



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

то окончательное решение вынесет согласительная комиссия районной управы.

Я привел лишь некоторые положения из проекта постановления, но хочу подчеркнуть главную его цель: сделать домкомы реальным участником жилищно-коммунальных процессов, происходящих в доме, контролером финансовых потоков, которые проходят через обслуживающие организации. Так, чтобы жильцы с полным правом могли сказать: «Мы – хозяйева!»

## ЛИНГВИСТЫ, ПОМОГИТЕ!

В 1996 году, когда был принят закон о ТСЖ, существовала единая служба заказчика – ДЕЗ. Но буквально через год вышел Указ Президента РФ о реформе ЖКХ, где говорилось о необходимости ликвидировать монополию государства на управление жилищным фондом, привлечь альтернативные

структуры. Сейчас их в Москве уже десятки. Кстати сказать, ТСЖ – такая же альтернативная форма управляющей организации, но созданная непосредственно домовладельцами. Этот момент и должен быть отражен в новой редакции закона: домовладельцы вправе выбрать один из способов управления – создать ТСЖ либо передать функции по управлению домом уполномоченной государством организации. А это, как я сказал, может быть не только ДЕЗ.

В недавно вышедшем законе «О государственной регистрации юридических лиц» установлено, что такая регистрация происходит в заявительном порядке. Может, какие-то бюрократические препоны в развитии малого и среднего бизнеса это и сняло. Но в жилищное самоуправление новая норма внесла полный разброд. В одном доме стало появляться несколько ТСЖ. Товариществом объявлял себя

отдельно взятый подъезд. Ситуация усугубилась и тем, что если раньше регистрацией занималась специальная палата, то теперь эти функции переданы налоговой инспекции. А там меньше всего интересуются, как возникла та или иная заявка. Не проверяются ни протоколы собраний жильцов, ни устав общественной организации. И вот пошла один за другим судебные процессы – кто же все-таки управляет домом, правомерно ли создано то или иное ТСЖ? А сами дома в результате остаются бесхозными. Новая редакция закона должна положить конец неразберихе.

В существующем законе о ТСЖ говорится: если в доме создано товарищество, то каждый домовладелец является его членом – хочет он этого или не хочет. Но это противоречит Конституции РФ, декларирующей, что участие гражданина в какой-либо организации может быть

только на добровольных началах, заставить его туда войти нельзя. Именно потому Конституционный суд РФ отменил эту норму закона. Но необходимо было изменить и другие его статьи, что своевременно сделано не было. Наши поправки восполняют это упущение.

Теперь человек может жить в доме, где создано товарищество, но не являться его членом. Что – и это существенно – не освобождает его от выполнения решений общего собрания членов товарищества (которое управляет домом), в частности, по размеру квартплаты. Правда, не будучи членом ТСЖ, он лишается возможности высказать свое мнение по данному поводу, а значит, как-то повлиять на определение суммы, с которой не согласен. Но это его личный выбор.

Некоторые статьи закона явно противоречивы, вызывают различное толкование. Вот ст. 7. Там говорится об объектах, являющихся общим имуществом дома, и в частности, сказано, что к нему относятся технические этажи и подвалы. Возникает вопрос: «технические» – это слово относится только к этажам или к подвалам тоже? Мы запросили лингвистов, и вот их ответ: можно понимать и так, и эдак. А ведь из-за этой невнятицы сломано немало копий! Дело в том, что имущественный департамент сдавал и продавал подвальные помещения в домах (например, под офисы), сообщая жильцам, что, мол, «они не ваши. Ваши только те, где проходят коммуникации». Мы обратились к СНИПам. И выяснилось вот что: понятие «технический» по отношению к подвалу вообще не фигурирует! Как оно попало в закон – непонятно. Есть только «подвал». Это помещение как раз и является общим имуществом домовладельцев, на которое никто не имеет права посягать.

Что мы предлагаем в новой редакции закона? Поменять слова местами: общее имущество – это «подвалы и технические этажи». Казалось бы, пустяк. Но от скольких конфликтов

это избавит город и жильцов, как значительно расширятся права ТСЖ!

## РЕШАЕТ БОЛЬШИНСТВО!

В существующем законодательстве не уживаются два понятия: «кондоминиум» и «многоквартирный дом, где живет более одного собственника». В первом случае все правоотношения собственников регулируются законом о ТСЖ, во втором – ГК РФ. Но в кодексе (ст. 246) говорится о том, что собственники, обладающие общим имуществом, принимают решение при 100-процентном согласии. А ведь это смерть жилищному самоуправлению! Найдите дом, где у всех жильцов будет единое мнение о том, как, скажем, использовать нежилые помещения. Ясно, что возникнут противоборствующие стороны. А раз так – ни одно решение не будет считаться легитимным. В доме наступит хозяйственный коллапс.

Столкнулись мы и с тем, что не могли создать ни один кондоминиум, – несогласные находились всегда.

В то же время в законе о ТСЖ говорится о большинстве голосов. И это вполне соответствует демократическим нормам. Значит, в ГК РФ должна быть внесена соответствующая поправка: решает большинство! И обязательна ссылка на закон о товариществах. Что же касается двух понятий: «многоквартирный дом, где приватизирована хоть одна квартира», и «кондоминиум», то их в кодексе надо уравнивать, писать через запятую. Кстати, в кодексе вообще нет понятия «кондоминиум», его надо туда ввести. Иначе непонятно, каким же общим имуществом и участком земли могут распоряжаться жильцы.

Почему это так важно? Если будет сформирован кондоминиум, для чего, повторю, потребуется большинство голосов, только тогда можно передать управление им гражданам, создать в доме товарищество. Таким образом, внесение изменений в Гражданский кодекс снимет еще одно препятствие на пути жилищного самоуправления.

Записал  
**Илья ГЛЕБОВ**

# В ОТХОДЫ

года принимает ряд документов, в которых сформулированы принципы решения проблемы ТБО. В 1992-м – «Схему санитарной очистки города», в 1994-м – «Комплексную экологическую программу до 2005 года», в 2000-м – «Концепцию обеспечения экологической безопасности Москвы до 2001 года и на более отдаленную перспективу».

Что же намечалось и – главное – как исполнялось намеченное? Вот один из типичных примеров. Оперативно откликаясь на требования времени, правительство Москвы 5 мая 1992 года утвердило «Схему санитарной очистки города», которая действовала до самого последнего времени. Схема предусматривала создание новых полигонов захоронения ТБО, реконструкцию и рекультивацию полигонов существующих, а также строительство сети мусоросжигательных заводов (МСЗ) и мусороперегрузочных станций (МПС). В частности, до 1996 г. намечалось организовать селективный сбор пищевых и бытовых отходов, разработать отечественный завод современного уровня по переработке ТБО, наконец, довести переработку ТБО до 45 процентов.

Правительство столицы совершенно точно выявило наиболее важные и актуальные проблемы, подлежащие решению. Иное дело, что радикальные трансформации в стране, предвидеть которые никто не мог, сделали решение этих проблем значительно более сложным делом, чем предполагалось.

Во-первых, в результате экономических преобразований почти полностью была разрушена система сбора вторичного сырья. Невозможным оказался сбор и пищевых, и бытовых отходов. Решение этой сложной задачи намечается только сейчас.

Во-вторых, отечественный МСЗ современного уровня был разработан, однако исполнители постановления решили, что лучше покупать завод за рубежом. Прямые указания мэра Юрия Лужкова об использовании отечественного завода не

выполнялись. И это в то время, как некоторые страны проявляют интерес к нашему заводу и ведут переговоры о его покупке!

Тем не менее «Схема», подкрепленная «Комплексной экологической программой Москвы до 2005 года» (утверждена 27 сентября 1994 года), сыграла свою роль. Благодаря ей активизировалось строительство мусоробрикетующих станций, создание современной системы очистки города от ТБО.

И все же проблема далеко не решена. Более того, она продолжает непрерывно обостряться.

Так, в постановлении правительства Москвы от 5 марта 1996 года отмечено, что в 1994-1995 годах в городе заготовлено лишь 200000 т вторсырья и практически не ведется сбор стекла и полимеров. Одной из главных причин признано отсутствие программы, позволяющей привлечь к решению проблемы предприятия малого бизнеса. Не случайно мэр Юрий Лужков на заседании правительства Москвы говорил: «Пора рассматривать работу по вторичному сырью серьезно. ... Что с организацией сбора вторсырья? Как привлекаем детей-школьников? Никак. Кто приглашен к сбору пластиковых бутылок? Никто. ...Макулатуру и тряпье тоже никто не собирает. Старую систему развалили, а новую никак не наладим».

Это заявление показывает, что высшему руководству Москвы еще в 1996 году была ясна необходимость внедрения раздельного сбора ТБО у населения. Ясна была и необходимость привлечения малого бизнеса к решению проблемы ТБО.

Увы, люди, взявшие на себя исполнение соответствующего постановления правительства Москвы, малый бизнес к делу не подпустили. В итоге постановление практически не выполнено. Да, некоторые эксперименты (в частности, в САО по селективному сбору алюминиевых банок и пластиковых бутылок с участием ООО «Экоинжиниринг») оказались успешными, но в целом дело ограничилось созданием небольшого числа сборных пунктов для галочки. Создание сети

приемных пунктов всячески сдерживается, если не сказать – пресекается. Объемы сбора более чем скромны.

В противовес принципу раздельного сбора ТБО у источника их образования была выдвинута «благородная» идея замены ручного труда механизированным. Авторы этой дебютной идеи добились в ноябре 1998 года принятия распоряжения правительства «О внедрении промышленной сортировки ТБО с помощью мусоросортировочных станций (МСС)», которые надлежит построить на мусоросжигательных заводах (МСЗ) и мусороперегрузочных станциях (МПС). Разумеется, за счет бюджета.

Это новое для Москвы направление в обращении с отходами, проникнутое на словах заботой о повышении производительности труда, откате от грязной ручной работы, ярко продемонстрировало блестящую победу бюрократии над здравым смыслом. Действительно, сколько можно извлечь вторсырья из отходов, смешанных в контейнере, политых дождем и спрессованных мусоровозом? Пять процентов! А если погода хорошая и пищевых отходов мало, то даже десять. Однако лозунги оказались настолько красивы и актуальны, что удалось ввести в заблуждение власти города. Заблуждение продолжается по сей день.

Так, в июне 2000 года проведен эксперимент по раздельному сбору ТБО в Гагаринском районе с установкой специализированных контейнеров, изготовленных в Германии. Эксперимент, проводившийся ГУП «Промотходы», показал: если за дополнительное вознаграждение мобилизовать сотрудников районной управы в количестве, достаточном для того, чтобы ловить жителей, выносящих отходы, и показывать им пальцем, куда и что надо класть, то для городского руководства можно создать видимость того, что закупка контейнеров в Германии абсолютно необходима. Правда, жители сначала открутили от контейнеров симпатичные колесики, потом стали вывозить контейнеры целиком на свои дачи. Более того, нашлись «патриоты», начавшие жечь злополучные контейнеры, которые, как оказалось, горят хорошо и красиво. Но такие «мелочи» не мешали доложить правительству Москвы о «блестящих» результатах эксперимента и необходимости закупки в Германии невообразимого числа контейнеров.

В распоряжении правительства города «О совершенствовании системы обращения с ТБО в г. Москве», принятом в ноябре 2000 года, ГУП «Экотехпром» объявлен монополистом по управлению ТБО. Раздельный сбор отходов и малый бизнес в нем вообще не упомянуты, хотя в 1996 году отсутствие именно этого считалось одной из главных причин обострения проблемы.

И совсем уж непонятно привлечение к ее решению Департамента потребительского рынка и услуг, которое было одобрено правительственным распоряжением от 28 декабря 2000 года о «Создании сети специализированных пунктов по приему и переработке потребительской тары у населения». Это распоряжение вызывает сразу целый ряд вопросов. Зачем Департаменту потребительского рынка заниматься отходами? Зачем ГУП «Московское качество», занимающееся идентификационными марками, берется не за свое дело? Неужели кто-то верит в то, что возвратность стеклотары, как заявлено в документе, можно довести до 60 процентов? И что это приведет к снижению себестоимости продукции? Наконец, зачем тратить государственные деньги на создание производственной базы по переработке стекла, если МЭЛЗ на его-то мощностях может переработать весь стеклотары Москвы?

Тем не менее распоряжением правительства от 6 апреля 2001 года утвержден план создания сети павильонов и пунктов приема вторсырья ЗАО «Вторсырьепереработка». В частности, предусматривается создание 65 объектов всего за полтора года. Только одно «но»: за прошедшие два с половиной года ЗАО «Вторсырьепереработка» смогло поставить 1 (один!) приемный пункт, затратив немалые деньги на всякие разрешения, согласования и оформления. И это несмотря на победу в конкурсе на лучшую инновационную программу, несмотря на поддержку Департамента поддержки и развития малого предпринимательства.

А действительно малый бизнес, который такие объекты мог бы создать и куда быстрее, и с гораздо меньшими затратами, по-прежнему от дела в стороне...

**Юрий КОРОТКИХ,**  
заместитель председателя НТС ВООП,  
руководитель рабочей группы  
«Сбор и переработка отходов»  
при мэре и правительстве Москвы