

За огромным овальным столом в здании мэрии на Новом Арбате не было ни единого свободного кресла. Кое-кто пристроился и во втором ряду.

Казалось бы, тема пресс-конференции весьма прозаическая. Устроители встречи - специалисты Департамента жилищной политики и жилищного фонда - сформулировали ее бюрократически-тяжеловесно, но точно: «О создании условий для участия жителей в управлении многоквартирными домами в свете Жилищного кодекса Российской Федерации».

Интерес журналистов, несмотря на эту прозаическую формулу, вполне объясним: проза жизни, как древняя земля, держится на трех китах - дом, работа, семья. Эту последовательность можно поменять, но дом, родная крыша над головой всегда останется ценностью, которой мы дорожим.

Но почему именно сегодня это волнует нас все больше и больше? Актуальность вопроса становится потому, что три месяца назад вступил в действие новый Жилищный кодекс РФ. В этой не слишком толстой брошюре заложена мина, о потрясающем действии которой многие москвичи еще и не догадываются. ЖК коренным образом должен в скором будущем изменить наше бытие. Почему и как? На эти вопросы попыталась ответить **Ольга Долгушина, заместитель руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда.**

Мэр и правительство Москвы всегда уделяли большое внимание вопросам участия населения столицы в управлении своими многоквартирными домами. Было принято несколько вариантов государственной программы «Жилище». В них наряду с нормативными документами всегда подчеркивалась роль жителей в управлении домами. Предполагалось, что наконец-то появится альтернатива эксплуатирующим организациям - ДЕЗам, будут управляющие компании другого рода, начнут создаваться товарищества собственников жилья, в результате чего должен появиться тот самый собственник, который сможет разделить с государством бремя содержания этого имущества.

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС...

К сожалению, целый комплекс объективных и субъективных причин не позволил этим радужным чаяниям сбыться. Ольга Валентиновна привела убийственную цифру: за многие годы движение по созданию ТСЖ так и не приняло массового распространения. А между тем собственниками квартир стало уже более 70 процентов москвичей, и число это с каждым месяцем увеличивается.

Все эти люди должны были бы нести тяжесть содержания не только своей жилплощади, но и всего общедолевого имущества в доме. Однако, как видим, не торопятся это делать. Может быть, новый ЖК изменит ситуацию? Раньше камнем преткновения всегда считалась придомовая территория - без нее дом, словно островок в океане, вокруг которого бушуют волны житейского моря, и ступить на эту жидкую хлябь было невозможно. Иными словами, так называемые собственники не могли по своему разумению поставить на территории детские и спортивные площадки, построить парковку для своих машин, возвести пристройку к дому или надстроить мансарду.

Что ж, теперь ЖК говорит четко: земля является общедолевым имуществом, и право на этот участок должно быть зарегистрировано. Ответ на этот вопрос в общем виде вроде бы дан, но где технология его реализации? Ее пока нет. По-прежнему не ясно, кто и как будет определять размеры земельного участка, как быстро пройдет межевание дворов и микрорайонов, кто поможет внести эти данные в земельный кадастр? А без всего этого невозможен переход права на собственность из рук государства в руки самих жителей.

Резонен вопрос: а может, где-то москвичи-собственники уже добились такого права? Увы, нет, призналась Ольга Долгушина. Теоретически - по Жилищному кодексу - более-менее ясно, как это оформлять, но самого-то механизма пока в Российской Федерации нет. А без государственной регистрации декларированное якобы право на землю - пустой звук. Словом, права-то жилищных объединений граждан на общедолевою собственность расширены, но как их вырвать у чиновников, вот это другая статья. Во всяком случае, разрабатывать подзаконные акты и нормативы они не спешат...

В чем же общегосударственная идея, заложенная в Жилищный кодекс? Многие граждане понимают ее однозначно: государство вознамерилось снять с себя бремя ответственности за жилье дома и переложить его на жителей. Ольга Долгушина с этой позицией не согласна. Дело в том, что рыночная экономика вошла



Ольга ДОЛГУШИНА: «Собственник должен разделить с государством бремя содержания своего имущества».

в противоречие с социалистической, когда государство полностью отвечало за содержание жилых домов. Но сейчас у государства денег на эти цели стало меньше, тем более что многие просто перестали платить за свое жилье. Сегодня по-прежнему большинство граждан, получив очередную жировку из ЕИРЦ, рассчитавшись по ней в банке, спокойно обращается к другим заботам. И забывают о том, что ежели уж они стали собственниками, то должны озботиться и качеством уборки своего подъезда, территории вокруг дома, моют ли окна на лестничных площадках, не забит ли мусоропровод и т.д. А ведь расходы на это включены в единый платежный документ. Как же не проверить, не впустую ли ты потратил деньги?

Словом, глубинная задумка, заложенная в ЖК, должна была обозначать не обязанность вместо государства нести расходы, а право участвовать в управлении своим домом, своей общедолевою собственностью. Это главная цель.

Цель эту в одиночку реализовать трудно, если не невозможно. Поэтому в Москве в последние годы появилась целая «этажерка» жилищных объединений граждан: домовые комитеты, территориальные общины, ТСЖ, ЖК, ЖСК. Жилищный кодекс четко обозначил их права и обязанности. Конечно, они

разные у различных жилищных сообществ граждан. Скажем, домкомы обладают определенными полномочиями участия в контроле при сдаче дома после ремонта, а до того - выборе подрядной организации. Территориальная община объединяет жителей главным образом не на базе имущественных отношений, а на общих интересах, связанных, например, с охраной окружающей среды, контролем за уборкой территории, с решением каких-то социальных вопросов. Еще более широки права у ТСЖ, особенно в тех домах, где они полностью взяли на себя обязанности управляющей организации.

Жилищный кодекс наконец-то четко определил, что такое управление домом: осуществление правомочий собственника - владение, пользование, распоряжение собственностью в его интересах. Соблюдать реализацию этих правомочий собственник может поручить управляющей компании, которая должна заключить с ним соответствующий договор. Кстати, функции такой компании может осуществлять и само ТСЖ. Может нанять коммерческую организацию, да в конце концов тот же ДЕЗ, если он работает качественно и добросовестно. Но если в доме 100 владельцев квартир, то должно быть и заключено 100 договоров.

А что же является объектом управления? Это земля, жилые и нежилые помещения, общедолевою имущество. Иногда, правда, жители недоумевают: если есть общедолевою собственность, то где лично мой кусочек? И не понимают, что эта общедолевою собственность в некотором роде виртуальна, она существует, но выделению в натуре не подлежит, потому что является достоянием всех совместных собственников, проживающих в доме. Иначе говоря, каждый собственник владеет и пользуется всем этим имуществом в равной мере. Они должны договориться, как этим добром пользоваться и как это оплачивать. Собственники решают все это сами на общем собрании, и государство не имеет права вмешиваться. Единственный, кто может отменить решение, - только суд.

Если собственник считает, что бремя ответственности за общедолевою имущество ему не по силам, он вправе деприватизировать свою квартиру, передать ее государству, и тогда, имея его за своей спиной, он может беспокоиться только о своевременной плате за наем. А правомочия собственника в таком случае будет осуществлять город.

После такой вот обстоятельной преамбулы организаторов пресс-конференции захлестнул шквал журналистских вопросов, подчас весьма заковыристых. Внес свою лепту и корреспондент



НА БУМАГЕ - ЗОЛОТОЙ, НА СВОЕЙ ЗЕМЛЕ - ЧУЖОЙ

ся предприятие и трудится там больше десяти лет, надо соревноваться 12 раз - по числу районов. Михаил Васильевич не понимает, почему бы не сдать сразу «окружные экзамены» в ВАО?

Все эти испытания - еще полбеды. Зачастую в рамках одного округа принят разный подход к порядку эвакуации машин. Единых регламентирующих документов просто нет. Хотя существуют некоторые нормативы, следуя которым брошенную технику нужно эвакуировать в течение пяти дней и за семь суток ее утилизировать. Но Михаил Васильевич признается, что не всегда им следует. А вдруг объявится хозяин? Что, если он в больнице, на даче или в командировке? Никто же из автовладельцев не догадается за стеклом своей машины оставить соответствующую записку. Порой ДЕЗам на свой страх и риск приходится давать добро на эвакуацию брошенного транспорта. Ведь часто из никому не нужных машин жители устраивают свалку - бросают туда мусор, «сдают» макулатуру. А иногда там просто живут бомжи. Однажды уже погрузили машину на эвакуатор, а оттуда голос: «Ребята, дайте я хоть раскладушку заберу».

Или такой случай. В одном дворе долго стоял бронетранспортер. Его подарили одному генералу. Мальчишки играли на нем в войну, машину несколько раз поджигали. Когда хозяина не стало, технику пригнали на площадку. Но ни у кого не поднялась рука порезать бронетранспортер и сдать его на металл. В конце концов военную технику подарили каскадерам. Иногда старые авто живут вторую жизнь - «играют» в кино: недавно на площадке временного хранения на горе старых машин Федор Бондарчук снял музыкальный клип.

Да, на фоне таких «декораций» можно делать и документальное кино. Про то, например, как зимой и летом механики работают под открытым небом.

Здесь нельзя построить ни крышу, ни временку, ни положить асфальт. Света - нет. Воды - нет. Канализации - нет. От такой нищеты приходится мыть руки в Нищенке.

«Мы живем, как в плохом колхозе, - возмущается Михаил Васильевич. - Чувствуем себя временщиками. Порой хочется собрать все грамоты в кучу и сказать: «Получается несоответствие между тем, что мы лучшие на бумаге, и тем, кем нас считают на самом деле». И действительно - на обе площадки у «Тралекса» договоров аренды на землю нет. И заключить их невозможно: над одним участком проходит высоковольтная линия, под ней проложен электрокабель. Через другой тянется целый пучок электроснабжающих кабелей. По всей площадке разбросаны канализационные колодцы. Через участок проложен водопровод. И вообще этот участок попадает в зону строительства очередного транспортного кольца.

Мало того что под площадки выделили бросовую, «незаконную» землю, так директор за это же регулярно и добросовестно штрафуют. Правда, надо признать, что все проверяющие с приоритетного для города предприятия стараются брать по минимальному тарифу.

Однажды у Герасимова сдали нервы, и он предложил инспекторам написать бумагу, запрещающую деятельность его предприятия. На что те справедливо возмутились: «Да вы с ума сошли! А кто же будет город от хлама очищать?»

С одной стороны, «Тралекс» трудится в сфере ЖКХ - способствует уборке и благоустройству территории города. С другой стороны - вывоз и утилизацию координирует Департамент транспорта и связи, отделы транспорта и связи префектур и с недавних пор управляющая компания «Мосавторцикллинг». Да, не зря все-таки говорят, что у семи нянек дитя без глаза.

«Один департамент регламентирует, другой контролирует, префектура финансирует, а на самом деле никому мы толком не нужны, - посоветовал директор. - Кроме ДЕЗов, конечно. Ни одна управа не жаждет видеть такую свалку железок на своей территории».

Но несмотря ни на что, Герасимов неискраивимый оптимист. Он любит про себя напевать песенку: «Меня не любят - это минус, но и не гонят - это плюс». И продолжает мечтать о маленьком заводике, на котором можно было бы организовать безотходное производство. Автопокрышки пошли бы на мазут, которым можно отплатить некоторые котельные. Опять же из мазута делают асфальт. А из пластмассы от авто - прочные, не колющиеся дорожные плитки.

Это не утопия, а реальность. Установка для переработки резиносодержащих отходов занимает не больше десяти квадратных метров. Михаил Васильевич видел, как она работает в Орске, под Оренбургом. Туда он отправляет на утилизацию автопокрышки. Из образца тротуарной плитки лежит у него в кабинете - на вид не отличишь от керамической. Герасимов уверен, что одной такой установки стоимостью в миллион рублей хватило бы для обслуживания двух столичных округов. А то и больше.

От друзей и знакомых Михаил Васильевич частенько слышит вместо приветствия: «Ну, как твой заводик?» Пусть кто-то называет его космическим мечтателем. И отчасти будет прав. Но только в том смысле, что Герасимов был в свое время директором НИИ космического приборостроения и знает толк в передовой технике. Любопытно, что уволили его за полвагона сахара, которые он купил во времена талонов для своих сотрудников. Этот человек готов на подвиги ради своей команды, а значит, и ради дела.

И хочется верить, что директор «Тралекса» не устанет, как Дон Кихот, бороться с ветряными мельницами - незримыми препятствиями на пути к цивилизованному бизнесу.

Елена ВОЛКОВА