



ФОТО ИГОРЯ КОЗЛОВА

ТА ЕЩЕ ИСТОРИЯ...

– Это еще что! – говорит председатель ТСЖ «Солянка, 1/2» Игорь Евдокимов. – Подвал здания стал настоящей Меккой для московских диггеров. Почитайте, что они пишут о нем на своих сайтах. И придумывать им ничего не приходится – можете посмотреть на эти снимки. В этом подвале фильм ужасов снимать можно! Самим спускаться не советую, там сапоги резиновые нужны и мощные фонари.

Перебираю пачку фотографий. Подвал, где в былые годы находился гараж, напоминает свалку мусора и автомобильное кладбище одновременно. Впрочем, не лучшую картину открывают снимки, сделанные на чердаке: те же завалы, бочки какие-то, подгнившие стропила и дыры в кровле. Если учесть, что дом является памятником архитектуры, вывод напрашивается один: спасать надо!

Московское купеческое общество возводило комплекс доходных домов на Солянке на фундаменте бывшего монастыря в 1912 – 1917 годах. Три архитектора трудились над проектом, в котором были применены передовые для начала прошлого века инженерные решения. К тому времени, когда грянула революция, дом так и не сдали в эксплуатацию. И по сей день акта сдачи и приемки объекта не существует.

– История дома потрясающе интересна, – продолжает Игорь Евдокимов, отодвигая фотографии в сторону. – Лет пятнадцать назад в межэтажных перекрыти-

Серое шестиэтажное здание чем-то похоже на корабль. Наверное, оно обьязано этим изящно закругленному углу, выходящему на улицы Солянка и Забелина. Если вы спешите мимо по своим делам, вряд ли у вас сложится впечатление, что это здание-корабль терпит настоящее бедствие. Вполне пристойно выглядят витрины кафе, банковских офисов и магазинов, занимающих первый этаж. Но если задержаться и бросить взгляд вверх... Прямо из стены торчат покрытые ржавчиной металлические балки – все, что осталось от балконов. Широкий карниз между пятым и шестым этажами местами осыпался, образовавшиеся прогалы наскоро заделаны досками.

ТСЖ: ИНВЕСТОР НА ВСЕ РУКИ

ях нашли припрятанные там два яйца Фаберже. А еще раньше в подвале обнаружили многолюдный клад монет. Есть и совсем мрачная страница в истории дома: здесь в период массовых репрессий 30-х годов располагался один из первых в Москве расстрельных подвалов.

Вот такое своеобразное наследие досталось ТСЖ, созданному здесь в 2003 году. Общая площадь здания составляет 27 тыс. кв. метров. Из них 12 тыс. кв. метров приходится на жилые квартиры, а все остальное представляет собой общедолевою собственность и нежилые помещения. В настоящее время членам товарищества принадлежит более 70 процентов всех площадей. Можно сказать, что ТСЖ «Солянка, 1/2» в ЦАО стало одним из флагманов в сфере самоуправления жилищным фондом. Ему удалось оформить общедолевою собственность дома, провести размежевание и закрепить прилегающую территорию.

РАЗМЕРЫ БЕДСТВИЯ

Собственникам уникального дома изначально пришлось решать проблемы, о которых редко задумываются в других ТСЖ. Во-первых, потребовался комплекс инженерных изысканий, чтобы оценить состояние дома в целом и всех его конструктивных элементов в отдельности. Во-вторых, на основе изысканий следовало разработать проект ремонтно-реставрационных работ. В-третьих, на основе проекта необходимо было сформировать конкурсную документацию и провести тендер.

– Только тогда, – говорит Игорь Евдокимов, – у нас появляется восстановительная цена дома. По времени и по



ФОТО ИГОРЯ КОЗЛОВА

деньгам это очень затратная процедура, и непонятно, кто ее должен оплачивать. Даже если это миллион долларов – где его взять? Скажем, у меня есть свой бизнес, позволяющий оперировать какими-то средствами. А мой сосед – седовласый ветеран, который прошел войну, заслуживает величайшего к себе уважения, но денег у него нет. Следуя логике Жилищного кодекса, этому ветерану тоже надо выставлять счет на его долю в общих затратах. А что происходит дальше? Либо за него платит тот, у кого деньги есть, либо встает вопрос о расприватизации квартиры и выселении ветерана в другое жилье. Получается в итоге, что люди с относительно низким уровнем достатка не могут жить в центре столицы. Живешь в центре – неси расходы в полном объеме. Но если дом

старый, они сопоставимы с новым строительством и, естественно, не по карману рядовому гражданину. Таковы следствия нового ЖК.

Приведу выдержки из экспертных заключений.

Выводы специалистов о состоянии вентиляции таковы: «Вытяжная вентиляция подвальных помещений находится в нерабочем состоянии, вследствие чего происходит дальнейшее разрушение несущих конструкций подвала. Ремонт чердачных вентиляционных коробов невозможен, так как процесс разрушения деревянных конструкций чердачных коробов от гниения и воздействия дереворазрушающих насекомых необратим, а сама конструкция коробов не позволяет произвести замену деревянных конструкций».

А вот заключение о кровле дома: «Конструкции жесткой кровли и конструкции чердачного перекрытия в существующем состоянии не отвечают действующим нормам и частично находятся в аварийном и предаварийном состоянии и требуют полной замены».

Резюме Мосжилниипроекта звучит как приговор: состояние здания ветхое, физический износ составляет 68 процентов. Отдельные несущие конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии, а не несущие – в весьма ветхом. Вывод: «Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь после проведения охранных мероприятий при полной замене конструктивного элемента. Примерная стоимость капитального ремонта от восстановительной стоимости здания составляет 103%».

САМИ СЕБЕ ИНВЕСТОРЫ

Сводный сметный расчет по зданию уже подготовлен Моспроектм и проходит экспертизу. Восстановительная стоимость дома по этому заключению превышает 31 млн. долларов.

– Но у города, – продолжает Игорь Евдокимов, – сегодня нет таких средств и необходимого переселенческого фонда, чтобы обеспечить сохранение этого памятника архитектуры. Дом выставлялся на конкурс, ни одной заявки подано не было. Для городского инвестора он не представлял интереса. Нам пришлось самим предлагать власти некие решения. Какие именно? Во-первых, предоставив свои гарантии, а также гарантии других членов ТСЖ, являющихся владельцами собственного бизнеса, мы примерно на 90 процентов провели комплекс обследования здания и на 70 процентов исполнили проектирование ремонтно-реставрационных работ. Нам удалось квалифицировать объект, понять его инвестиционную составляющую, а затем предложить исполнителю власти Москвы в лице префектуры, управы и ГУП «Центр поддержки объединений жителей ЦАО» свой вариант, свое видение путей восстановления объекта. Проводиться оно должно из внебюджетных средств, то есть без денег города и налогоплательщиков. Мы намерены провести необходимые работы за свой счет. Сейчас проект соответствующего распоряжительного документа находится в стадии

Том ПОПОДЬКО возглавляет Ассоциацию муниципальных образований г. Москвы. Союз этот сравнительно молод – процесс становления органов местного самоуправления начал развиваться только с января 2003 года. Тем не менее муниципалитеты уже серьезно заявили о себе, их голос в решении проблем районов и округов с каждым годом становится все более весомым. Наши корреспонденты попросили Т. Поподько поделиться размышлениями о настоящем и будущем муниципальных образований на территории столицы.

– Том Иванович, в Советском энциклопедическом словаре издания 1980 года сказано: «Муниципалитет – выборный орган в системе буржуазного местного самоуправления». Пренебрежительное отношение к этим «буржуйским штучкам» очевидно. Теперь муниципалитеты востребованы. Почему?

– С государственных высот не всегда видно, что делается в каждом регионе, округе, а уж тем более в районе. Жителям на местах куда легче понять, какие проблемы следует решать неотложно, а какие можно отодвинуть на более дальнюю перспективу. Граждане в последние годы постепенно входят во вкус демократического самоуправления, трезво оценивают его немалые возможности. Муниципальные образования стали естественным развитием гражданской инициативы жителей, их пробуждающей активности. Депутаты муниципальных собраний, которых они выбирают, становятся полноправными и полномочными представителями, выразителями интересов жителей. И кстати, не только на районном уровне – муниципальное собрание обладает правом законодательной инициативы в Московской городской думе.

– Думаю, далеко не все наши читатели разбираются в структуре муниципальных образований, в том, какие задачи они призваны решать...

– Жители выбирают депутатов в муниципальное собрание – представительный орган, своего рода мини-парламент. Он на конкурсной основе на период своих полномочий назначает муниципалитет – исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, его руководителя, формирует постоянные комиссии по различным направлениям жизнедеятельности района, утверждает планы и программы работы муниципального образования и т. д.

– Том Иванович, помните, что вы в свое время руководили управой района Академический в Юго-Западном административном округе. Сейчас здесь же возглавляете муниципальное образование. Уж вы-то точно представляете, где проходит граница полномочий между управой района как представителем власт-

ной вертикали, и муниципальным собранием – выразителем общественного мнения. Кто все-таки «главнее» – управа района или муниципалитет? Не возникает ли между ними соперничества или конфликты? Если да, то как эти проблемы решаются?

– Я считаю, что в этом случае «главных» нет и быть не может. Управы и муниципалитеты выполняют свои функции в соответствии с теми полномочиями, которые возложены на них законами и нормативными актами города Москвы.

К компетенции управы в основном относятся вопросы содержания и ремонта жилого фонда, благоустройства территории района, гаражно-стояночного хозяйства. Управа ведает также предприятиями потребительского рынка, малого бизнеса, социальной сферы, информирует население, организует спортивную деятельность и т. д.

Муниципалитет как исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления занимается вопросами организации и осуществления опеки и попечительства, регистрации трудовых договоров, заключаемых работодателями – физическими лицами с работниками, содействием созданию территориальных общин, осуществлением мероприятий по содержанию памятников культуры. Кроме того, в наше ведение входит образование и организация деятельности районной комиссии по делам несовершеннолетних и защите их прав.

Правда, есть ряд вопросов, которые относятся к компетенции как управы, так и муниципального образования. Например, организация праздников на территории района, информирование жителей, проведение выборов, работа с общественными организациями и ряд других вопросов. Конечно, порой возникают деловые разногласия, но для их улаживания в Москве существуют координационные советы органов государственной власти и органов местного самоуправления. Они и принимают соломоново решение в случае какого-то непонимания или конфликта.

МУНИЦИПАЛИТЕТ –

– Насколько нам известно, бюджеты управ на порядок больше, чем у муниципалитетов. Не возникают ли в связи с этим проблемы при финансировании муниципальных образований?

– Денег всегда не хватает. Бюджет управ, конечно, много солиднее, но у них и круг задач – экономических, социальных, хозяйственных, организационных – значительно шире. Однако при этом надо учитывать, что муниципальные образования только-только начинают свое развитие, можно сказать, проходят школу начальных классов. Их бюджеты со временем будут увеличиваться.

Хотя, надо признать, в прошлом году из 125 внутригородских муниципальных образований столицы 124 были дотационными. В 2006 году ситуация должна улучшиться, но незначительно – 17 муниципальных образований должны стать самодостаточными, одна-

ко покажут это лишь результаты первого полугодия. И все же пополнение наших бюджетов понемногу увеличивается – к концу прошлого года начали активно поступать налоги на имущество физических лиц, на наследование или дарение. В этом году в бюджеты муниципальных образований зачисляется только один налог – на доходы физических лиц по дифференцированным нормативам.

Рабочая группа нашей ассоциации разработала новую методику формирования бюджетов муниципальных образований, которая позволяет сократить число дотационных МО, но департамент финансов пока это предложение отклонил, поскольку городской бюджет был уже сформирован. Однако надежды мы не теряем, поскольку сфера влияния муниципальных образований закономерно будет расширяться. Об этом свидетельствует постановление правительства Москвы



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА