

Автор: **Наталья МАРТЫНОВА**

В 2010 году федеральные власти установили верхнюю планку роста тарифов ЖКХ в 25%. На 2011-й запланировано не более 15%. Та и другая цифры в разы превосходят уровень инфляции. Сфера ЖКХ остается монополизированной и неэффективной. Можно ли было строить ЖКХ Москвы иначе?

ТОСКА. ИСПОЛНЯЕТСЯ ВПЕРВЫЕ

Последние два десятилетия не все зависело от столичных властей. Но многое. Эта команда «разменяла» третьего президента, эта команда умеет столичными законами, указами и распоряжениями приспособить к своим реалиям любой федеральный закон.

В начале 1990-х в странах бывшего соцлагеря, да и во многих государствах бывшего СССР было покончено с «социальным жильем по-советски». В течение очень короткого периода жилье было приватизировано: от обязательного выкупа до передачи в собственность по умолчанию. Если же жилец считал, что не в состоянии содержать квартиру, он заявлял о передаче ее в социальный фонд. В настоящий муниципальный социальный фонд, «по-капиталистически». Остро нуждающиеся европейцы получают кры-

шу над головой, но без права приватизации этой крыши. Это и есть действительный договор социального найма. И если жилец этот договор не выполняет, ему легко, без всякого суда предлагают жилье похуже.

У нас более 15 лет сотни тысяч чиновников переписывали и продолжают переписывать бумажки, переводя бессрочное право пользования, то есть фактическую собственность — в оформленную собственность. А гражданам оплачивали и оплачивают их рабочее время и конкретные труды триллионами и триллионами рублей.

Нет никаких причин считать, что и в России нельзя было передать жилье в собственность по умолчанию. И только затем перейти к оформлению документов, тоже, впрочем, без организации массового психоза. В СССР перемеще-

ния граждан регламентировались пропиской, система эта в измененном виде сохранилась и сейчас. Получать «розовое свидетельство» вместо прежнего ордера в общем случае можно было по почте.

Точно так же можно было в течение нескольких месяцев провести межевание участков, относящихся к condominiumам, оставив на усмотрение административных органов и судов только те случаи, когда соседям не удалось договориться полюбовно. А дальше многое пошло бы по-другому.

Предмет особой гордости столичного стройкомплекса — 55 млн м² жилья, построенных в Москве за последние 15 лет. Но давайте посчитаем. Снесено было около 5 млн м² пятиэтажек (из 36 млн м²), на их месте при среднем коэффициенте замещения до 1,7



было построено около 8,5 млн м² — 15% от общих 55 млн м². То есть 85% жилья было построено где угодно, но не на месте некомфортного и ветхого жилья. «Грядка» она и есть «грядка».

Можно ли было снести больше пятиэтажек и построить на их месте больше комфортного жилья? Чтобы не уходить в фантастический жанр — альтернативную историю, скажем, что так и происходит в здоровых городах мира. Жители получают дом в собственность. Весь дом, включая первый нежилой этаж и придомовую территорию. Или, как говорится в законе Пуэрто-Рико о кондоминиумах (стандартом для американских штатов и территорий), «границы собственности, установленные по поверхности земли, распространяются вглубь до центра земли и вверх до верхних слоев атмосферы».

Именно с законов о кондоминиумах в 1960-х годах началось преобразование американских городов, долгое, но устойчивое сокращение ареалов трущоб и гетто. Люди получили собственность, не сразу, но научились быть хозяевами, научились управлять своей недвижимостью. Они поняли очевидные вещи: если подметать улицу, не бить фонари и прохожих, то прохожих будет больше, а значит лучше пойдут дела у ресторанчика и магазина на первом этаже их дома. А значит, они получат больше арендных платежей, кото-

рые пойдут на текущий и капитальный ремонт. А может быть даже останется что-то на оплату части коммунальных платежей.

А когда дом совсем стареет, его продают. В самом общем виде: заключают договор с девелопером, тот строит более комфортный и более высокий дом. Прежние жильцы получают хорошие квартиры, а добавившиеся девелопер продает, окупает затраты и получа-

нако случается, что в полутора километрах от Кремля обрушается отселенное здание, а мэрия не может найти его собственника: «Ой! У них телефон не отвечает. Наверное, неправильный дали...».

Практика зарубежных девелоперов похожа на тот самый волновой способ, который красочно расписывали столичные власти, обещая скорую реконструкцию кварталов пятиэтажек. Где она? Даже реконструкцию

С законов о **кондоминиумах** в 1960-х годах началось преобразование американских городов, долгое, но устойчивое **сокращение ареалов трущоб и гетто**. Люди получили собственность, **научились быть хозяевами**

ет прибыль. На практике это выглядит несколько иначе: девелопер заключает договоры со всеми кондоминиумами квартала, строит стартовый дом или дома, которые принимают жителей нескольких старых домов, на месте которых в свою очередь строятся новые. Собственно только такого застройщика и называют девелопером — «развивающим», «преобразователем» городских территорий.

Разумеется, все сделки в этой сфере находятся под строжайшим контролем государства. Настоящим, а не тем удручающим контролем, при котором од-

микрорайона «Камушки» напротив «Москва-Сити» недавно снова перенесли на два года.

Причина очевидна: протекционистская политика столичных властей, абсолютное отсутствие самоуправления жителей города, коррупция. Сегодня в это трудно поверить, но десять лет назад в столице строили или рвались строить сотни компаний. Не тех компаний — «надежных партнеров правительства Москвы», названия которых можно найти только в списке инвестиционных контрактов на официальном портале столичного стройкомплекса,

а настоящих компаний, которые просто были вытеснены из города.

Почему? Есть рассуждения о том, что «наш человек до грамотного управления своей собственностью не дорос». И есть конкретные интересы конкретных людей. А больше нет ничего. **Заместитель мэра Юрий Росляк** как-то посетовал на то, что собственность города на коммерческие площади первых нежилых этажей дает не более 3% поступлений в бюджет. И практически столько же забирает на свое административное и прочее обслуживание. Почему в таком случае чиновники предпочитают мучиться с этими первыми ненужными им и столь неэффективно используемыми этажами, чиновник не объяснил.

Сегодня в городе осуществляется программа капитального ремонта. После этого будет поставлена галочка, и на следующий ремонт гражданам придется копить самостоятельно. Разумеется, и этого им доверять нельзя: проедят. Поэтому сегодня прорабатываются сразу несколько вариантов аккумуляции средств, и все они требуют серьезных изменений в законодательной базе. А пока город проводит капремонт за «свой» счет. Но как?

При комплексном капремонте (в ценах на время старта программы он требовал 8–9 тыс. руб. на м²) происходит полная замена электрики, водопроводных, канализационных и прочих систем, лифтов, проектных перегородок, окон, полов и т.п., поэтому смета в домах одного типа различается лишь на доли процента. При выборочном ремонте (2–3 тыс. руб. на м²) сети меняются частично, в каждом доме индивидуально, поэтому расходы проконтролировать гораздо сложнее.

Свыше 12 тыс. домов из 13,8 тыс. подлежали выборочному ремонту. При этом, по словам мэра, на «хрущевки», а также на «сталинки» с деревянными перекрытиями и другие ветхие здания деньги тратиться не будут: они подлежат сносу. В списках на капремонт преимущественно значатся 9–12-этажные «брежневки».

Получается, что город готов выделять в среднем по 4 тыс. руб. на ремонт 1 м² на каждом из 9–12 этажей. Умножаем 4 на 9–12. Получается 36–48. Как сообщил в августе прошлого года тот же Юрий Росляк, строительная себестоимость жилья экономкласса в столице реально составляет 23–24 тыс. руб. за м², а с учетом инфраструктуры — 40–

42 тыс. руб. за м². То есть денег, выделяемых на капремонт дома, с головой хватило бы на строительство квартир для жителей любого одного этажа этого дома. Например, первого этажа.

Наверняка в доме есть те, кто готов доплатить за новую квартиру даже больше. То есть жители первого этажа переехали бы выше в том же доме, но с тем же освобождением первого этажа. Таким образом, ТСЖ получили бы в собственность первый этаж — «вечный двигатель», источник арендных платежей, который позволил бы им самостоятельно проводить ремонт по мере необходимости и с весьма прозрачными сметами. Вместо этого они получают дурно побеленный подъезд и свежевыкрашенные почтовые ящики. Такова политика и практика «крепких хозяйственников».

Что делать? Властям выгодно создание в городе десятков тысяч маленьких и бесправных ТСЖ. Именно с ними акционированным (но оставшимся в 100%-й собственности города) ДЕЗам удобнее заключать коллективные договоры с жильцами. Не в последнюю очередь потому, что коллективный договор означает коллективную ответственность за неплательщиков.



А все-таки выход есть. За последние годы в сотнях городов России были созданы органы территориального общественного самоуправления (ТОС). В начале прошлого года первое ТОС было зарегистрировано в Москве — в 848-м квартале Мещанского района (Сушевский вал — Олимпийский проспект — Трифоновская — Верземнека). Не столь важно, какие цели ставят перед собой инициаторы именно этого ТОС (похоже, квартал стоит в списке первоочередных претендентов на реконструкцию и жители не хотят отдаваться на милость чиновников), важнее то, какие возможности самоуправления открывает.

Что такое ТОС? Некоммерческая организация, уполномоченная защищать права и законные интересы жителей. В Федеральном законе № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» есть статья 27. А в ней такие

положения о ТОС, как: «представляет интересы населения, проживающего на соответствующей территории», «может осуществлять хозяйственную деятельность». Игнорировать эти строчки, трактовать их как-то иначе, чем решит «население», очень трудно. Даже в условиях отсутствия прямых выборов мэра Москвы и «аппендиксного» московского самоуправления.

ТСЖ — организация слишком маленькая и слабая. Московский район равен среднему российскому городу. ТОС удобно создавать по кварталам, границы квартала — беспорные, для межевания легче некуда. Можно сказать, что ТОС — это недостающее звено местного самоуправления. По крайней мере, опыт других городов показывает, что органы территориального самоуправления способны взять под эффективный контроль вопросы ЖКХ, капремонта, а в случае их массового создания — тарифы управляющих компаний. Кроме того, ТОС в состоянии организовать заключение индивидуальных договоров между собственниками жилья и управляющими компаниями — ДЕЗ или другими.

Кризис закончится. И власти вернуться к идее комплексной реконструкции микрорайонов. Силами и в границах земельного участка отдельного ТСЖ говорить на равных с девелопером трудно. С девелопером, за которым стоит мэрия, — крайне трудно. В границах квартала силами ТОС — гораздо легче.

УТОС есть еще одно важное преимущество. ТСЖ — это объединение собственников помещений. Голосование проводится «квадратными метрами», то есть владелец первого этажа, а это часто город, имеет столько же голосов, сколько все жильцы любого другого этажа. Кроме того, город, являясь собственником жилья по договорам социального найма («неприватизированного»), голосует и за его жильцов. ТОС объединяет жителей квартала. Всех жителей, и только жителей. Навязать ему решения, выгодные чиновникам гораздо труднее.

Наконец, власть — право и обязанность, функция каждого гражданина. Москва разделена на 125 районов. Но под предлогом сохранения единства городского хозяйства правительство Москвы изъяло у муниципальных образований целый ряд значимых полномочий, касающихся утверждения проектов комплексной реконструк-



ции микрорайонов, регулирования жилищного самоуправления, функционирования торговой сети и т.п. Сейчас в каждом из 125 районов Москвы существует депутатский корпус — муниципальное собрание и оперативно-распорядительный орган при муниципальном собрании — муниципалитет.

московски». Прибавьте к этому отсутствие прямых выборов мэра Москвы и колоссальный административный ресурс, применяемый в ходе проведения муниципальных выборов.

Напомним, ТОС «представляет интересы населения, проживающего на соответствующей террито-

Высшим органом ТОС является **сход жителей**. Вече. Непосредственное **голосование**. А значит, ТОС может стать инструментом избрания таких муниципальных депутатов, которые будут **защищать интересы жителей**

Но фактически над ними — территориальный орган исполнительной власти — управа района.

Управы подчиняются вышестоящему руководству и могут действовать вразрез интересам жителей района. Да, муниципалитеты напрямую подчинены муниципальным собраниям, избираемым гражданами. Но заведуют муниципалитеты только такими сферами, как организация физкультурно-досуговой деятельности, опека и попечительство. Это и есть «самоуправление по-

рии». Это федеральный закон, имеющий силу и для Москвы. Чиновникам не составляет большого труда подмять под себя любую идею. Но высшим органом ТОС является сход жителей. Вече. Непосредственное голосование. А значит, ТОС может стать инструментом избрания таких муниципальных депутатов, которые будут защищать интересы жителей. Сломать сложившуюся практику, вернуть слову «самоуправление» его смысл. Дальше — больше. ■