

Согласно Жилищному кодексу собственники жилья в многоквартирных домах должны были выбрать управляющую компанию до 1 января 2007 года. Если такового не произошло, то местные органы самоуправления обязаны до 1 мая 2008 года провести конкурсы управляющих компаний и по их итогам назначить победителей управлять теми домами, жильцы которых по тем или иным причинам не сделали выбор самостоятельно. Начался 2007 год. И что же? Итог традиционен: гладко было на бумаге, да забыли... о пассивности новых собственников. Число самостоятельных выборов ничтожно. О возможности выхода из тупиковой ситуации говорим с директором научных программ Независимого института социальной политики Лилией ОВЧАРОВОЙ.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Лилия Николаевна, насколько сложна проблема пассивности собственников?

— Дело в том, что большинство людей – даже те, кто организован в ТСЖ, – не готовы к такому сложнейшему процессу, как управление жильем, по своим навыкам, компетенции, мышлению. Правда, есть узкий круг собственников, которые склонны потратить на это если не свои силы, то нанять профессионального управляющего и контролировать его. Но здесь возникают новые проблемы: как найти такого управляющего? Как его контролировать? Эти вопросы могут решать лишь люди с высоким интеллектуальным уровнем: они быстро разберутся в круге задач управления и смогут контролировать управляющего. Увы, количество людей, умеющих продуктивно анализировать информацию, не более 10-15 процентов в любом обществе. Но их круг можно существенно расширить, если проводить некое обучение – рассказывать, как делать эту работу, как жить под одной крышей нескольким собственникам.

Таким обучением в цивилизованном мире занимаются так называемые инсти-

ПРИВАТИЗАЦИЯ: МИНА ЗАМЕДЛЕННОГО ДЕЙСТВИЯ

туты гражданского общества. У нас много организаций, занимающихся разного рода политическими, экологическими, социальными вопросами. Но что касается продвижения к комфортной жизни, никаких учреждений – коммерческих и некоммерческих, – которые готовили бы общество к этому процессу, не создано. Не созданы подобные структуры и в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье». Да, мы будем строить все больше и больше жилья. Люди будут вселяться в новые квартиры. А что дальше? Как жить в новом доме? Какие права у собственника? И какие обязанности? Как обслуживать дом? Как повышать его капитализацию? Ответов на эти важнейшие вопросы люди не знают. Впрочем, к чему такие высокие материи, как капитализация? Есть бытовые проблемы. Как пользоваться общим коридором? Кому принадлежит лестничная клетка? Подвал? Чердак? Можно ли сверлить пол, и как глубоко? Что делать с соседом, установившим в квартире токарный станок? Миллион вопросов. Кто на них ответит?..

Посмотрим правде в глаза: население в целом к выбору управляющих компаний не готово. К тому же известны факты, когда ДЕЗы блокируют инициативы граждан, желающих управлять независимо или поменять управляющую компанию.

— И чего же в таком случае ожидать?

— Думаю, следует ожидать два варианта развития событий. Первый. Жильцы пойдут по линии наименьшего сопротивления: делегируют свои полномочия старым структурам жилищно-коммунального хозяйства: пусть они отвечают на все эти вопросы. Но! Жильцы-то делегируют свои полномочия. Согласятся ли их принять те,



КТО ВКЛЮЧИТ ОКОН НЕГАСИМЫЙ СВЕТ?

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

кто обслуживает жилье? Мы уже знаем о том, что жилищно-коммунальные конторы – назову так для удобства ДЕЗы и ЖЭКи, – которые еще недавно обслуживали дома по старому закону, отвечают жильцам: это ваша собственность – находите управляющую компанию, которая будет ремонтировать ваше жилье, вывозить мусор. Отка-

должна появиться некая квазиформа обслуживания «бедных» домов, даже частично находящихся в муниципальной собственности. В большинстве стран цены на арендуемое жилье регулируются государством. Например, на Мальте вообще запрещено повышать цены на жилье, пока не будет проведена серьезная

модернизация. Там есть дома, которые не модернизируют потому, что в них живут бедные люди, которых выселить нельзя по закону. Если эти дома отремонтируют, то бедняки просто не смогут платить за услуги. То же – во Франции. Там больше жилья, которое сдается в аренду домовладельцами. Владельцы – некий прототип наших ЖЭКов: корпоративный собственник, сдающий жилье в аренду по регулируемым государством ценам. Думаю, что нам нужно присмотреться к подобной форме жилья.

— Звучит еще одно предложение: вернуть приватизированное жилье государству.

— Если не придумаем некую квазиформу, о которой я говорю, то, действительно, бедные люди начнут возвращать жи-

Для начала – небольшое разъяснение. Именно дирекция решает, какому малому предприятию и сколько выделить киловатт. Ограничения ввела префектура САО, поручив контроль г-ну Усольцеву. Как это у Жванецкого? «Что стережем, то имеем». Предприимчивый главный инженер брал от 50 до 100 тыс. руб. – в зависимости от мощности, на которую претендовал потребитель. А дальше все просто: купюры поместили, вместо бизнесмена на встречу пришел оперативник...

Толчком к раскрытию преступления послужило письмо, с которым в правительство Москвы обратилась территориальная община «Никольское», созданная в этом районе. Рассказывая о состоянии домов в микрорайоне, авторы обращали внимание в частности и на беспорядок в электрохозяйстве, за что, собственно, и отвечал Усольцев.

Но какое, в сущности, дело общине, людям, занятым благоустройством территории да своими жилищными делами, до каких-то электрических квот? За ответом мы отправились в саму общину.

ЭЛЕКТРОКАБЕЛЬ НА МЕТАЛЛИЧЕСКОМ ЗАБОРЕ

— А почему вас это удивляет? – ответили в «Никольском». — По Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 6 октября 2003 г. территория занимается контролем за действиями властей по использованию прилегающих к домам земель и при этом обладает решающим голосом, когда определяется судьба территории, на которой она создана. В данном случае речь шла о малом предприятии на нашей территории.

...Конфликты общины с дирекцией начались давно. Сама община объединяет 25 домов 6-го Войковского микрорайона. В основном это пятиэтажки, хотя и кирпичные. Обслуживаются они так плохо, что того гляди могут разделить судьбу панельных собратьев. Ни в одном из этих фундаментальных строений капитальный ремонт не делался, хотя некоторым уже за полвека. Но поддерживать их в приличном состоянии дирекция все-таки должна!

«На что идут наши квартплаты и бюджетные деньги Москвы?» – недоумевали люди. Дирекция –

вопреки требованиям ЖК РФ – скрывала от них эти сведения. Прятала и титульный лист предстоящих работ. На деньги граждан (а бюджетная добавка – тоже из их кармана) дирекция предпочитала «рулить» сама.

Члены общины не раз бывали на приеме у Усольцева. Перечисляли: «В домах надо менять электрику – перекрытия-то деревянные. Переложить трубы в подвалах – не хотим жить с крысами. Отремонтировать рамы в подъездах. Восстановить поручни на лестницах, металлическую защиту балконных решеток...»

— Это ваши проблемы. А у нас свои планы, – важно изрекал главный инженер. – На этот год намечен ремонт подъездов.

Тот факт, что часть подъездов, не дождавшись помощи ДЕЗа, люди уже отремонтировали за свой счет, Усольцев игнорировал:

— Не хотите? Тогда не получите ничего.

БОДАЛСЯ ТЕЛЕНОК С ДУБОМ

Не найдя защиты ни в управе, ни в префектуре, жильцы написали письмо первому заместителю мэра Москвы, руководителю Комплекса городского хозяйства города Петру Аксенову. Председатель одного из домкомов Ольга Шмелева, отлично разбираясь и в ремонтных делах, и в московском законодательстве, составила жалобу очень грамотно, сопроводив ее краткой информацией о том, когда был построен дом, какие работы в нем самые неотложные...И в результате письмо с грозной резолюцией первого вице-мэра оказалось в префектуре САО, где ее рассмотрели в присутствии представителей общины и «всемогущего» Усольцева. Часть требований жильцов признали справедливой.

В письме, между прочим, был и такой абзац: «Вплотную к забору школы № 744 с разрешения управы «Войковская» был построен павильон, где торгуют вином. И это рядом со школой! При этом электричество в него подается воздушной по деревьям, а далее по металлическому забору кабелем...» Возможно, именно этот факт и привел к проверке. А к чему привела она – уже известно.

Впрочем, не все пожелания жителей были учте-

ТОС ПОДАЛ СИГНАЛ

Главный инженер ДЕЗ Войковская Дмитрий Усольцев был задержан сотрудниками УБЭП при получении мзды за перераспределение квот на использование мощностей электроэнергии. Такая информация появилась недавно в ряде печатных и электронных СМИ.

ны. Камнем преткновения стало незаконное, по их мнению, строительство высотных домов в прилегающем парке «Покровское-Стрешнево», что нарушало экологию района и представляло опасность для старых зданий.

МОСКВА ТЕСНА...

Известно: свободных земель для строительства новых микрорайонов в столице не осталось. А потому появился термин – «точечная застройка». Не считаясь с интересами жителей, правдами и неправдами выбивая разрешение на строительство, возводят дома на детских площадках, стадионах и даже в лесных массивах. На этот раз местом для строительства трех высотных жилых домов и 4-этажного торгового комплекса был выбран один из известнейших парков Москвы. Как такое могло случиться – загадка до сих пор. Но если Главное управление природных ресурсов столицы вывело старинный парк из категории особо охраняемых зон города, то почему бы не строить?

Территориальная община, понятно, возмущалась, но... проиграла три суда. Застройщики торжествовали, бетонные коробки росли как на дрожжах. Несмотря на заверения строителей, что парк при этом не пострадает, в радиусе 60 м от возводимых объектов уже засохли деревья.

Община пригласила для экспертизы авторитетных специалистов. Исследовав почву, геофизики определили, что грунты в этом месте чрезвычайно подвижны. Дальнейшие события подтвердили их

правоту: трубы, заложенные в землю, рвались, в незавершенных домах стала появляться опасная осадка, начали увольняться прорабы... Община вновь написала в Генпрокуратуру – по поводу вырубки зеленых насаждений, недопустимости строительства в этом уникальном месте. Та обратилась за разъяснением в Главное управление природных ресурсов. Но там соответствующие документы оказались утеряны...

И только когда некоторые будущие новоселы, вложившие средства в эти дома, стали забирать свои деньги (слухи о конфликтной ситуации проникли и в их среду), рабочих с объекта сняли, а стройку заморозили. Сейчас судьба покровско-стрешневских домов находится в стадии решения.

ЧТО МОЖЕТ ОБЩИНА?

Из формально существующих жилищных объединений – товариществ, домкомов и территориальных общин – наиболее действенны, на мой взгляд, последние. Объясню: товарищества имеют дело с помещениями – стало быть, конфликтов по поводу того, кому эти помещения принадлежат, гражданам или городу, не избежать. А кто победит в коммерческом споре, понятно. Не потому ли из примерно 1700 товариществ, созданных в Москве, твердо встала на ноги лишь меньшая часть?

Бурно растут домкомы. Сейчас их число приближается к 10 тыс., и это хорошо – люди осознают, что отстают свои права они смогут лишь в том случае, если объединят усилия. Но домкомы – не