

У ДОМКОМОВ

Разговор о предыстории постановления, о наиболее важных его моментах начал **Виталий АКИМКИН**, начальник управления координации деятельности ТСЖ и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы:

— Года два назад на координационном совете по развитию самоуправления в жилищной сфере при правительстве г. Москвы мэр Ю.М. Лужков отметил, что создание ТСЖ ведется медленными темпами. Более того, законодательство о ТСЖ предусматривает участие в управлении жилым домом только собственников жилья. Несобственники, наниматели жилья, оказались отстраненными от управления многоквартирными жилыми домами, хотя проживают в них порой с самого рождения. Они оказались отодвинуты и от участия в контроле над содержанием и ремонтом своих зданий, придомовых территорий. Поэтому мэр поручил разработать нормативно-правовой документ, который бы дал основания общественным объединениям граждан активнее участвовать в контроле деятельности ДЕЗов, управляющих и обслуживающих организаций и т.д. Первоначально предполагалось, что постановление предоставит домкомам самые широкие полномочия, вплоть до права подписи на платежных документах. Однако на первом этапе, когда большинство комитетов только организуется, мы поостереглись включать это положение в документ, поскольку они прежде всего являются общественными организациями, кроме того, у них нет пока своих расчетных счетов. Впрочем, от этой идеи мы не отказываемся. На следующей фазе развития самоуправления, вполне возможно, домкомы станут регулировать и движение денежных средств. Пока же ограничилось тем, что председатель домкома вправе ставить свою подпись на акте приемки-сдачи любых видов работ по ремонту дома или благоустройству территории.

«МС»: И что, подрядная организация без этой подписи не получит денег за выполненные работы?

В. АКИМКИН: Без визы домкома акт будет считаться недействительным. Но председатель домового комитета должен обосновать причину отказа от подписи. На согласительной комиссии, которая будет организована в каждой управе, рассмотрят его доводы. Если требования чрезмерны, их могут игнорировать.

Михаил КОДЕНКО, начальник управления реформирования ЖКХ Южного административного округа:

— У нас в округе уже давно действует правило: по распоряжению префекта работы по программе «Мой двор, мой подъезд» не считаются выполненными, если в акте нет подписи старшего по дому. Мне самому довелось поработать в ДЕЗе, и я помню, сколько неприятных минут доставило это распоряжение. После выполнения работ приходилось вместе со старшим по дому заглядывать чуть ли не в каждый угол, по его требованию что-то переделывать. Постановление правительства Москвы о правах домкомов делает эту работу более системной.

В. АКИМКИН: Собственно, документ этот изначально предусматривал две цели. Первая — повысить эффективность деятельности управляющих организаций за счет прямого контроля жителей, кровно заинтересованных в том, чтобы состояние их дома улучшалось. Вторая — воспитание у жителей чувства хозяина, чувства причастности к управлению и эксплуатации жилищного фонда, чувства ответственности. Пока город дополняет за поддержание зданий и придомовых территорий в порядке, но недалеко то время, когда мы полностью будем оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Территориальное общественное самоуправление в лице товариществ собственников жилья, территориальных общин, а теперь и домкомов должно подготовить к этому граждан, внедрить в их сознание мысль о том, что «добро» государство уходит из этой сферы, что отныне за все придется отвечать самим.

Елена ШОМИНА, доктор политических наук, профессор Высшей школы экономики:

— Постановление о домкомах вышло своевременно, но я бы хотела выделить другую ипостась этих комитетов. Дело, быть может, даже не столько в расширяющихся возможностях контроля над управляющими и эксплуатационными организациями, сколько в повышении информированности жителей обо всем происходящем в доме и на окружающей территории. Я 15 лет занимаюсь жилищным движением, а последние 8 лет возглавляю совет нашего подъезда. Люди порой просто не знают, что происходит вокруг. Вот пример. Кто-то принял решение сделать в нашем доме межпанельные швы. Никого об этом не предупредил. И когда рабочие повисли в

После выхода в свет постановления правительства г. Москвы «О домовых комитетах», подписанного мэром столицы Ю.М. Лужковым 21 сентября 2004 г., в редакцию стали приходить вопросы о том или ином положении документа. И мы решили провести встречу председателей домкомов с представителями исполнительной власти территориального и отраслевого уровней, учеными, юристами. Круглый стол на тему «Домком: организация, становление, проблемы» прошел в помещении префектуры Южного административного округа, за что редакция благодарит префекта Петра Павловича Бирюкова.

своих люльках напротив окон, наши бабушки запаниковали, начался шквал звонков по 02: «Караул! Грабят!» Ничего этого не было бы, проинформируй управляющая компания о предстоящей операции. Информационный вакуум призван заполнить домком. Кроме того, он должен обеспечить безопасность и комфортность нашего повседневного бытия, жизнь по принципам доброго соседства.

С 2006 года начнет действовать закон о местном самоуправлении. В нем есть статья, посвященная территориальному общественному самоуправлению, которое может осуществляться на уровне подъезда, дома, микрорайона. Если есть необходимость, советы подъездов могут объеди-

мере. Для этого наши товарищества собственников стали создавать территориальные общины. Надеюсь, что следующий правительственный документ будет посвящен именно их организации.

Максим ТРЕТЬЮХИН, депутат муниципального собрания, муниципальное образование Печатники:

— Желание жителей самоорганизоваться в домкомы естественно. Однако само по себе это не произойдет — нужны методические рекомендации, а их пока что нет, по крайней мере до домкомов они не доведены, хотя после выхода в свет постановления прошло уже немало времени. Департаменту жилищной политики и жилищного фонда надо бы поторопиться с этим делом.

В. АКИМКИН: Понятно, что председатель домкома, не имеющий специального технического образования, вряд ли сможет проконтролировать инженерные решения. Но в простейших-то делах он вполне способен разобраться. Вот живой пример. У нас во дворе должны были снять неплодородный, зараженный химикатами грунт. На его место надо было завести свежую землю. Вместо этого привезли несколько машин торфа, рассыпали его сверху, посадили деревья и кустарники. Кто-то бросил непотушенный окурок — торф выгорел. Разве председатель домкома подписал бы такой акт? Да никогда! Никакой особой подготовки тут не требуется.

компромиссов, когда сталкиваются интересы отдельных жителей. Скажем, устраивать ли стоянку для автомашин в каком-то углу двора или нет?

У нас сложилась странная ситуация: люди поделились на жителей и чиновников. И к чиновникам относятся чуть ли не враждебно. Но ведь они тоже заинтересованы в том, чтобы все работы были сделаны хорошо. Правда, из окна своего кабинета не всегда видят детали. Вот для того и нужны домкомы, чтобы подсказать им правильное решение. Так, в Бирюлеве Западном надо было построить продовольственный магазин, чтобы обеспечить шаговую доступность для жителей. Наметили место — вроде бы подходящее по всем параметрам. Од-



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА



наться в домовый комитет, а те, в свою очередь, создать территориальную общину, которая может стать юридическим лицом. Главное, чтобы интересы жителей были озвучены во властных инстанциях, а их права защищены. Есть, правда, опасность превратить создание домкомов в очередную кампанейщину. Недавно встречаю главного инженера нашей управляющей компании — говорит мне: а мы уже организовали домком! Как же так, я живу в этом доме и ничего об этом событии не знаю? Оказывается, они создали один домовый комитет на несколько домов. Без ведома жителей появилась организация, которая будет претендовать на то, чтобы представлять их интересы. А если где-то уже действует ТСЖ или ЖКС? Стоит ли их стелкивать с домкомом лбами?

Владимир КОТОВ, специалист управы района Савеловский:

— Пока у нас в районе зарегистрировано только шесть домкомов, но уже сейчас возникли проблемы. Кое-кто начал путать самоуправление с самоуправством. Поскольку ни в самом постановлении, ни в приложении к нему не указан количественный состав домкома, в одном из подъездов в него было избрано... сразу 15 человек. А что же другие подъезды? Они ведь тоже должны иметь представительство в комитете. Когда я отказал в регистрации, меня тут же обвинили в том, что я ущемляю права граждан. Наверное, в документе все это надо было оговорить.

И еще. Управы, ДЕЗы многое делают по программе «Мой двор, мой подъезд». Но вот принять на сохранение уже сделанное никто не хочет — ни старшие по домам, ни домкомы. Почему? Кто, как не сами жители, заинтересованы в сохранности их домов и благоустройстве территорий? Может быть, и об этом следовало сказать в постановлении.

Как бы то ни было, общественное самоуправление понемногу развивается. Сейчас идет межвание придомовых территорий. Иной раз получается так, что детская площадка отводится одному дому, а спортивная — другому, парковка — третьему. Люди поняли, что надо объединяться — во имя справедливости, во имя того, чтобы пространство дворов служило всем в равной

Регистрация домкомов тоже вызывает сомнения. Кто ее будет проводить? Управа? Муниципальное собрание? Может быть, эту процедуру упростить? Достаточно будет протокола общего собрания, чтобы признать полномочия председателя домкома?

В. АКИМКИН: По этому поводу были разные мнения. Мы остановились на том, что никакой официальной процедуры не надо. Другое дело — учетная регистрация. Но это необходимо хотя бы для того, чтобы и органы власти на местах, и управляющие организации знали, что к ним обращается не самозванец, а легитимный представитель общественного самоуправления, что он вправе контролировать деятельность подрядчиков. И председатель домкома должен иметь соответствующий документ. Чистая формальность, но она необходима, чтобы не было конфликтов. Заниматься учетной регистрацией будут специалисты в управе, назначенные для работы с населением.

Е. ШОМИНА: Уполномоченных по работе с населением надо специально готовить, обучать, а поскольку эта работа деликатная, то и подбирать их надо с разбором. Я как-то зашла к такому специалисту в нашу управу. Попыталась поговорить, но человек попал абсолютно равнодушный, смотрел на меня, как на пустое место. У меня большая библиотека по самоуправлению, я принесла ему несколько нужных книг, подарила. А потом увидела: это ему совершенно не интересно...

В. АКИМКИН: Мы организовали постоянные действующие курсы по подготовке таких менеджеров при центре содействия жилищной реформе. Правда, сейчас их работа временно приостановлена. Но в самое ближайшее время дадим рекомендации в префектуру, где можно пройти такое обучение. Предполагается, что это будут двухнедельные курсы продолжительностью 86 часов. На занятиях специалисты смогут понять принципы общественного самоуправления, порядок образования ТСЖ, территориальных общин, домкомов и т.д.

Е. ШОМИНА: Если домкомы наделяются правом контроля над управляющими и эксплуатационными компаниями, то, вероятно, и председатели комитетов надо готовить к такой деятельности?

Владлен ПРОКОФЬЕВ, Институт экономики города:

— Самое трудное — научить людей уважать свою собственность. Ведь любой объект недвижимости надо бережно содержать, вовремя ремонтировать, увеличивая тем самым его стоимость. Собственники должны нести бремя содержания недвижимого имущества. Создание домовых комитетов должно послужить воспитанию жителей, превращению их в расчетливых хозяев.

Что же касается контроля, то это право принадлежит в первую очередь собственникам жилья, а не нанимателям. Но вот решение общественных вопросов — правил взаимного проживания, права на полную информированность — должно принадлежать всем без исключения жителям дома. В постановлении правительства Москвы это надо было прописать более четко. Необходимо, чтобы управляющая компания не реже одного раза в квартал отчитывалась перед жильцами каждого дома. И не председатель домкома должен идти к ее руководству и о чем-то просить, а само оно должно быть подотчетно общему собранию жителей.

К сожалению, сегодня сами чиновники определяют, хорошо они сработали или плохо. А надо добиться того, чтобы оценку их деятельности давали жители, причем по конечному результату. Для этого их все-таки необходимо обучать. В городе Бор мы попробовали провести такую учебу. Активистам рассказали, например, как вывозить мусор. Показали, как оценивать состояние площадки, контейнеров. Они сами представляли оценки — в баллах. Теперь самостоятельно могут проверить работу компании по вывозке твердых бытовых отходов. Такая работа общественности помогает органам местного самоуправления принимать необходимые административные решения.

М. КОДЕНКО: На мой взгляд, постановление правительства, приложение к нему, примерный устав домкома и методические рекомендации не должны быть жестко регламентированными. Они должны предполагать свободу выбора — в применении к особенностям каждого дома. А кроме того, давать «зазор» для поиска

нако пришли общественники и сказали, что они не против строительства, но площадку надо бы передвинуть метров на 30 в сторону, потому что здесь как раз расположена детская площадка. В принципе проектировщики детскую площадку тоже предусмотрели, но наметили ее в 20 метрах от проезжей части дороги. Что оставалось делать чиновникам? Только сказать людям «спасибо» и переделать проект.

Домкомы должны стать первыми помощниками властей, их советчиками, добросовестными информаторами. Тот же глава управы не может знать состояние дворов вплоть до каждого квадратного метра, а общественники могут подсказать ему, где надо срочно провести благоустройство, а где пока можно и потерпеть.

Как мне кажется, уведомительный характер регистрации домкомов обязателен. Конечно, выбор людей должен быть свободным, его нельзя лимитировать. Однако и в органах власти должны знать: кто есть кто? Был случай, когда в управу пришел человек и сказал, что он председатель домкома. Пожаловался на начальника участка. Оказалось, что человек этот решил отомстить тому после конфликта. Вспомогательный выяснилось, что он самозванец, никто его не выбирал в домком, не уполномочивал ни на какие действия. Удостоверение домкомовца поможет снять такого рода казусы.

Кроме того, чиновникам полезно было бы проводить своего рода день домкома, во время которого они могли бы информировать председателей комитетов о том, какие работы предполагается провести в их домах. А советовавшись с ними, внести коррективы. Иногда не грех обратиться и за прямой помощью жителей. Был у нас как-то случай: в одном из подъездов облезла краска. На тот момент денег для ремонта у ДЕЗа не набралось. Жители в складчину собрали недостающие средства и привели подъезд в порядок.

Как правило, жители знают в своем подъезде всех. Однажды в подъезде какой-то малолетний балбес разрисовал все стены фломастерами. Жильцы вычислили его элементарно — по почерку. Родителей вызвали к участковому и заставили делать ремонт за свой счет. С тех пор стены в подъ-