

КОМАНДОВАТЬ ПАРАДОМ БУДУ Я

История эта начиналась в 2001 году: в доме по адресу: шоссе Энтузиастов, 78, корпус 1 шло собрание – выбрали старшего по дому. Действо развивалось по традиционному для таких мероприятий сценарию: чиновник управы района Перово рассказал о роли старшего в жизни многоквартирного дома и предложил кандидатуру. В этот самый момент поднялась со своего места Алла Волкова и сказала: «Старшей по дому буду я!»...

По прошествии шести лет, объясняя свой поступок, Алла Ивановна признается мне, что пошла ва-банк прежде всего потому, что знала: рекомендуемый человек, конечно, инициативный, но только в доме от его инициативности жизнь вряд ли наладится – работать с людьми он не умел и не хотел, да и цели у него были другие. Решилась Волкова на этот шаг еще и потому, что понадеялась на свою профессиональную подготовку – в свое время работала в Институте труда при Совете министров СССР, участвовала в законотворчестве в социальной сфере. Как ни крути, большая часть жизни дома – не что иное, как социальная сфера. Был еще один резон: на собрании том приметилась она активных людей и решила сделать своими союзниками...

Выбрали Волкову. Она взялась за дело. Стоявший на бойком месте дом № 78, корпус 1 к тому времени стал пристанищем бомжей и наркоманов – они облюбовали первый этаж и превратили его в помойку и туалет. Грязь и вонь, разбитые стекла и лампочки – такой стартовый капитал достался старшей по дому. Волкова выяснила, что в доме есть люди, кому выгоден этот «порядок» – они делали на нем свой маленький бизнес...

Она наладила контакты с милицией, и на каждый ее звонок выезжала опергруппа. Бомжей и пьянь изгнали.

Но был орешек покрупнее. Одну из квартир снимали рыночные торговцы – шестнадцать человек на пятнадцати квадратных метрах.

– Это были люди с Кавказа, – рассказывала мне Волкова. – Не люблю подобных уточнений, но вынуждена: кавказские мужчины самолюбивы и женщина для них не авторитет. А теперь представьте: шестнадцать человек, а туалет один. Они превратили в отхожее место свой этаж. Однажды я собралась с духом и позвонила. Дверь открыли. «Кто старший?», – спрашиваю. Вышел огромный мрачный мужчина. Я ему: «Берите тряпку и вымойте за своими...» Он опешил. Остальные стояли молча за его спиной. Я повторила. Он взял тряпку и вымыл, но надо было видеть, в какой был ярости. На следующий день квартира опустела. Они съехали. Теперь понятно мое уточнение о кавказских мужчинах? Подчиниться женщине – для них унижение...

Первым делом Волкова решила, как она сама выразилась, «формировать коллектив». Надо заметить, что хотя дому к тому времени и было около тридцати лет, но даже соседи по площадке не знали друг друга, к тому же появилось много новых собственников. Начала Волкова с элементарного: при встрече в подъезде и лифте со всеми здоровалась. И улыбалась. Соседи молчали и опускали глаза. Но однажды ответил один, потом второй, третий. Вскоре появились улыбки в ответ...

Так в доме начала выкристаллизовываться атмосфера доброжелательности. Кстати, нынче с Волковой здороваются даже тогда, когда видят со спины – обгоняют и за полчаса спешат выпалить: «Алла Ивановна, здравствуйте!».

Доброжелательность – атмосфера. Для общего дела нужен фундамент – коллективный интерес. Каков коллективный интерес у жильцов одного дома? Сам дом. Говоря на языке экономики, его капитализация, ценность – то, что сохранить и приумножить можно лишь при умелом управлении.

Волкова выбрала короткий и надежный путь к возведению фундамента – к умам жильцов дома – стала выращивать своих союзников среди детей. В течение года возила группу в школу юного журналиста. И это при наличии бабушек и мам. Попросила газету, чтобы об этих детях написали. Вручила газеты с заметкой родителям. Вывесила в подъезде. И всякий раз, встречая ребенка из дома, устало спрашивала: «Как дела?», «Чем занят?». И обязательно хвалила. Этого оказалось достаточно: дети стали ее союзниками. Проводя собрания, начинала с того, что благодарил родителей за их замечательных детей, вызывая у них ответственное сочувствие.

Сочувствие – ключ к влиянию. Полку союзников прибывало – теперь это были уже и родители...

Пора рассказать о том, как искала Волкова союзников за пределами дома...

ПРАЗДНИК ЗА ОДНИМ СТОЛОМ

В том же 2001 году при управе района Перово создали совет старших по дому. Первое время, как вспоминает Алла Ивановна, старшие не могли понять, зачем им нужен этот совет. Население воспитано как потребитель. Сотрудничество же предполагает партнерские отношения. Волкова и здесь проявила инициативу – предложила разобраться с задачами: какие решает управа, какие можно доверить старшим по дому. Она предложила: почему бы старшим не взять на себя проведение собраний в домах, где жильцов можно знакомить с политикой столичного правительства, с законами и постановлениями – всем тем, что имеет непосредственное отношение к жизни дома.

тов на строительство и перепланировки в многоквартирном доме» – преподаватель Ясинский Валерий Николаевич, межрайонный архитектор; «Налогообложение в системе ЖКХ» – преподаватель Петухов Александр Михайлович, аспирант налоговой академии; «Психологические аспекты в условиях самоуправления в жилищной сфере, социальный климат в доме, создание мотиваций» – преподаватель Котов Леонид Николаевич, главный психолог Московской службы психологической помощи; «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» – преподаватель Шаповалов Борис Александрович, помощник председателя комитета местного самоуправления Совета Федерации... «Роль домовых комитетов», «Регулирование конфликтов», «Использование малого бизнеса»... «депутат муниципального собрания», «главный специалист», «кандидат социологических

рума». Бегу глазами по колонке «Город»: дом 76, корпус 1 – 21,42 процента, дом 78, корпус 1 – 47,25, дом 80 – 30,37, дом 82/2, корпус 1 – 31,11 процента.

– Кворум города – площадь, которую город имеет в каждом конкретном доме, – поясняет Волкова. – Проценты подсчитываю сама. С этим документом иду на собрание в дом и говорю: «Ваши квартиры в доме – это ваши акции. Чем комфортнее дом, тем выше стоимость акций. Если хотите, чтобы акции росли в цене, значит, должны приумножить стоимость дома, а для этого нужно умело им управлять». И еще говорю: «У вас контрольный пакет акций. Имейте в виду: власти до вашего дома теперь уже нет дела – у нее здесь только 20 процентов жилой площади, у вас 80. Теперь о своем доме вы обязаны думать сами»...

Сегодня совместно с Институтом жилищно-коммунального хозяйства и стро-

Например, нужно было прокомментировать каждую строчку квитанции за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Давалось и такое задание: испачкана стена в подъезде – нужно определить, сколько стоит ремонт. Перед кавэном каждому предложили пройти по своему подъезду и сфотографировать недостатки и достоинства. Ребята принесли пачку фотографий. Разложили. И ахнули: каждый недостаток сам по себе – мелочь, которую обычно не замечают, но если все мелочи сложить, то видно, как мы относимся к своему дому. По результатам этой работы в отдельных домах провели ремонт. Ребята ходили гордые. Процесс увлек и родителей, ведь ребенок несет информацию в семью, там к нему обязательно прислушиваются. В течение года каждый вопрос, который поднимался на занятиях, обсуждался в семье. И родители, по маковку

ИЩУ ЧЕЛОВЕКА!

Одна из важных целей реформы ЖКХ – переход на самоуправление в жилых домах, в том числе формирование договорных отношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. Основные препятствия на пути ее достижения – отсутствие профессиональных управляющих и неготовность населения принять на себя бремя ответственности за собственность. Между тем в Москве успешно и, что самое главное, профессионально готовят людей к принятию такого решения созданный волей одного человека и усилиями единомышленников учебно-методический центр по жилищному самоуправлению...

Старшим по дому делать это сподручнее – лучше знают жильцов, времени у них больше, да и отношения неформальные.

Так и сделали. Но очень скоро члены совета стали сетовать: население к судьбе дома безразлично. Волкова поняла: энтузиазма пенсионеров и домохозяек, возвращенных на старых представлениях об управлении и привыкших только требовать от других, мало. Управлять может и должна активная, трудоспособная часть населения, умеющая воспринимать новые идеи и технологии. И Волкова взялась собрать тех, кто может взять ответственность на себя. На собраниях искала людей, в чьих глазах светился интерес. Записывала имена и приглашала к себе. Каждому, кто приходил, давала специальную анкету. Я их читала, и обратил внимание на графу «профессия»: здесь были инженер-строитель и инженер-электромеханик, инженер-технолог и прораб наземных конструкций, бухгалтер и психолог, учитель и администратор. Обратил внимание и на то, что многие из них имели по два высших образования. Но у всех был пробел: смутное представление о реформе ЖКХ и о том, как нужно управлять домом. Тем не менее это были именно те люди, которые вскоре вошли в некоммерческое партнерство «Содействие самоуправлению-2003», а затем и в учебно-методический центр по жилищному самоуправлению.

К деятельности НП и центра Волкова подготовила основательную почву: заключила с Московским институтом коммунального хозяйства и строительства договор на обучение специальности «жилищное самоуправление».

– Там были специалисты? – спросу я Волкову.

Вместо ответа она положит передо мной программу обучения. Пробегу глазами по строчкам: «Права собственников помещений в многоквартирном доме на земельные участки» – преподаватель Чувеев Дмитрий Владимирович, специалист департамента земельных ресурсов; «Организация управления многоквартирными домами в рамках нового Жилищного кодекса» – преподаватель Ницевич Владислав Францевич, первый заместитель главы управы района Перово; «Социальный климат в доме» – преподаватель Шомина Елена Сергеевна, профессор Высшей школы экономики; «Порядок оформления разрешительных докумен-

наук», «председатель Ассоциации жителей города Москвы» и так далее...

Преподавателей Волкова нашла и привела под крышу НП и центра сама.

Как привела до этого и приводит нынче будущих слушателей...

КВАРТИРА КАК АКЦИЯ

– Сложно искать? – спрашиваю Волкову.

– Власть помогает. Дает право на проведение этих собраний. Вот, для примера, объяснение: «Уважаемые жители дома ул. Новогорьевская, дом 4, корпус 2! Инициативная группа жителей нашего дома совместно с представителем главы управы района Перово в лице Волковой Аллы Ивановны проводит информационную встречу по вопросу создания ТСЖ». Встреча состоится там-то и тогда-то. И я рассказываю о том, что может ТСЖ. И мне не важно, какая у человека позиция, главное, что она есть – он даже может быть категорически против товарищества. Мне важно, чтобы человек после собрания пришел в центр. Отсюда он уже не уйдет – волеется в коллектив. Коллектив его позицию выправит. А начинаем мы... с праздника за одним столом – традиционному русским механизмом объединения людей. Но разговор за столом особый – как жить в общем доме. Оказывается, этот вопрос волнует всех, и особенно образованных людей, – это и есть наш общий интерес.

Трудно ли сделать человека своим союзником? Да, трудно. Я работала с домом 76, корпус 1. Дом очень сложный – там в основном живут люди высокого достатка и занимают высокие должности. Теперь представьте: приходит пенсионерка и начинает с ними говорить. А у них апломб – они в доме авторитет. И чтобы апломб сбить, я должна продемонстрировать, что во многих вопросах разбираюсь лучше. Я затрала ровно год на то, чтобы из этого дома ко мне пришли двенадцать человек. Сегодня это моя опора – люди, ориентирующие остальных жителей дома на создание ТСЖ...

Замечаю на столе Волковой цветную схему с множеством цифр: «Расчет кво-

ительства Волкова разрабатывает программу на 500 часов. Она позволит получить второй диплом тем, кто твердо решил ступить на стезю жилищного управления».

– То, что дает центр, позволяет человеку уверенно и с пользой для дела войти в состав правления ТСЖ. Они получают здесь, так сказать, азбучный курс управления. Но я говорю: кто видит себя управляющим домом, получайте второе, профильное высшее образование. Только тогда будете профессиональным управляющим. И только тогда у вас будет полноценное товарищество. Сейчас правление ТСЖ формируются по принципу самодельности: идет либо народ алчный, либо те, кто мечтает о цветочках в холле, не более того...

– У вас критерии по гамбургскому счёту...

– Угадали! Хочу, чтоб те, кто учится на управляющего, прошли стажировку в Германии. Ведем переговоры с немцами. Почему с ними? Дисциплина, знания и контроль – основа нормальной эксплуатации дома. Все это у немцев на высоте – есть чему поучиться...

КТО ПОЙДЕТ В УПРАВДОМЫ

Напомню: ступив на стезю старшего по дому, Волкова прежде всего принялась выращивать союзников среди детей. Вырастила и подумала: почему бы не поставить эксперимент – создать специальную, по подобию центра, школу и для них? Инициативу поддержала управа. На базе общеобразовательной школы № 443 создали школу «Юный управляющий». Программу факультативного обучения разработала профессор Высшей школы экономики Елена Шомина.

– Вначале их загнали на факультатив, – вспоминает Алла Ивановна. – И чтобы вызвать интерес, мы решили провести КВН. Создали две команды. Дали задания. Первое – шуточное: написать и исполнить гимн домоуправа. Потом шли вопросы по темам проведенных занятий.

занятия в работе, внимательно слушали своих детей, и у них возникали вопросы. Ребята в свою очередь приносили их на занятия и обсуждали вместе с преподавателями...

Сегодня Волкова решила пойти дальше: отталкиваясь от названия школы, усложнить занятия, чтобы ориентировать ребят на профильную профессию.

– Сейчас я заключаю договора с институтами, в которых готовят управляющих жильем домов и специалистов для ЖКХ, – говорит Волкова. – Мы введем экономические дисциплины. На факультативных занятиях будем ориентировать ребят на эти профессии. Вызвут заинтересованы – не случайные люди пойдут к ним. Организуем конкурсы, олимпиады, отберем способных. Сегодня, увы, на эти факультеты идут единицы, а мы хотим сделать их престижными.

ГОЛУБАЯ МЕЧТА

Среди задач ТСЖ Волкова выделила и такую: «Предстоит выровнять социальную структуру дома». О выравнивании социальной структуры говорят много, при этом уповают на время – дескать, время все расставит по своим местам: кому содержать дорогие квартиры не по карману, продадут, купят жилье дешевле, и заживут припеваючи на проценты от остатка. Волкова считает: этот процесс можно сделать безболезненным. Подвела меня к карте района.

– Внутри каждого квартала есть дома, где живут люди, желающие выехать по этому принципу – как правило, одинокие пенсионеры. Теперь скажите: если они будут иметь приличные проценты, зачем им держаться за лужковскую надбавку?..

Уловив немой вопрос собеседника, Алла Ивановна развернула передо мной свой «проект» выравнивания социальной структуры. В сущности он не нов – в развитых странах давно и успешно практикуются пансионаты для пожилых людей – современные, комфортные, с об-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА