

## ВТОРОЕ

Появление домкомов в наших домах - это никакое не открытие, не ноу-хау жилищной политики. Это хорошо проверенная форма самоорганизации жителей. Скажем, наш домком в микрорайоне Велозаводский действует еще с тех пор, когда его полвека назад учредил профсоюзный комитет АМО ЗИЛ.

Домкому тогда предоставили помещения для работы - около 120 квадратных метров. При нашем самостоятельном комитете действовал товарищеский суд, которого местные хулиганы и дебоширы побаивались даже больше, чем обычного суда. Были у нас две народные дружины. Кстати, в состав домкома входил участковый инспектор, а также заместитель директора ДЕЗа (тогдашнего ЖЭКа) по воспитательной работе. Это был довольно мощный управленческий кулак, способный решать проблемы жилищно-коммунального хозяйства на территории 13 домов. Тогда руководство ЗИЛа и местные власти работали в тесном контакте и массу вопросов решали сообща.

## ОБНОВЛЕНИЕ ДОМКОМА

И сегодня наш домком продолжает выполнять функции территориально-общественного самоуправления. Второе рождение домкомов в Москве было необходимо для реализации жилищно-коммунальной политики правительства столицы, нового Жилищного кодекса. Появилось долгожданное постановление об организации домкомов, расширении их полномочий. Вышли в свет методические материалы по созданию домкомов и их взаимодействию с органами местной власти. Сегодня в Москве уже действует около 6500 домовых комитетов. К сожалению, почти треть из них сформирована чисто формально, практически бездействует. Стало быть, такие возникли не по инициативе самих жителей, а для галочки в отчете местной исполнительной власти. И пользы от них никакой.

Для их нормальной работы необходимо разработать способы организационно-финансовой поддержки. Делать это надо на основании программ социально-экономического развития районов. Только при этом условии домкомы смогут решать проблемы, возникающие на их территории. Домовые комитеты смогли бы поучаствовать и в подборе управляющей организации, что сегодня очень актуально. Да и при выборе способа управления домами мы могли бы активно включиться в это дело.

На мой взгляд, создание новых ТСЖ сдерживается, поскольку не решен вопрос оформления придомовой территории в их собственность. Кроме того, создание товарищества на базе одного дома нерентабельно - практика это показала. Мало того, домкомы при создании ТСЖ должны играть ведущую роль.

Есть у домкомов еще одна обязанность. Мало следить за чистотой в подъездах, во дворах. Надо еще и принять на себя роль отвечающего за все, что происходит в окрестностях дома. Ведь в округе масса социальных учреждений, без которых жители не могут обойтись - школы, детсады, поликлиники. Например, рядом с нашими домами шло строительство третьего автокольца. Домком добился, чтобы в нескольких зданиях поставили стеклопакеты. Это защитило жильцов от шума, способствовало сохранению их здоровья.

Кроме того, мы долгое время боролись за то, чтобы вместе высоковольтной линии у наших домов проложили подземный кабель. Линия от наших домов проходит в 12-40 метрах. К тому же поблизости находятся школы и детсады. Удалось добиться, чтобы часть энергомота спрятали под землю. Правительство Москвы выделило на это 84 миллиона рублей. Есть проект прокладки подземного 800-метрового кабеля на месте ЛЭП.

Между прочим, это мероприятие выгодно и городу, поскольку высвобождается около 2 гектаров земли, где планируется построить детский сад и многоместные автогаражи.

На месте детсада, некогда принадлежащего ГПЗ-1, было предложено создать протестантский храмовый комплекс. Мы, конечно, терпимы к различным религиозным убеждениям, но жители посчитали, что здесь этот культовый центр не слишком уместен. Лучшее на этом месте восстановить детсад и передать его школе № 462, где не хватает детских мест. Тем более что на 1-й улице Машиностроения прогнозируется строительство большого жилого и развлекательного комплекса площадью 72 тысячи квадратных метров. Там же будет сооружен подземный гараж на 1200 машин. Так что социальную сферу надо срочно расширять.

Неподалеку от наших домов расположен Велозаводский рынок. Цены на нем для жителей Южного и Юго-Восточного округа были более-менее терпимыми. И вдруг в самый канун 8 Марта этот колхозный рынок, находящийся в административном подчинении префектуры ЮВАО, был закрыт. Надо заметить, что руководство рынка по настоянию нашего домкома организовало автостоянку, чтобы машины не торчали под окнами наших домов. Это дало возможность установить нам цветочные вазоны. Правда, потом кто-то умудрился увезти семь вазонов, хотя весу в каждом более трех центнеров. Но нынче мы их поставим заново.

Так вот, накануне Женского дня Велозаводский рынок закрыли. Торговцев заставили покинуть его территорию. Жителей это обеспокоило - где же «затариться» к празднику по не слишком обременительным ценам? Не идти же в дорогие супермаркеты. Люди пришли в домком с просьбой провести собрание-встречу. Ведь вокруг рынка проживает свыше 20 тысяч жителей. И магазины поблизости уже исчезли. Домком организовал это собрание. Пришло более 400 человек. Пригласили мы представителей управы района, префектуры, уведомили ОВД района Южнопортового. Они помогли нам в проведении этой встречи. Рынок вновь открыли. Это я считаю маленькой победой нашего домкома.

Словом, домком призван действовать не только для того, чтобы подметать подъезды, но и бдительно следить за всем, что происходит на его законной территории. И - отвечать за ее благополучие, за благоденствие жителей.

**Юрий АНДРЮХОВ,**  
председатель домкома микрорайона  
Велозаводский



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Некоторые положения нового Жилищного кодекса представляют собой настоящую головоломку даже для профессиональных юристов. Но когда что-то непонятно в законе, сразу возникают слухи, досужие размышления. Порой это выливается в протестные действия вроде пикетов и митингов. Но не лучше ли попытаться с помощью знатоков избежать ловушек и каверз, которые расставлены для нас неряшливыми законодателями? Это и решили сделать организаторы недавней конференции из Ассоциации территориальных объединений Москвы.

## А ДНИ ИДУТ...

Добрый дядя управлять нашим домом вместо нас не придет. Об это уведомил участников конференции депутат Мосгордумы Сергей НИКИТИН. Государство постепенно уходит от управления и эксплуатации жилищного комплекса, ведет работу по созданию конкурентной среды в этой сфере. И рано или поздно жителям все коммунальные заботы придется взять на себя. Именно с низовых структур - ТСЖ, территориальных общин, муниципальных собраний - предстоит начать движение по пути реального реформирования ЖКХ.

Жилищный кодекс предлагает небогатый выбор вариантов управления домом. Один из них - когда товарищество собственников жилья оформляется в качестве юридического лица и действует на полном самообеспечении. Правление ТСЖ может состоять из жильцов дома, но в него можно включать и сторонних, наемных лиц.

Сама по себе эта форма самоорганизации угрозы жителям не несет. Тем не менее перед созданием ТСЖ следует хорошо продумать, как построить механизм управления, систему правоотношений собственников с правлением товарищества, с органами исполнительной власти. Все-таки ТСЖ управляет довольно сложным комплексом, включающим в себя не только само здание, но и землю под домом, придомовую территорию, инженерные коммуникации. И за все это отвечает перед собственниками жилья. Если неумело написать устав товарищества, если не наладить надлежащий и постоянный контроль жителей за председателем и правлением, можно очень быстро прийти к финансовому краху. Даже и собственных квартир можно лишиться: «браткам», которые нынче захватывают промышленные предприятия стоимостью в сотни миллионов долларов, ничего не стоит «прихватизировать» ваш дом. Методы они найдут...

Надо очень осмотрительно брать на себя бремя расходов по содержанию дома. Особенно если в нем давно не проводился капитальный ремонт. Исполнительная власть обязана его провести - ведь долгие годы вы оплачивали все расходы по своей квартире, в том числе и будущий капремонт. К сожалению,

новый Жилищный кодекс не предусматривает государственной компенсации жителям расходов на ремонт дома. Московский бюджет пока еще отчисляет деньги на капитальный ремонт. А что будет завтра? Поэтому, создавая ТСЖ, действуйте с оглядкой.

Людям, которые отвалили солидные деньги за квартиру в новостройке, не слишком обременительно заплатить тысячу-другую на содержание председателя ТСЖ, бухгалтера и обслуживающих работников. А каково тем, у кого в доме смешанный состав жителей - и собственники, и наниматели муниципального жилья? Конфликты здесь нередки. Был чуть ли не анекдотичный случай, когда в доме создали ТСЖ, сняли его с муниципального баласа, а четверо жителей как ни в чем не бывало продолжали платить за обслуживание своих квартир... ДЕЗу, хотя он уже давно ничего для них не делал.

Придомовую территорию тоже необходимо оформить во владение ТСЖ. В противном случае вам может грозить так называемая уплотнительная, точечная застройка. Чиновники рать не преминут воспользоваться вашим ротодейством, как уже воспользовалась, сдав в аренду, а и продав некоторые нежилые и подвальные помещения. Тем самым по сути произвела незаконный отъем собственности жителей. Многие ТСЖ были лишены возможности зарабатывать средства для содержания своих домов и оплату жилищно-коммунальных услуг. Поэтому Сергей Никитин посоветовал держать уши на макушке, разумно подходить к оформлению придомовой территории и общедолевого имущества в собственности товарищества. Хотя, похоже, овладение ими тоже может вылиться в копеечку. Как сказал депутат, налог на землю и недвижимость - по предварительным прогнозам - может достигнуть 1,5 - 2 процентов от их стоимости. По московским ценам это будут очень даже приличные деньги.

Есть еще вариант: эксплуатировать дом с помощью управляющей компании. Жители многоквартирного дома до 1 января 2007 года должны определиться, кому доверить руководство своим домом. Если они этого не делают, управляющую фирму назовет управа района. Но, если вникнуть, любая управля-

Если говорить о реформировании системы ЖКХ, то, пожалуй, нет сейчас темы более обсуждаемой, чем переход к самостоятельному управлению жильем собственниками помещений. В очередной раз государство задало своим гражданам непростую задачу. Достаточно часто о путях реального воплощения положений нового Жилищного кодекса на страницах нашей газеты высказываются руководители ТСЖ и других объединений, гораздо реже - представители ДЕЗов. Чтобы восполнить наметившийся пробел, предлагаем вниманию читателей беседу с начальником отдела реформирования ЖКХ ГУП ДЕЗ Тверского района ЦАО Надеждой КОРЧАГИНОЙ.

**- Надежда Владимировна, такие отделы есть во всех ДЕЗах? И если да - чем они занимаются?**

- В нашем округе такие отделы действуют и при ДЕЗах, и при управах. Чем занимаемся? Созданием ТСЖ и домкомов, передачей домов в управление, подготовкой общих описаний многоквартирных домов. В общем, это постоянная работа с людьми. Часто складываются ситуации, когда собственники помещений хотят взять управление в свои руки, но не знают, как именно это сделать. Наша задача -

помочь им избежать ошибок, которые в коммунальной сфере могут обернуться серьезными издержками и дискомфортом. Не случайно первоначальный срок определения способа управления домами был смещен законодателем с 1 марта текущего года на 1 января 2007 года. Людям нужно время, чтобы разобраться и понять, какая форма управления в наибольшей степени подходит к конкретному дому.

**- Наверное, вам хорошо известны настроения жителей, поставленных сейчас в достаточно жест-**

кую компания представляет собой лишь группу лиц, которая хочет получить прибыль. Она будет создана для контрольно-организаторской работы. Станет ли управа района нести ответственность за ее деятельность? Вряд ли...

Самовластные управляющей компании может достигнуть размеров ничем не ограниченных. Что, если она решит обложить подъезд итальянской мраморной плиткой или привинтить к двери подъезда метровые медные ручки? Кто будет за эту роскошь платить? Конечно же, жители. Не будете платить - останетесь без квартиры. Причем вполне законно - по суду. Расходы-то надо возмещать! Но вообще-то управляющей компании работать с одним домом нерентабельно. Значит, она попытается объединить группу домов. Но сегодня тем же самым занимается ДЕЗ, многожды ругаемый нами, к которому мы тем не менее постоянно обращаемся, и, кстати, не без успеха. Если, конечно, удастся дозвониться до диспетчера...

Предусмотрен в Жилищном кодексе и третий вариант - непосредственное самоуправление. То есть инициативная группа жителей, буде таковая найдется, возьмет на себя власть по дому и со всем на свете управится. Правда, комплекс работ по управлению и обслуживанию настолько сложен и многогранен, что местные власти вполне уверены: «инициативщики» не потянут. А значит, им можно опять-таки взять все заботы (и деньги) на себя.

Как считает депутат Мосгордумы, есть и четвертый вариант, который в Жилищном кодексе не предусмотрен, но сам собой напрашивается: сохранить ДЕЗы, но уже под контролем жителей. Пока граждане платят налоги, а государство никто не собирается отменять, наверное, и систему ДЕЗов упразднить рановато. Можно их, конечно, превратить в частные предприятия и всякие там акционерные общества, но кому это нужно? Худо-бедно, ДЕЗы сегодня свои функции выполняют. Придут на их место коммерсанты - и что? Разве что платить за жилищно-коммунальные услуги мы будем много больше.

Можно ли улучшить качество работы ДЕЗов без удорожания стоимости работ по обслуживанию зданий? Да, убежден Сергей Никитин, если превратить их в коммунальную службу нового вида, подконтрольную самим жителям. Для этого надо создать общественные советы при дирекциях, которые бы имели решающее право голоса по всем проблемам местного жилищно-коммунального хо-