

Опыт взаимоотношений с исполнительной властью показывает, что саморегулируемые жилищные организации вполне способны самостоятельно решать свои проблемы, успешно взаимодействовать с эксплуатационными и предпринимательскими организациями, с поставщиками ресурсов. Не случайно только в последние годы возникло множество районных и окружных ассоциаций ТСЖ, действует городская жилищная палата.

## НА ЧТО ОПЕРЕТЬСЯ ТСЖ?

Тем не менее возникает вопрос: «Кто после реорганизации Госстроя РФ будет заниматься кондоминиумами, создавать для них законодательную базу, решать организационные, финансовые, информационные вопросы?» Кроме депутатов разных уровней, самих общественных жилищных организаций и ассоциаций, заниматься этими проблемами стало некому. Но такие организации до сих пор не нашли своего места. ГУПы - сами по себе, ТСЖ - сами по себе, хотя еще в апреле 2000 г. был принят закон Москвы «О взаимодействии органов власти г. Москвы с негосударственными некоммерческими организациями». И, кстати, практика показала, что наиболее жизнеспособные нормативные акты принимаются тогда, когда в их разработке активное участие принимают как раз те, для кого они непосредственно предназначены. Хотя бы потому, что ТСЖ и другие жилищные объединения сами призваны осуществлять эти акты на практике. А уж они не пропустят ни одной статьи, параграфа, ущемляющих их права, или по крайней мере оторванных от жизни. К сожалению, это не всегда удается. Например, в проекте Жилищного кодекса РФ на кондоминиуме... поставлен крест. Это понятие подменено термином «многоквартирный жилой дом». Под ним понимают здание, официально введенное в эксплуатацию решением органа местного самоуправления. Таким образом, в законодательстве право собственности в кондоминиуме уже подменяется правом собственности в многоквартирном жилом доме. Понятия пересеклись: если кондоминиум не сформирован, то законодательство регулирует правоотношения между домовладельцами с позиции многоквартирного дома. А если кондоминиум сформирован? Тут законодательство уже регулирует правоотношения с домовладельцем с позиции именно кондоминиума. Ситуация складывается неоднозначная, что неизбежно приведет к конфликтам в правовом регулировании.

В принципе закон о ТСЖ надо изменять или по крайней мере коренным образом править. И все же в один Жилищный кодекс всех проблем жилищных объединений не вложить. Если отменить понятие кондоминиума, не узаконить его регистрацию, то придется отменить и налоги на общедомовую собственность в кондоминиуме, на землю, на нежилые помещения, на инженерное оборудование в жилом доме. А ведь наполнение бюджетов городов мира на 50-60 процентов как раз и происходит за счет налога на землю и ее аренду. В многоквартирном жилом доме неизвестно, сколько квадратных метров территории или нежилых помещений принадлежит именно собственнику жилья. Но если так, то и платить он не будет. Собственники квартир и комнат попросту откажутся от общедомовой собственности. Те, кто лоббирует скорейшее принятие нового варианта Жилищного кодекса, столкнутся с мощным сопротивлением жителей.

Опору нужно делать на саморегулируемые жилищные организации. Надо только дать им возможность распоряжаться финансовыми, организационными и техническими ресурсами, необходимыми для управления, владения и эксплуатации своих домов.

**Лев МАТЕРОВ,**  
председатель ассоциации ТСЖ «Центр»

# ДОМКОМ -



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

В 2003 году «Московская среда» опубликовала интервью с Юрием Андрюховым, председателем домкома в доме 9, что на ул. Велозаводской - район Южнопортовый, ЮВАО. Речь шла о том, что реформа ЖКХ многовариантна: самоуправляемые жилищные объединения москвичей могут воплощаться в самые разнообразные формы - это и ТСЖ, и ЖСК, и территориальные общины, и т. д.

Домком - одна из таких форм самоуправления. Появился он еще во времена советской власти, однако действенности и актуальности не потерял по сей день. В последнее десятилетие как-то отошел на второй план, но сегодня эта форма общественной деятельности жителей, похоже, обретает новую жизнь. Свидетельство тому - постановление правительства г. Москвы «О домовых комитетах», подписанное мэром столицы Ю. Лужковым 21 сентября нынешнего года.

В подготовке этого документа принимали участие не только специалисты Департамента жилищной политики и жилищного фонда, но и сами активисты домкомов столицы. Одним из них был и Юрий Андрюхов. А поскольку ему «снизу» виднее, мы и попросили его прокомментировать смысл и суть нового постановления о домкомах.

**- Юрий Афанасьевич, со времен опубликования материала «Домком, ты при ком?» прошло около года. Тогда ситуация с домкомами была не очень ясна, и вот наконец появился документ, который дает этим жилищным самостоятельным образованиям законное право на жизнь. Вы довольны его содержанием?**

- Это как посмотреть. С одной стороны, замечательно, что Юрий Михайлович обратил на нас внимание, дал домкомам законный ста-

тус. С другой стороны, сам факт появления документа еще не главное. Важно наполнить его деловым содержанием.

**- На это, судя по постановлению, отведен двухмесячный срок - Департамент жилищной политики и жилищного фонда должен за это время утвердить и довести до сведения жителей, префектур и управ районов методические рекомендации по созданию, деятельности и учету домовых комитетов и примерный устав домкома.**

- Два месяца - срок действительно предельно сжатый. Горячая предстоит работа не только чиновникам департамента, но и нам, домкомовским лидерам - нельзя в спешке упустить какие-то нюансы нашей деятельности в будущем. Как известно, ошибки устранить труднее, чем заранее предвидеть их последствия.

Впрочем, эта «методичка» будет создаваться не на пустом месте - в конце концов у домкомов стаж составляет много десятилетий. Опыт, слава богу, есть, и немалый. Например, наш комитет начал действовать более полувека назад, когда дома только-только сдавались в эксплуатацию. Так что понятие «домком» - не какое-то общественно-политическое или технологическое открытие. Постановление правительства Москвы просто узаконивает наше существование, возвращает нас в круг ныне действующих жилищных объединений.

**- Словом, как у Экклезиаста: «Ходит ветер по кругу и возвращается на круги своя...»?**

- Э, нет. Это не круговая протоптанная тропинка. Еще классики говорили, что общество развивается по восходящей спирали. Каждый ее виток должен нас поднимать, вносить нечто новое, нечто более совершенное. Вот возьмем недавно вышедшее постановление. Если до наступления «эры демократии» мы главным образом находились в ведении профсоюзных и заводских управленцев, то ныне территориальным органам управления предписывается напрямую взаимодействовать с домкомами. Иначе говоря, мы должны стать «соуправленцами» в своих домах или их группе. То же самое относится и к ДЕЗам, другим уполномоченным управляющим организациям, в том числе коммерческим. Кстати, имеется приложение к постановлению, где оговаривается порядок такого взаимодействия. Там твердо говорится, что предусматривается общественный контроль в сфере управления и содержания жилищного фонда. Это должно способствовать широкому привлечению всех слоев населения к участию в жилищно-коммунальной реформе, к развитию общественного самоуправления граждан в жилищной сфере.

**- Ну, таких-то обтекаемых слов мы уже наслушались. Опять лозунги, снова декларации, никого ни к чему не обязывающие...**

- Надеюсь, на этот раз от слов мы все-таки перейдем к конкретным делам. Не случайно в приложении к постановлению правительства сказано, что домкомы как общественные добровольные объединения граждан по месту жительства - будь то многоквартирный дом или кондоминиум - создаются «для совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом жилых домов, а также содержанием придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения».

**- И как же на деле будет осуществляться этот контроль?**

- Понимаете, мы ведь и раньше могли пойти в какую-то инстанцию, о чем-то попросить, чего-то потребовать. Но к нам относились, как к досадной помехе в «серьезном» деле чиновничьего труда, как к назойливой мухе, от которой можно отмахнуться и тут же забыть. Постановление, подписанное Ю.М. Лужковым - это по сути приказ, предписывающий всем управляющим и эксплуатирующим организациям, отраслевым и функциональным органам исполнительной власти оказывать домкомам содействие в их организационной деятельности, предоставлять всю необходимую информацию - что, кстати, очень важно, ведь порой в «конторах» не допросишься даже простейших данных.

Кроме того, все эти организации обязаны оперативно реагировать и принимать действенные меры по выявленным домкомами фактам нарушения, связанных с содержанием, эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда и придомовой территории, а также рассматривать их предложения по улучшению работы жилищно-коммунальных служб, содержанию и сохранности жилых домов и прилегающих к ним участков. Тем самым утверждаются полномочия домовых комитетов при их взаимодействии с органами исполнительной власти и управляющими организациями. Управы выдадут руководителям домкомов соответствующие удостоверения. Было бы хорошо, чтобы в нашей деятельности приняли участие и депутаты муниципальных собраний.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

## ДЕЗ МЫ ПОПРАВВИМ!

Ответственно заявил чиновник Департамента жилищной политики

Спустя две с половиной недели после выхода постановления правительства Москвы от 21 сентября 2004 г. № 651-ПП «О домовых комитетах» журналистов городских газет пригласили на пресс-конференцию, чтобы, с одной стороны, познакомить с документом, с другой - призвать поспешествовать в деле внедрения новых знаний в толщу народа. Рассказать о постановлении № 651-ПП взялся начальник управления координации деятельности ТСЖ и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда Виталий Акимкин.

Ощувив внимание зала, Виталий Васильевич для начала напомнил о стратегической задаче реформы жилищно-коммунального хозяйства - «создание условий для образования и эффективной деятельности товариществ собственников жилья и других объединений граж-

дан, создаваемых в жилищной сфере, а также активная поддержка инициатив населения в части совершенствования взаимоотношений в сфере жилищно-коммунальных услуг». Затем углубился в историю вопроса. По мнению Виталия Васильевича, «обрушившаяся на нас демократия»

заставила жителей аварийных домов объединяться, чтобы «участвовать в улучшении проживания в домах». Благодаря этому около 800 таких объединений возникло в столице в ту злополучную пору. Начинание постепенно подкреплялось законодательной базой. Появились собственники жилья. Появились и право собственности на общее имущество. При этом докладчик назвал цифры: домов ЖСК и ЖК в столице около 2300, к ним еще нужно добавить 1300 ТСЖ - вот в таком количестве домов живут столичные собственники. Но если учесть, что в Москве 39,5 тыс. жилых домов, то негусто выходит: меньше десяти процентов.

Вместе с тем если под собственников правовая база все же подведена, то с нанимателями жилья полное бесправие вышло: нет такого документа, чтобы указал им путь к объединению. На эту-то заковыку и указал столичный мэр на одном из заседа-