

ционной привлекательности этих мест. Какая же тут реформа?!

По данным Госинспекции, при уровне износа свыше 70 процентов жилищный фонд становится вообще неремонтопригодным. Однако доля такого жилфонда из года в год растет. По существовавшим ранее нормам, в зависимости от капитальности жилого здания, требовался ремонт раз в 20-25 лет. Причем речь шла не толь-



Н. ВАСЮТИН: «Не все в порядке в нашем государстве с жилищным фондом!»

ко о ремонте по отдельным элементам – конструкции, кровля, инженерное оборудование, а прежде всего о капитальном ремонте, после проведения которого жи-

домств на баланс муниципалитетов только в последние годы? Это жилье в массе своей так и не приведено к надлежащему виду. А что будет с 1 миллиардом жилищного фонда, который сегодня отнесен к категории удовлетворительного состояния?

На этом фоне управляющие организации, пришедшие по законам рынка извлекать из жилья прибыль, не будут иметь возможность ее получить. А значит, добровольно не пойдут в этот сектор. Значит, и здесь нас не могут не ожидать большие проблемы.

Только представьте: миллиард 192 миллиона квадратных метров – это 45-47 процентов всего жилья. И получается с ним следующее. В октябре на профсоюзной конференции работников жизнеобеспечения руководитель комитета по управлению жилфондом Санкт-Петербурга отчитался: мы уже более чем на 90 процентов готовы к переходу на самоуправление, а к новому году перейдем на все 100 процентов. Смелое такое заявление. Я должен был его проверить. На днях побывал на Северо-Западе. И увидел: действительно в Санкт-Петербурге эта работа завершается. Каким образом? Практически все жители обратились в жилищные агентства, формально делегировав этим агентствам свои права по выбору управляющих организаций. Далее были также формально проведены конкурсы, в которых практически во всех случаях победили прежние государственные жилищные

критерии, принципы действий. Наверное, если бы у нас в городе не было таких профессионалов, не добиться бы того, что сделано. А это и содержание жилого фонда, и комплексное благоустройство городских территорий, и многое другое.

Представители многих городов приезжают к нам. Все задают вопрос: как вам это удалось сделать? Удастся ли благодаря именно профессионалам столичного правительства, опирающимся на поддержку Мосгордумы. Потому что нигде не приняты такие законы, как в Москве. Как субъекту РФ Москве дано право принимать законы, связанные с совершенствованием развития городского хозяйства. И она это право реализует.

Очень хорошо звучит повестка дня конференции: роль жилищных инспекций в реализации Жилищного кодекса. Немало сказано добрых слов о работе инспекций. И немало сделано. Но все ли? Отнюдь нет. Безусловно, существует еще множество проблем, которые предстоит решать тем же жилищным инспекциям. Мы не раз говорили: какая действительно у них роль в ходе реформы ЖКХ? Что, разве только обнаружить факт какого-то нарушения, констатировать этот факт? Следить за тем, как в последующем управляющие компании, по выражению Юрия Лужкова, будут рождают массу обманутых вкладчиков? Разумеется, нет. Роль – опережать саму ситуацию в ходе жилищно-коммунальной реформы.

НО И НАКЛАДНО

лые дома полностью восстанавливали свои потребительские качества. При такой постановке вопроса необходимо было капитально отремонтировать 4-5 процентов всех зданий в год – тогда было возможно восстановление. Но с конца 1980-х годов подобного ремонта практически нигде не производилось. Лишь в последние три-четыре года эта работа начата. Но производится крайне низкими темпами. В целом по стране – 0,1 процента. В самых передовых, как мы считаем, регионах – 0,3-0,5 процента. В 10 раз ниже, чем требуется!

Проверки вскрывают все большее количество нарушений, напрямую влияющих на безопасность условий проживания граждан. Это очень тревожный симптом. Особенно ситуация усугубилась за счет массовой передачи ведомственного жилого фонда на баланс муниципалитетов. В каком состоянии шла эта передача, мы все знаем. Это поистине черная страница в истории жилищно-коммунального хозяйства.

Теперь надо принимать самые решительные меры по приостановлению разращения жилищного фонда. Нужна долгосрочная программа на уровне федерального центра с участием регионов, муниципалитетов, с привлечением денежных средств граждан. Не примем мер сегодня – завтра дома, находящиеся пока в удовлетворительном состоянии, перейдут в разряд ветхих и аварийных. И процесс этот не закрыть никакими программами ввода нового жилья.

Справедливости ради должен сказать: не везде такая безнадежная ситуация. Казань к своему 1000-летию практически ликвидировала ветхий и аварийный фонд. Много делается для этого в Москве. Работают в этом плане неплохо и в Кемеровской области. А страна-то состоит из 88 субъектов! И в этом – глубина проблемы.

Должен я сказать и о постановлении Правительства РФ, по которому с нового года в течение шести месяцев весь жилищный фонд страны – за исключением того, с содержанием которого жильцы-собственники не определяются до этой даты, – органы местного самоуправления через открытый конкурс будут передавать на обслуживание управляющим организациям.

Вроде все понятно: управляющая организация пришла, она далее будет отвечать за ремонт, за содержание. Вроде бы все хорошо, у каждого дома появится свой хозяин, положение дел постепенно может выправиться. Гипотетически. На самом деле ситуация отнюдь не столь розовая. Так могут думать только те руководители, которые или не разбираются в этих вопросах, или не хотят заниматься ими по определению. На мой взгляд, это попытка любой ценой продавить решение, логика которого трудно понимаема.

А что будет с 92 миллионами квадратных метров ветхого и аварийного фонда? Кто их возьмет в управление? А что будет со 100 миллионами квадратных метров жилищного фонда, переданного от ве-

организации. Прежние организации! Юридически вроде бы все чисто. Но ведь на деле это звучит примерно так в адрес инициаторов реформы на федеральном уровне: «Вы реформу хотели? Вы конкуренцию хотели? Вот и получите!»

Лично я понимаю петербуржцев: из двух зол они выбрали меньшее. Но хуже в остальных регионах Северо-Запада. По докладу руководителя региональной жилищной инспекции, в городах с большими усилиями создано по сотне-полторы-две ТСЖ. А нужны тысячи. Но как их создать, когда на остальных территориях и органы местного самоуправления, и население проявляют полнейшее безразличие? Это, к сожалению, имеет место и в других округах.

Вижу один только выход – обратиться в Правительство РФ, в Госдуму с просьбой: или вообще не устанавливать временные рамки по проведению конкурсов, или установить предельный срок, как по бесплатной приватизации, хотя бы до 2010 года.

СПРОС НА ПРОФЕССИОНАЛОВ

Конечно, реформа – непростой период и для жилищно-коммунального хозяйства, и для жителей, – подчеркнул **первый заместитель мэра в правительстве Москвы, руководитель Комплекса городского хозяйства Петр АКСЕНОВ**. Реформа – это сочетание развития в отрасли рыночных отношений, конкуренции с необходимостью



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

П. АКСЕНОВ: «Реформа ЖКХ должна защитить интересы москвичей»

сохранения защиты прав и законных интересов граждан. И надо постараться выдержать баланс. Иное дело, как? Вопросы, не секрет, больше, чем ответов.

Справедливо сказано и об отсутствии законов, и о том, что необходим более длительный срок для формирования ТСЖ, выбора управляющих компаний, и о многом другом. Но наряду с этим, очевидно, надо вести разговор и о наведении порядка в собственном хозяйстве.

Ясно, что решить все эти вопросы могут только профессионалы. Профессионалами должны быть прежде всего руководители – вот главное. Руководители, которые задают тон, которые определяют

Остановлюсь на задачах. Затронули тему: выбор управляющих компаний. Да, тяжелая тема. Можно вспомнить, что несколько лет назад не менее тяжелой была другая тема – реализация постановления по перепланировке жилых помещений. Много было споров по этому постановлению. Как обеспечить, с одной стороны, удобство жителям, а с другой – их безопасность? Появилась свобода – нет жесткости, ДЕЗы практически закрыли глаза – создано полное безразличие. Но ведь нашли решение. Пять лет нам потребовалось на создание системы жесткого контроля, который обеспечил и удобство жителей, и их безопасность.

Теперь задаемся вопросом: а что получим в ходе реформы, когда начнется массовое создание ТСЖ и управляющих компаний? Ведь фактически имеем то же самое – и неразбериху, и отсутствие контроля.

Вот говорим: Жилищный кодекс, роль жилищной инспекции в его реализации. А есть у нас, допустим, мониторинг управляющих компаний, включающий их оценку – по содержанию фасадов, кровли, балкона? Нет. Но ведь речь пока идет всего-то о 125 действующих ДЕЗах. Так что же говорить, если этих компаний, как отметил Юрий Михайлович, будет около четырех тысяч! Еще момент. Сегодня на 8 миллионах квадратных метров жилья созданы 380 ТСЖ. Скажите, мониторинг этих ТСЖ сегодня есть? Что они делают у нас по эксплуатации своих домов? Как они вообще работают? А работают они по принципу «банка вкладчиков». Создают самостоятельные тарифы, самостоятельные разрешения – чего только не вытворят! Засыпали нас люди жалобами на ТСЖ: полная бесконтрольность. Есть оценка этой ситуации? Тоже нет.

Сейчас есть, пусть и неполный, перечень действующих управляющих компаний, подрядных организаций. А его послали нашим коллегам из префектур, в Департамент жилищной политики, владельцам 25 процентов собственности города, являющимся инициаторами проведения этих собраний по Жилищному кодексу? Расослали анализ по мониторингу этих подрядных организаций с рекомендациями: такие-то подрядные организации проверены, «мин нет», они могут быть управляющими компаниями? Тоже не сделано.

И это при том, что существуют научные кафедры, целый институт занимается проблемами ЖКХ, его реформой. Есть программа работы. Но нет анализа, рекомендаций, предостережений, чтобы вооружить жителей пониманием поведения управляющих компаний.

Контроля за управляющими компаниями не может быть, если нет главного – мониторинга ситуации. Без работы на опережение нет реформы. Той реформы, которая способна обеспечить и реализацию Жилищного кодекса, и доступное, комфортное жилье – гражданам России.

Подготовил Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ

ТОС ДО РЕФОРМЫ ДОРОС

Органы территориального общественного самоуправления (ТОС) в Москве поначалу возникли самопроизвольно, по инициативе жителей. Создавались они не на пустом месте – ростки жилищного самоуправления появились еще в советские времена. Но особенно активно процесс становления территориального общественного самоуправления пошел на заре 90-х годов прошлого столетия.

Появлялись все новые и новые домкомы, советы и комитеты самоуправления, территориальные общины, значительное количество их даже регистрировалось на праве юридического лица. Жители, создав органы ТОС, объединившись в инициативные группы, все более настойчиво и требовательно вступали в процесс совершенствования работы предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса, добивались возможности контроля за качеством их деятельности, а также влияния на формирование планов социально-экономического развития районов г. Москвы.

Надо заметить, поначалу успешно шло и встречное движение – со стороны органов законодательной и исполнительной власти. Были приняты в буквальном смысле слова знаковые законодательные и нормативные акты в поддержку работы самостоятельных органов жилищного самоуправления. Например, был принят Закон г. Москвы от 10 июля 1996 года № 26-77 «О территориальном общественном самоуправлении в городе Москве». К сожалению, позже он был признан утратившим силу – в связи с вступлением в действие Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Создание муниципальных образований и выборы депутатов муниципальных собраний – дело верное и правильное, но почему-то органы территориального общественного самоуправления были при этом как бы отодвинуты в тень. На первый план вышла деятельность муниципальных собраний и муниципалитетов. Но ведь, на мой взгляд, одно другому не мешает. Наоборот, именно тесная спайка, взаимодействие, сопряжение общих усилий могло бы помочь двинуть вперед реформу ЖКХ и реализацию Жилищного кодекса ускоренными темпами, изменить к лучшему дела наших жителей, да и общественные то же.

За последние годы органы ТОС достаточно окрепли, завоевали своими повседневными делами авторитет жителей. Например, наш ДКОС «Велозаводский» при поддержке московских властей и лично мэра Ю. Лужкова отбил рейдерский наскок на ГУП «Велозаводский рынок». Комитет общественного самоуправления «Строгино» защищает права граждан при рассмотрении проектов точечной застройки и прокладки линии метро. Территориальная община «Сокол», совет общественного самоуправления «Сивцев Вражек» самостоятельно и успешно ведут жилищно-коммунальное обслуживание населения. Вот на них бы и опираться муниципалитетам. Однако далеко не во всех районах это происходит. Дошло до того, что кое-где представители ТОС при обсуждении уставов муниципальных образований даже не допускали на заседания муниципальных собраний, проводили их в закрытом режиме.

К чему эти «тайны мадридского двора»? Ведь наши делегаты на таких собраниях могли бы представить немало дельных предложений по совершенствованию работы органов местного самоуправления, отстаиванию ими реальных интересов жителей. Да и сами муниципалитеты могли бы существенно под-

держивать нас. Например, в отстаивании помещений, которые в свое время были закреплены за организациями ТОС. У многих сейчас их уже отняли.

Конечно, такое пренебрежение органами территориального общественного самоуправления задает нас. Но дело тут не в обиде или личных амбициях. Меньше всего мы печемся о самоутверждении и властных полномочиях, но ведь в определенной степени мы представляем глас народа, защищаем его перед органами исполнительной власти, ДЕЗами и РЭУ, а теперь и управляющими компаниями.

Было бы неправильно совершенно «прикрыть» ТОСы, превратить их в кружки по интересам. А между тем такая тенденция появилась. Все реже нас приглашают на совещания, семинары, встречи за круглыми столами, посвященные обсуждению хода реформ в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Мы эту тенденцию почувствовали, естественно, воспротивились ей. Чтобы не потерять чувство локтя, появившееся за последние годы у многих из нас, мы стали организовывать свои круглые столы, практические конференции, посвященные волнующим нас проблемам. В этом году они уже состоялись несколько раз. Участвовали в них представители территориальных общин «Сокол», «Сивцев Вражек», комитетов самоуправления «Западное Чертаново», районов Куркино, Митино, Велозаводский и др. По нашим данным, в Москве более 100 комитетов ТОС и более 780 домкомов (советов домов). Это сила!

На таких встречах мы обсуждаем наши общие проблемы, разрабатываем предложения по совершенствованию Жилищного кодекса, по вопросам местного самоуправления, других нормативных актов и направляем их в законодательные и властные органы г. Москвы и Российской Федерации.

Здесь же нащупываем точки взаимодействия, векторы общих действий и единения. Например, наш домовой комитет территориального общественного самоуправления микрорайона «Велозаводский» из ЮВАО вступил в ассоциацию комитетов самоуправления Южного округа – мы как раз находимся на границе этих административных образований, а потому у нас имеется немало общих интересов. Восстановлена работа межрегиональной организации ТОС и жилищных объединений.

Органы местного самоуправления становятся на ноги, начинают развиваться, и им бы надо более активно привлекать к совместной деятельности органы ТОС. От этого будет только польза общему делу реформирования ЖКХ.

Как мне кажется, необходимо обеспечить финансирование не только органов местного самоуправления, но и ТОСов. Озаботиться этим следовало бы Мосгордуме. При Ассоциации муниципальных образований г. Москвы должна действовать секция по координации и развитию территориального общественного самоуправления. Мы, кстати, со своей стороны готовы всячески этому содействовать. При муниципальных образованиях надо обязательно наладить учебу наиболее инициативных активистов ТОСов.

Юрий АНДРЮХОВ,
председатель домкома
«Велозаводский»