

Говорят, что история развивается по спирали. Не все, конечно, согласятся с этим утверждением, но для анализа опыта коммунальной реформы времен НЭПа и нынешних преобразований в ЖКХ оно очень кстати. И вот почему.

Коммунальная реформа, начавшаяся в 1990-х, как и преобразования постреволюционных времен, имеют много общего. Те же поиски эффективного собственника, грамотного и смышленного управдома, возникновение тех же ТСЖ и жилищных кооперативов. То же стремление переложить основное бремя расходов за жилье и услуги на плечи граждан. Параллелей много, но есть и существенная разница.

Исследования специалистов центра «Муниципалитет» Т. Говоренковой, А. Жукова, Д. Савина позволяют взглянуть в прошлое, чтобы извлечь уроки для будущего.

Еще во время Первой мировой войны русское правительство ввело закон о нормировании квартирной платы при росте цен и галопирующей инфляции. Мера вынужденная: иначе значительная часть нанятых квартир оказалась бы на улице, а у владельцев доходных домов не осталось средств на ремонт зданий.

Когда пришли к власти большевики, ситуация в коммунальной сфере характеризовалась одним словом - разруха. Новая власть сделала ставку на передел жилищного фонда и его национализацию. Вслед за этим исчезает сам институт хозяев жилья, то есть людей, заинтересованных в его сохранении. И в первые же годы в одной только Москве приходят в полную негодность 11 тысяч зданий, в том числе 7 тысяч жилых (41 тысяча квартир).

Застрельщиком коммунальных реформ выступает... НКВД. Именно этому ведомству в 1920 году удается добиться декрета, который запретил насильственное выселение жильцов из занимаемых помещений. В апреле 1920-го при НКВД создается Главное управление коммунального хозяйства (ГУКХ), которое ставит целью сохранение и восстановление жилья. Для этого ограничивается вмешательство советских органов в эксплуатацию жилых зданий, создаются условия для поддержки инициатив населения по благоустройству домов и их ремонту, ставится вопрос о профессиональных специалистах по управлению жильем. Все это в рамках многоукладной экономики эпохи НЭПа вполне допустимо.

В конце 1921 года выходит Декрет о демунципализации (приватизации) небольших жилых зданий. К 1924 году в Москве из 27 тысяч жилых домов семь с половиной тысяч строений стали частными, еще около трех тысяч зданий сданы в аренду частным лицам. Таким образом, около 10 процентов населения столицы оказались в частном секторе. Возврат жилья собственникам оговаривался обязательным проведением владельцами дома ремонта!

Но демунципализации подлежали только небольшие дома. Поэтому в 1922 году выхо-

дит Декрет о жилищных товариществах. Большие здания передавались жилтовариществам, которых в 1924 году в Москве уже существовало 9358. Они занимали около трети жилых зданий столицы, где проживало, кстати, три четверти населения Москвы. К этому времени в непосредственном ведении МУНИ (Московское управление недвижимого имущества) остается только 78 (!) домов. Более того, реабилитируется дореволюционный закон «О праве застройки», принятый еще по инициативе Петра Столыпина.

В 1926 году для жилья, строящегося частными лицами, устанавливается право на владение: каменными домами - на 60 лет, деревянными - на 40 лет. По истечении этого времени здания выкупаются у собственников государством (советами). Договор не мог быть расторгнут ранее этого срока, а арендная плата за землю при его продлении не могла быть увеличена более чем на пять процентов.

ЖКХ НЕ СРАЗУ СТРОИЛОСЬ...

Логичные, четкие, грамотные меры позволили ликвидировать разруху в коммунальной сфере. Все эти меры были добровольными, в том числе и создание товариществ. Член жилтоварищества мог рассчитывать на внеочередное получение жилья (по нормам) внутри кооператива, а в будущем - и выкупить жилье. Причем с большой рассрочкой платежа.

В середине 1920-х годов стали появляться жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы), которые брали в аренду и управление многоквартирные, многоэтажные дома, рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (РЖСК) и общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСК). Два последних сами строили и затем эксплуатировали дома. Каждый из членов кооператива владел паями. Часть жилья в таких домах сдавалась в аренду всем желающим, а деньги использовались на нужды благоустройства. Размах сдачи внаем квартир кооперативными пайщиками пришлось даже ограничить специальным документом.

Кроме того, кооперативы получили право сдавать в аренду нежилые помещения, устанавливая плату за въезд в квартиру, размеры членских взносов, брать кредиты и займы. Из этих средств ежегодно выплачивались: местный сбор - 1,4 процента от стоимости здания - местным советам, обязательная страховка и арендная плата - в процентах от валового дохода кооператива. В распоряжение города выделялось 10 процентов построенного кооперативами жилья.

Создавались и объединения товариществ союза кооперации, которые ведали приобретением стройматериалов, топливом, оказывали юридическую помощь, выпускали периодическую газету «Жилец», журналы «Жилищное товарищество», «Жилищная кооперация». Тем не менее средств на обслуживание домов у кооперативов было мало. Упор делался на профессиональную эксплуатацию домов.

Тому способствовали декреты 1921 года «Об управлении домами» и 1926 года «О бездефицитном ведении домовых хозяйств на основе самокупаемости». На историческую сцену выходит профессионал - управдом.

Специалисты центра «Муниципалитет» разыскали программу обучения специалистов по управлению жилищным фондом. Оказалось, три часа на специальных курсах отводилось изучению жилищной политики Моссовета, 12 - на жилищное законодательство, 19 часов - на ремонтное дело, 12 - на счетоводство, 4 - на организацию жилтовариществ, 5 - на кредиты жилтовариществам и так далее.

В 1927 году Совет народных комиссаров признал право собственности кооперативов на возводимые ими здания. ГУКХ НКВД ставит вопрос о выкупе ЖАКТами арендуемых ими зданий в кооперативную собственность... Однако весной того же года XV партконференция принимает решение о смене

ми средствами способны управлять жилищным фондом и содержать его лишь в ограниченных пределах. Но чем больше увеличивался жилищный фонд, тем больше становились расходы госказны на его содержание при замороженной с 1926 года квартплате. Логика жизни подсказывала, что рано или поздно квартплата будет разморожена. Что и произошло к концу XX века. Вслед за ростом тарифов должны были произойти серьезные сдвиги в управлении жилищным фондом в сторону его многоукладности. Но реформаторы 1990-х перегнули палку и сделали ставку лишь на частную инициативу граждан, до предела сузив обязанности государства в управлении жилкомхозом. Государство, по сути, отказалось и от массового строительства муниципального жилья.

Сегодня у горожан нет навыков управления жилищным фондом в условиях новой волны капитализма. Поэтому нет массового образования ТСЖ, очень сла-

бо кооперативное движение. С другой стороны, государство и банковское сообщество реально не заинтересованы в поддержке жилищного фонда кредитами, займами. Нет четких, продуктивных законов типа столыпинского «О праве застройки». ТСЖ стоят фактически на чужой земле: право частной собственности на землю в Москве не отрицается, но на практике еще не проведено межевание придомовых участков. А ведь земля по определению - ценнейший объект недвижимости.

Впереди - увеличение налога на недвижимость до рыночных размеров. Что это за размеры, можно лишь догадываться, но уже ясно, что будущий налоговый гнет ослабит и без того незавидное положение ТСЖ. То есть такие формы объединения жителей станут возможными не просто для богатых, а для супербогатых людей. Сейчас, замечу, ТСЖ дотируется государством, как и другие жилищные объекты. Что будет, когда эти дотации уберут и прикажут самофинансироваться?

Не ставится вопрос и о последующем выкупе зданий в коллективную собственность, как это было в годы НЭПа. Нет эффективного и престижного института управдомов. Появились, правда, управляющие компании (единичные), есть централизованная система эксплуатации зданий (ДЕЗы), которые, видимо, и переделают в управляющие компании после их акционирования. Сильно подзреваю, что они будут заинтересованы прежде всего в результатах собственной коммерческой деятельности...

Опыт коммунальной реформы 1920-х годов свидетельствует, что государство должно вернуться в той или иной степени к управлению жилищным фондом, к его строительству, реконструкции - но уже в условиях сегодняшней рыночной экономики. Если, конечно, верить некоторым философам, что история развивается по спирали...

Николай ПЕРМЯКОВ

Рождение императора, его детские годы, венчание на царство, саровские торжества, посвященные прославлению преподобного Серафима, Первая мировая война, две революции, заточение и мученическая кончина - любой из этих этапов вызывает сейчас живой интерес.

Современный раздел выставки знакомит нас с Ипатьевским домом, где были расстреляны члены императорской семьи, включая детей, а также с монастырем Святых Царственных Страстотерпцев, расположенным в урочище Ганина Яма близ Екатеринбурга (там были сожжены их тела).

Главный экспонат выставки - Крест-мошевик, который принадлежал царской семье. Он хранится в небольшом изящном ковчеге. «Крест - хранитель всея вселенныя, крест - красота Церкви, крест - верных утверждение, крест - ангелов слава и демонов язва» - эти слова начертаны на его четырех сторонах. В ковчеге также частичка Животворящего Креста Господня, кусочки риз Пресвятой Богородицы и Господа нашего Иисуса Христа, а также частички мощей сорока угодников Божиих - честного и славного Пророка, Предтечи и Крестителя Господня Иоанна, апостола Андрея Первозванного, вселенских учителей и святителей Василия Великого, Григория Богослова и Иоанна Златоустого, правед-

У ЦАРСКОГО КРЕСТА

В храме Христа Спасителя открыта выставка «Царский крест», посвященная царю-мученику Николаю II и его августейшей семье.

ного Лазаря Четверодневного, великомученика Феодора Тирона, преподобных Антония, Пимена и Евфимия Великих, Даниила Столпника, блаженного Максима московского, Христа ради юродивого, и других чудотворцев. Величайшая святыня - Крест-мошевик был передан династии Романовых князьями Шаховскими. Государи благословляли им на ратные подвиги наших выдающихся полководцев Александра Суворова, Михаила Кутузова, адмиралов Павла Нахимова, Федора Ушакова и других защитников Отечества. После революции Крест-мошевик хранил человек, близкий к царскому дому. Позднее его сберегали несколько благочестивых семейств, передавая из поколения в поколение. Накануне канонизации царской семьи святыня была передана Русской православной церкви и пребывала в екатеринбургском храме Преображения Господня. С середины 2001 года крест обрел постоянную «прописку» - монастырь Святых Царственных Страстотерпцев в Ганиной Яме.

В ковчеге кроме креста хранится золотое кольцо княжны Ольги. Один из убийц царской семьи, терзаемый сребролюбием, отрубил палец царевны и спрятал его. Через некоторое время он расточил кольцо, сделав его шире, и отправился на рынок. Здесь и был пойман.

В 2000 году Екатеринбург и монастырь в Ганиной Яме посетил Патриарх Московский и всея Руси Алексий. Об этом визите рассказывает один из разделов выставки.

Около ковчеге с царским крестом постоянно дежурит иеромонах Иов, насельник монастыря Святых Царственных Страстотерпцев. К нему подходят посетители, задают вопросы о монастыре, о царской семье, о своих собственных проблемах, просят помолиться о заблудших родственниках. Отказа никому нет - батюшка дает духовные советы, разъясняет, как нужно поступить в том или ином случае, утешает, врачует душевные раны, благословляет.

Николай КОКУХИН
Фото автора

