал по одним расценкам, для ТСЖ – по завышенным: «Вы коммерческая организация, извольте рассчитываться по коммерческим ценам»...

А уж отношения с Департаментом имущества – на предмет использования нежилых помещений – и вовсе зашли в тупик. Известно, что этот департамент является хозяином таких помещений, деньги за их аренду переводит в бюджет города. С какой стати ему делиться с жильцами? И чтобы

ва, которая по-прежнему остается монопольной, централизованной, социалистической. А потому рыночная – по сути – структура, которой и является ТСЖ, там явно не к месту. Товарищество стало своего рода «злым мальчиком» для РЭУ и ДЕЗов.

Кому понравится свободный, независимый заказчик в лице жильцов? Кому нужен жесткий и строгий контролер, который не позволит работать спуска рукава, разбазаривать бюджетные деньги, а то и просто заниматься мошенничеством? Ведь именно эти ушлые жильцы первыми замечают, что не промазаны швы между панелями, на крыше так и не появилась новая кровля, а просто покрашена старая, хотя деньги – по отчетам – были на это потрачены.

Впрочем, заметят – а что дальше? Ничего не изменится. Простой пример – незаконное повышение тарифов для ТСЖ, о чем уже шла речь. Куда жаловаться людям? Конечно, в управу – почему допускаете такое? Но там сделают вид, что вас не поняли: «Повышают цены самостоятельные хозяйствующие субъекты, мы над ними не властны». Как не властны? А кто привлек их, объявлял конкурс, выбирал лучших? Разве не районная управа?

то жильцы просто обязаны создать орган самоуправления. И отныне хочешь – управляй сам, хочешь – нанимай компанию, но в любом случае освободи город от этой обязанности.

До недавнего времени такая норма существовала и у нас, но Конституционный суд ее отменил: людей нельзя заставлять насильно входить в объединение. По сути все опять взвалили на город. А по силам ли ему это, всегда ли он сможет справиться с этой задачей – такой вопрос судей не интересовал...

ОТДАЙТЕ ЖИТЕЛЯМ ПРАВА

И все же жилищное самоуправление в нашем городе постепенно пробивает себе дорогу. Свидетельство тому – последний координационный совет, на котором были приняты важные решения.

Одно из них – введение персональной ответственности руководителей органов исполнительной власти на местах за все действия (или бездействия!), которые ведут к созданию ТСЖ и формированию кондоминиумов. Иными словами, создание самоуправляемых структур и помощь в этом властей станет одной из самых при-