

В номере:

# КАК НАМ УПРАВЛЯТЬ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

# Знание

Никакое богатство не  
сможет перекупить влияние  
обнародованной мысли

А.С. Пушкин

# ВЛАСТЬ!

Концептуально-аналитическая газета

№44 (313) - ноябрь - 2006 г.

Бесконечные поиски Русской Национальной Идеи, чем уже не одно столетие занимаются философы, ученые, историки, богословы, претендующие на выражение сути Русского Характера и Русского Духа, – бесплодны!

У Русского Народа нет и не может быть **НАЦИОНАЛЬНОЙ ИДЕИ**, поскольку само слово “нация” – НЕ РУССКОЕ. Поэтому поиски Русской Национальной Идеи все больше напоминают поиски черной кошки в темной комнате, когда ее там нет. Кто-то находит в этом занятии самоудовлетворение? Бог им судья!

Русский Мир – это **СОБОРНОСТЬ**, единство многообразного в их **ГАРМОНИИ** и **ЦЕЛОСТНОСТИ**.

На протяжении всей истории Русское Общее Дело есть созидание Русского Мира. Это Общее Дело не может делаться не по-русски: противопоставляя себя другим, порождая конфликты, навязывая лишь свою волю. **Нельзя Русское Общее Дело – созидание Русского Мира делать таким путем, чтобы этот Русский Мир разрушался.**

Какими бы благими намерениями, светлыми идеями, опираясь на цитаты философов и богословов, не руковод-

Евгений СКВОРЕШНЕВ,  
Новосибирск

## БУДЬ РУССКИМ!

Быть русским - не заслуга, но обуза.  
Когда под гул набата, на бегу,  
Возжами подпоясавшись кургузо,  
Хватаем мы оглоблю и слегу.

О собственной забыть беде и боли,  
Не поумнев несколько до седин...  
Быть русским - значит воином быть в поле,  
Пусть даже в этом поле ты один.

Быть русским - не награда, а расплата.  
За то, что миру душу нарасплат,  
За чужака встаешь ты, как за брата,  
А он потом тебя же и продаст...

Быть русским - это стыдно и позорно,  
Когда мы за колючею межой  
Нелишние свои собирали зерна  
Для детворы не русской, а чужой.

Мы русские. дуркуем и балуем,  
Когда, хватая снег похмельным ртом,  
К любому черту лезем с поцелуем,  
Отхаркиваясь кровушкой потом...

Живет народ, ведом судьбою хмурой,  
За отческий уклад и образ свой  
Доверчиво расплачиваясь шкурой,  
Хотя гораздо чаще - головой.

Мы русские. Мы с нехристью любую  
Ломаем братски скудный каравай,  
И в благодарность слышим над собою  
Всего два слова: "надо!" и "давай!"

Быть русским - не отрада, но отрава,  
С неизводимой грустью на челе  
Платя издревле - щедро и кроваво -  
За то, что на своей живешь земле.

Быть русским - значит заставить путь бандитам,  
Что топчут нашу землю сапогом.  
Быть русским - это значит быть убитым  
Собратом чаще, нежели врагом.

Быть русским - это значит встать у стенки,  
И пусть в тебя стреляет сволочь вся,  
Но перед ней не падать на колени,  
Пощады, ухватив сапог, прося.

Быть русским - это должность, долг и доля  
Оберегать святую честь земли  
От пришлецов, что свой Талмуд мусоля,  
Две тыщи лет нас к пропасти веля.

Мы русские. Ступаем мы на плаху,  
Окинув оком отчий окоем,  
Но нищему последнюю рубашку,  
Не мешкая, привычно отдаем.

Быть русским - провидение и право,  
Не устращась ни пули, ни ножа,  
Топыриться упрямо и шершаво,  
Не уступая татям рубежа.

Быть русским - значит хлеб растить в ненастье.  
А нет дождя - хоть кровью ороси.  
Но все-таки какое это счастье -  
Быть русским! Среди русских! На Руси!

Я русское рашу и нежу семя  
Не потому, что род чужой поган,  
Но пусть вот так свое опишет племя  
Какой-нибудь еврей или цыган.

Быть русским - значит быть в надежной силе.  
И презирать родной землею торг.  
Не зря ж Суворов рек при Измаиле:  
- Мы русские! Ура! Какой восторг!..

Я - русский! Сердцем, духом, вздрогом кожи.  
Горжусь я древним прозвищем моим.  
Не дай мне, хоть на миг, хоть в чем-то, Боже,  
Не русским стать, а кем-нибудь другим!..

## РУССКОЕ ОБЩЕЕ ДЕЛО - ТВОРЕНИЕ РУССКОГО МИРА!

27 ноября в г.Москве состоится II съезд "Союза Русского Народа", который обсудит вопрос стратегии и тактики на современном этапе и изберет Председателя Союза.

Замена нерусского слова “нация” близким по смыслу русским словом “народ” все ставит на свои места: **Русская Народная Идея**. Любая Народная Идея рождается в гуще Народа, самим Народом и проявляется в его практической деятельности на всем историческом пути. Потуги философов, ученых, историков, богословов вместо того, чтобы учиться у Народа, встать НАД ним с претензией на роль Народных Учителей – тщетны!

Попытки выделить себя из Народа и встать НАД ним заканчиваются утратой Народных Корней и Народного Духа. В результате вместо осознания Народной Идеи в элитарном мозгу рождаются химеры, навязываемые Народу в качестве якобы ему присущих идей.

Русский Народ уже давно сформулировал свою Народную Идею и на протяжении тысячелетий неуклонно реализует ее. В те исторические периоды, когда власть была частью Русского Народа, Русский Народ творил чудеса и из небытия возрождалась Держава. Когда же власть, одержимая эгоизмом, отрывалась от Народа, наступала катастрофа.

В чем же суть Русской Народной Идеи? В каком мире всегда мечтал жить Русский Человек? Эту суть, эту мечту Русский Народ выразил одним словом: **МИР**.

• Русский Мир ("Мирь") – это сообщество людей: семья, община, коллектив, все Человечество. Русский Мир не расщеплен на части и фрагменты. **ОН ЦЕЛОСТЕН.**

• Русский Мир ("Мирь") – это отсутствие ссоры, вражды, войны, конфликта. В Русском Мире самые различные племена и народы, объединяясь, достигали единства. Русский Мир **ГАРМОНИЧЕН.**

• Русский Мир – это и универсальный способ поиска этой Гармонии и восстановления Целостности – **Миром, Сообща**. В Русском Мире нет места ни демократическому централизму – диктатуре большинства, ни либеральной демократии – диктатуре меньшинства.

становился Русский человек, когда он своей деятельностью разрушает Русский Мир - он не Русский, даже если по метрикам во всех его предках до десятого колена текла русская кровь. Русский по крови, он недо-Русский по Духу, ибо он своими делами предаст своих предков, разрушая то Русское Общее Дело, которому служили они. И наоборот, человек иных кровей, но доказывающий своими практическими делами свою способность творить Русский Мир и соучаствовать в Русском Общем Деле, признается Русским по Духу.

Русский Народ не может и не должен навязывать другим народам, живущим с ним по соседству, свое представление о Мире. Если наши представления совпадают, то мы – братья и соратники в Общем Деле. Если нет, то это их свободный выбор. Наш долг – защитить свой Русский Мир от разрушения.

Русский Мир творит сам Русский Народ. Задача Русской Власти, как минимум, не мешать Русскому Общему Делу. Противобудствуя Русскому Общему Делу, власть становится не-Русской, ибо она разрушает Русский Мир и уничтожает Русский Народ, для которого вне Русского Мира нет будущего. Защищая Русский Мир от разрушения, Русский Народ имеет право и обязан лишить будущего такую не-Русскую власть.

По отношению к Русскому Общему Делу идеологические разногласия вторичны. Каждый Русский волен выбирать тот путь служения, который ему ближе по Духу, но, идя своим путем, он не имеет права мешать другим идти их путями в направлении той же цели – творение Русского Мира. Первые не те, кто делает больше громогласных заявлений, а те, кто внес больший вклад в Общее Дело.

Залог будущей Русской Победы в единении Русских в Общем Деле – творении Русского Мира – **ЦЕЛОСТНОГО, ГАРМОНИЧНОГО, СОБОРНОГО.**

Этот номер газеты посвящен вопросу формирования территориального общинного самоуправления

## ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ

### Статья 27 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

1. Под территориальным общественным самоуправлением понимается самоорганизация граждан по месту их жительства на части территории поселения для самостоятельного и под свою ответственность осуществления собственных инициатив по вопросам местного значения.

Границы территории, на которой осуществляется территориальное общественное самоуправление, устанавливаются представительным органом поселения по предложению населения, проживающего на данной территории.

2. Территориальное общественное самоуправление осуществляется в поселениях непосредственно населением посредством проведения собраний и конференций граждан, а также **посредством создания органов территориального общественного самоуправления.**

3. Территориальное общественное самоуправление может осуществляться в пределах следующих территорий проживания граждан: подъезд многоквартирного жилого дома; многоквартирный жилой дом; группа жилых домов; жилой микрорайон; сельский населенный пункт, не являющийся поселением; иные территории проживания граждан.

4. Органы территориального общественного самоуправления избираются на собраниях или конференциях граждан, проживающих на соответствующей территории.

5. **Территориальное общественное самоуправление считается учрежденным с момента регистрации устава территориального общественного самоуправления уполномоченным органом местного самоуправления соответствующего поселения.** Порядок регистрации устава территориального общественного самоуправления определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Территориальное общественное самоуправление в соответствии с его уставом **может** являться юридическим лицом и подлежит государственной регистрации в организационно-правовой форме некоммерческой организации.

6. Собрание граждан по вопросам организации и осуществления территориального общественного самоуправления считается правомочным, если в нем принимают участие не менее половины жителей соответствующей территории, достигших шестнадцатилетнего возраста.

Конференция граждан по вопросам организации и осуществления территориального общественного самоуправления считается правомочной, если в ней принимают участие **не менее двух третей избранных на собраниях граждан делегатов, представляющих не менее половины жителей соответствующей территории, достигших шестнадцатилетнего возраста.**

7. К исключительным полномочиям собрания, конференции граждан, осуществляющих территориальное общественное самоуправление, относятся:

- 1) установление структуры органов территориального общественного самоуправления;
- 2) принятие устава территориального общественного самоуправления, внесение в него изменений и дополнений;
- 3) избрание органов территориального общественного самоуправления;
- 4) определение основных направлений деятельности территориального общественного самоуправления;
- 5) утверждение сметы доходов и расходов территориального общественного самоуправления и отчета о ее исполнении;
- 6) рассмотрение и утверждение отчетов о деятельности органов территориального общественного самоуправления.

8. **Органы территориального общественного самоуправления:**

- 1) представляют интересы населения, проживающего на соответствующей территории;
- 2) обеспечивают исполнение решений, принятых на собраниях и конференциях граждан;
- 3) могут осуществлять хозяйственную деятельность по содержанию жилищного фонда, благоустройству территории, иную хозяйственную деятельность, направленную на удовлетворение социально-бытовых потребностей граждан, проживающих на соответствующей территории, как за счет средств указанных граждан, так и на основании договора между органами территориального общественного самоуправления и органами местного самоуправления с использованием средств местного бюджета;
- 4) вправе вносить в органы местного самоуправления проекты муниципальных правовых актов, **подлежащие обязательному рассмотрению этими органами и должностными лицами местного самоуправления, к компетенции которых отнесено принятие указанных актов.**

9. **В уставе территориального общественного самоуправления устанавливаются:**

- 1) территория, на которой оно осуществляется;
- 2) цели, задачи, формы и основные направления деятельности территориального общественного самоуправления;
- 3) порядок формирования, прекращения полномочий, права и обязанности, срок полномочий органов территориального общественного самоуправления;
- 4) порядок принятия решений;
- 5) порядок приобретения имущества, а также порядок пользования и распоряжения указанным имуществом и финансовыми средствами;
- 6) порядок прекращения осуществления территориального общественного самоуправления.

10. Дополнительные требования к уставу территориального общественного самоуправления органами местного самоуправления устанавливаться не могут.

11. Порядок организации и осуществления территориального общественного самоуправления, условия и **порядок выделения необходимых средств из местного бюджета определяются уставом муниципального образования** и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Территориальные общины уже много лет раздражают и пугают исполнительную власть. Еще бы!

Они ведь объявляют себя органами местного самоуправления, берут себе полномочия по решению задач местного значения! И делают это в полном соответствии с Конституцией РФ, записывают эти полномочия в своих уставах и получают полную поддержку населения! Они могут решать действительно жизненно важные проблемы жителей, а не только бытовые и в пределах своих домов как домкомы, ТСЖ и пр. Они могут помешать выгодному властям и коммерсантам, но вредящему жителям коммерческому строительству, контролировать действия властей и многое другое! Они требуют вернуть им для своей деятельности нежилые помещения в своих домах, помещения, которые власти так прибыльно сдают в аренду коммерсантам! А скоро будет проводиться приватизация земли, и наверняка территориальные общины заявят о своих правах на землю!

Власти и раньше всеми силами противодействовали созданию и деятельности общин.

**КОММЕНТАРИИ СТОО.** Попытки отменить этот закон были и раньше. В октябре 2005 года Московская городская дума решила на эту отмену, видимо, в преддверии декабрьских выборов. После выборов бояться 4 года уже нечего – и новый состав народных избранников довел дело до конца... Этот закон, при всей его «сырости» и несовершенстве, был достаточно демократичным и прописывал для общин ряд ценных полномочий (в частности: контролировать выполнение условий владения, распоряжения, пользования, приватизации и аренды муниципальной собственности, расположенной на территории общины; заключать договоры и соглашения с органами власти районов и города, а также с другими организациями; участвовать с правом совещательного голоса в заседаниях администрации района по вопросам, затрагивающим интересы жителей соответствующей территории; выступать заказчиком на проведение строительных и ремонтных работ, работ по благоустройству, осуществляемых на территории общины в порядке, установленном законодательством; Председателю представлять совет в отношениях с органами власти, в правоохранительных органах и судах; иметь в собственности территории-

чалась (в случае Москвы – правительством Москвы). Это само правительство Москвы, префектуры, управы. Это тоже в некотором роде самоорганизация некоторых групп людей, но совершенно не зависящих от народа и не имеющих ответственности перед народом, хотя и существующих за счет народа (практика также показывает, что нанятые люди в исполнительных органах существуют, мягко говоря, не только за счет официальных налогов). В настоящее время большинство населения плохо ориентируется во множестве этих структур, не понимая, кто из них за что отвечает. Этому способствует сама исполнительная власть, которая не дает развиваться независимому местному самоуправлению. Поддерживает исполнительную власть и местная пресса. Согласно прессе все вопросы на местах решаются только управой, иного и быть не может. На самом деле управа проводит в жизнь решения тех, кто ее нанял (ясно, что не жителей).

Рано или поздно должно произойти разделение государственного управления и местного самоуправления, включая финансирование и властные полномочия, как бы этому ни противились существующие исполнительные органы. Понимая это, исполнительная власть

# НАСТУПЛЕНИЕ ВЛАСТИ НА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОБЩИНЫ

Максимально затрудняя регистрацию общин, карманные муниципальные избранные всеми правдами и неправдами не давали согласование границ общинам, а без согласования невозможна регистрация. Конечно, никакая помощь (оргтехничкой, помещениями, финансированием проектов) от властей общинам не поступала. Власти вообще делали вид, что общины не существуют! А общин становилось все больше и больше, потому что люди хоть и медленно, но понимают: хватит ждать милостей от чиновников-коммерсантов, надо самим создавать свою жизнь.

И вот мы подошли к критической точке. Власти осознали, что замалчиванием и скрытой борьбой с общинами не расправиться, и объявили открытую войну. Здесь мы подробно разберем «военные» действия властей против территориальных общин и ответные противодействия «Содружества территориальных общин и объединений» (СТОО).

**ДЕЙСТВИЕ ПЕРВОЕ: запрет на регистрацию общин в государственных органах.**

**КОММЕНТАРИИ СТОО.** Регистрация и раньше была занятием для упорных и находчивых. Последнее время регистрацией общин в Москве занималось отделение № 46 Министерства налогов и сборов. Сейчас, если вы обращаетесь в налоговую инспекцию, вас посылают в министерство юстиции и наоборот, такой вот своеобразный «футбол». На официальные запросы (в частности от СТОО) – кто же все-таки занимается регистрацией общин? – эти организации просто напросто... не отвечают! Регистрация дает вам юридическое лицо и ряд дополнительных возможностей. Но важнее регистрации – поддержка жителей, закрепленная документами (см. пакет документов необходимый для создания территориальной общины на нашем сайте [www.irvara.narod.ru](http://www.irvara.narod.ru) в разделе «территориальная община»). Если вы, собрав необходимые документы, учредили территориальную общину, власти ОБЯЗАНЫ вас признать (см. Конституцию РФ ст.ст.130-133).

В этих сложившихся непростых для общин условиях СТОО рекомендует вступать в наши ряды для получения не только информационно-юридической поддержки, но и наших прав юридического лица (о вступлении в СТОО: [телефон 8-499-978-90-62](tel:8-499-978-90-62), *Бахметов Валентин Александрович*).

**ДЕЙСТВИЕ ВТОРОЕ: отмена закона г. Москвы № 26-77 от 10.07.1996 г. (о территориальных общинах).**

альной общины средства, полученные из законных источников, построенные на эти средства сооружения детских, дворовых, спортивных площадок, а также жилые, нежилые и отдельные вновь созданные производственные помещения, другое имущество (в том числе переданное городом в собственность территориальной общине на основе городских правовых актов и др).

Излишне говорить, что власти с момента появления этого закона всеми силами старались ничего из этих полномочий общинам не давать. Кроме того, действие закона распространялось только на Москву, а Подмоскovie и другие регионы прекрасно обходились без этого закона. В Москве, где чиновники и коммерсанты полностью командуют всем происходящим, этот закон был, конечно, намного нужнее, чем в других местах. Закон нужно было доработать и усовершенствовать, но даже такой слабенький закон чиновники сочли угрозой своему всевластию и отменили руками народных избранников! Но для нас главное всегда была и остается Конституция РФ, согласно которой народ имеет право создавать органы местного самоуправления, определять самостоятельно их структуру и не допускать вмешательства исполнительной власти в местное самоуправление. Что мы и делали, делаем и будем продолжать делать!

**ДЕЙСТВИЕ ТРЕТЬЕ: исполнительная власть требует от всех существующих территориальных общин пройти перерегистрацию в муниципалитетах.**

**КОММЕНТАРИИ СТОО.** Для чего это затеяно? Известно, что с большими трудностями общины получали в муниципалитетах согласование своих границ, без которого невозможна была государственная регистрация. Теперь карманные муниципальные избранные собираются «разбить по косточкам» уставы территориальных общин и требовать под предлогом отказа в перерегистрации убрать из них все, что им не понравится (ясно, что им не понравятся слишком большие полномочия общин). Но местное самоуправление по Конституции РФ не входит в систему государственных органов и самостоятельно определяет свою структуру и формы, и, следовательно, организуется не по «руководящим указаниям» государственных органов, а путем самоорганизации, включая организацию выборов, определение форм, задач, полномочий и механизмов их реализации, регистрацию и ответственность перед населением. Все это обосновано конституционной посылкой, что единственным источником власти являются граждане нашей страны. С другой стороны, существует и исполнительная власть, которая не избиралась населением, а назна-

стремится успеть перераспределить имеющиеся ресурсы и собственность в свою пользу, проводя продажу всего, что только можно, внедряя так называемые «программы приватизации», а также создавая управляемые структуры местного самоуправления. Примеры «программ приватизации» известны всем. Примеры создания управляемых (марионеточных) структур местного самоуправления: это и выборы муниципальных органов, проведенные исполнительной властью, что само по себе уже вмешательство в дела местного самоуправления и насаждение исполнительными органами домкомов и ТСЖ. Практика показывает, что все эти «произведения» исполнительной власти действуют совсем не в интересах населения. Тогда как такие структуры самоорганизации, как территориальные общины, создаются действительно народом. Они вызывают яростное неприятие исполнительной власти и естественное желание подчинить их любыми способами, включая дискредитацию, провокации, подмены.

Одним из методов подчинения и являются перерегистрации созданных народом структур местного самоуправления в марионеточных муниципальных органах. В этих условиях надо понимать следующее: согласно Конституции РФ органы местного самоуправления не подвластны исполнительным органам и должны воспринимать их «указания» в лучшем случае как рекомендации. Действующие в настоящее время «официальные» муниципальные органы тоже являются структурами местного самоуправления, а все структуры местного самоуправления равноправны и должны налаживать сотрудничество, насколько это возможно в сложившихся условиях. Поэтому в случае требований со стороны органов исполнительной власти или муниципалитетов перерегистрировать существующие самоорганизованные структуры местного самоуправления позиция должна быть четкой и ясной: эти «требования» мы рассматриваем лишь как пожелания и рекомендации. Территориальным общинам целесообразно в уведомительном порядке направлять для ознакомления свои основополагающие документы, выражая при этом готовность к сотрудничеству в интересах населения. Можно также выдвигать конкретные предложения и желаемые направления этого сотрудничества. Главное – отстаивать свою организацию как самостоятельно определенный орган в структуре местного самоуправления, что полностью соответствует статье 131 Конституции РФ и не требует никакой дополнительной регистрации.

**И.В.Рахмани,  
Первый сопредседатель СТОО**

До 2007 года собственникам жилья предстоит выбрать одну из трех форм управления домом. Это нам навязчиво твердят со всех сторон. Но настоящая проблема в том, что предлагаемый Жилищным кодексом перечень - ни ТСЖ, ни управляющая компания (УК), ни непосредственное управление домом (НУ) - не содержит того способа, который отвечает требованиям современного менеджмента.

Это не просто неудачный набор. В этом меню все блюда несъедобные. И в результате их поедания наступит трагический исход, только у обладателей крепкого организма это случится позже, у хиленьких - раньше.

С позиций управления надлежит выяснить, какие функции необходимо выполнить для нормального проживания в

регулярном режиме, то здесь потребители в состоянии подписать договор с тем, кто возьмется убирать подъезды в их доме и прилегающую территорию - в первых, и с тем, кто намерен обеспечить вывоз мусора - во-вторых.

Если есть дворники в управляющей компании, то, наверное, можно и с ней заключить такой договор. Но только для разрешения одной задачи - мусорной. В этом смысле даже лучше ввести специализированные мусорно-управляющие компании, и хорошо бы с участием муниципального бюджета. Но, как видим, если для уборки территории и наведения чистоты в подъездах нынешние управляющие компании подходят, то никаких резонансов нет поручать им чужую работу - работу по оказанию коммунальных услуг.

Это было видно при обсуждении Жи-

леским периодом? В преамбуле Конституции, например, мы читаем слова о общей судьбе на своей земле, о вере в добро и справедливость, и даже об ответственности за свою Родину перед нынешним и будущим поколением. А в самом Жилищном кодексе указано, что жилищные права могут быть ограничены только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты конституционного строя.

Умалчивать о гигантских долгах, накопленных государством перед жителями за несделанный ранее ремонт означает подрывать основы конституционного строя. В другое время сказали бы - заниматься "вредительством".

Согласно Ведомственным строительным нормам (ВСН) 58-88 (р), выпущенным Госстроем, капитальный ремонт должен делаться в жилых (кирпичных и

Вадим Постников

## ЖКХ КАК НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ПО "ОБИРАЛОВУ" НАСЕЛЕНИЯ

многоквартирном доме, на кого возложить их и как обеспечить собственно управление - контроль и стимулирование к достижению наилучших показателей. А когда обратимся к анализу функций, то с легкостью убедимся, что главным классификационным признаком для них будет частота исполнения услуг связанных с инженерными системами: подача воды, газа, горячей воды, отопление и электроэнергия (а также обеспечение водоотведения) - должны подаваться в дом в непрерывном режиме, уборка мусора и наведение чистоты на территории, прилегающей к дому, - в регулярном режиме; наконец, ремонтно-восстановительные работы на инженерных сетях и оборудовании, в также несущих конструкций дома и кровли - в эпизодическом режиме.

А раз идет речь об управлении, то естественно встает вопрос о стимулах: как дешевле обеспечить именно бесперебойное обеспечение услуг по трубам и кабелю, как при минимуме затрат добиться обеспечения чистоты в доме и на территории и как организовать капитальный ремонт, чтобы обеспечивалось надлежащее качество и выдерживались установленные сроки.

1. Наиболее простой способ добиться бесперебойного и с нужными параметрами коммунального обслуживания - в том, чтобы убрать все прослойки между потребителем и исполнителем и дать право потребителю просто не платить за низкое качество или не оказание услуг.

Новые правила по 307-му постановлению Правительства полностью укладываются в приведенную схему. Надо всего лишь каждому потребителю иметь договор непосредственно с поставщиком коммунальных услуг, в котором прописано: случился сбой - нет оплаты, снизилось давление или температура - снизилась оплата. А вот аварийное обслуживание по электрике и сантехнике нужно организовывать заново. В идеальном случае - все жители одного дома заключают договор с неким предпринимателем - "электросантехником". Рынок таких услуг организуется не по приказу, а по мере созревания. Просто глупо ожидать, что появится рынок готовых к употреблению электросантехников именно к 1 января 2007 г.

Таким образом, ни ТСЖ, ни УК не могут конкурировать с НУ (непосредственным управлением) в том случае, если вопрос касается коммунального обслуживания. Но поскольку эта форма управления тщательно замалчивается официальной пропагандой, можно говорить о том, что замысел Жилищного кодекса провалился - подтолкнуть народ к принятию заведомо неэффективного решения.

2. Что касается услуг, выполняемых в

лишнего кодекса еще на стадии, когда кодекс был законопроектом. Но это уже бьет по глазам сегодня - ситуация становится нетерпимой, когда специалисты по мусору вдруг становятся "специалистами" по подаче ресурсов и инженерному оборудованию. Убежден, что ради спасения своего серьезно подпорченного авторитета наша Государственная Дума в ближайшее время в эти три пресловутых способа управления домом внесет изменения и освободит управляющие компании от несвойственных им функций.

3. В отношении работ, которые относятся к выборочному капитальному ремонту, важно предоставить возможность участия в контрольных операциях заинтересованным гражданам - по заявочному принципу: "Я такой-то, имеющий в собственности квартиру, обладающий необходимым опытом в области строительства, заявляю, что буду участвовать в обслуживании и согласовании проектно-сметной документации, техническом надзоре за исполнением и приемке работ по выборочному капитальному ремонту дома №...".

Нам говорят: вот будет юрлицо, лучше в форме ТСЖ, - тогда и деньги будут выделены, а там уж пусть ТСЖ выберет, кто станет исполнять. Это же просто бредятина! Какая собственно разница, какое предприятие выполнит указанный в проекте объем работ за сумму, указанную в смете?

Проблема не в том, как выбрать исполнителя, а как реализовать свое право - подписать или не подписать акты скрытых работ и акты выполненных работ. Проблема в том, чтобы проверить соответствие используемых материалов и оборудования тем требованиям, которые заложены в проект. Проблема в том, чтобы в договоре подрядных работ была предусмотрена ответственность исполнителя работ.

4. Если все перечисленное привести к общему знаменателю, то тогда идеальная схема управления капитальным ремонтом может быть сведена к организации надзора за исполнением проекта. А на каком счете будут деньги вообще, не важно - воспользоваться ими подрядчик сможет постольку, поскольку это ему разрешит такой особый технадзор из собственников жилья. Ремонт бывает раз в 15-25 лет, если не реже. И может длиться долгое время, во всяком случае срок работы правления ТСЖ - два года, а длительность выборочного капремонта может составить, например, три.

Но Жилищный кодекс вообще обходит эту животрепещущую проблему стороной. Вместе с тем в статьях 154 и 158 прописывается: собственники квартир несут расходы на содержание и ремонт домов.

Пардон, но почему же государство не несло расходы в тот период, когда оно было собственником? Почему законодательство ни словом, ни духом не упоминает о связи с предшествующим истори-

ческих домах раз в 10-15 лет. Если ремонт не делался, то жители имеют право требовать его проведения. В законе РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" говорится, что наймодатель (т.е. муниципалитет) продолжает нести обязанности по капитальному ремонту домов и после того, как квартиры приватизируются (статья 16).

5. Если бы новые структуры стали правопреемниками прежних жилищно-ремонтных предприятий, то было бы с кого спросить за гнилые трубы и протекающие крыши, а так доживем до 2007 года - и все. Не с кого будет спрашивать.

Денежки, которые собирались в накопительные фонды, испарились. ТСЖ создавать люди не желают, но что такое колхозная демократия, многие еще помнят. А раз так, в перспективе назначение УК по усмотрению муниципалитета, но только без передачи ей накопленного фонда.

Вы спросите, почему?

Просто потому, что карманная УК не будет лезть на рожон. Ей вообще-то все равно, делать или не делать - но лучше ничего не делать, а только предьявлять счета.

6. Бьется в тесном пространстве мысль: **а может, тогда и в самом деле создать ТСЖ**, тогда хоть какие-то деньги дадут. Тем более, что нам говорят: если правление свою работу будет делать плохо, граждане вправе собрать собрание и переизбрать правление или председателя.

Согласимся: могут. Только вот председатель старого правления может не согласиться с таким решением. И например, не захочет отдавать печать и документацию. И что тогда?

Лезем в Жилищный кодекс - там нет ответа. Ответ в Уголовном - самоуправство. Но кто будет возиться с таким уголовным делом? - Никто.

А вот бывший председатель сможет обратиться в суд с иском о признании об оспаривании решения общего собрания. И если дело дойдет до разбирательства, скорее всего, выиграет его. По какому бы сценарию ни развивались события, ясно одно - любая смена руководства означает кризис в системе управления. Кризис затяжной - на года. И вот такую гнилую, заведомо неработоспособную схему управления нам упорно навязывают.

Да, наши граждане спиной чувствуют: все, что предлагает кодекс, - это тупик. Через собрания жителей не управляют хозяйством, через посредников невозможно добиться требуемого качества обслуживания, через услуги вороватых людей нельзя получить нужное качество ремонта.

До наступления нового года необходимо несколько собраний в каждом многоквартирном доме провести, обозначить позицию, направить обращение в муниципалитет, а также в прокуратуру, и в Государственную Думу РФ.

# НАША РЕФОРМА ЖКХ

## Листовка Содружества Территориальных Общин и Объединений

Жилищно-коммунальное хозяйство требует реформирования, но не таким уродливо-грабительским способом, который в настоящее время предлагает исполнительная власть.

Вот основные вопросы в рамках реформирования ЖКХ, которые необходимо заставить чиновников решить в интересах жителей:

- выполнить обязательства государства перед жителями по капитальному ремонту домов;
- оформить и передать в реальное коллективное пользование жителям домовые земельные участки;
- оформить и передать в реальное коллективное пользование жителям нежилые помещения в домах;
- гарантировать возможность реального контроля со стороны жителей над управлением ЖКХ и ввести санкции за злоупотребления в сфере ЖКХ.

**Если жители не решат эти вопросы до подписания договоров, независимо от выбранного способа управления домом, - заставить чиновников их выполнить после подписания будет практически невозможно.**

Самый защищенный от злоупотреблений способ управления домом - самоуправление силами самих жителей через созданный ими коллегиальный орган управления. К сожалению, многие к этому пока не готовы. ТСЖ, в виде и форме, в каких они сейчас предлагаются, - сами по себе источники всевозможных злоупотреблений, неспроста власти их усиленно пропагандируют и насаждают. Не защищены жители и от произвола никому не известных управляющих компаний. В такой ситуации свои требования жители должны предьявлять ныне действующим ДЭЗам как представителям государства на местах. И такими представителями государства ДЭЗы должны оставаться вплоть до полного удовлетворения законных требований жителей или официально оформленной передачи обязательств государства перед жителями своим преемникам - частным управляющим компаниям.

### Капитальный ремонт

Это такой же долг государства, но внутренний, перед жителями, как и внешние долги другим странам, которые успешно отдаются в настоящее время. В договоре об управлении домом этот долг должен быть зафиксирован, причем с конкретными сроками и объемами работ.

### Земельный участок

По новому ЖК земля уже находится в собственности жителей (для жителей неприватизированных квартир - это гарантированная Конституцией РФ среда обитания), что не мешает чиновникам по-прежнему распоряжаться этой землей по своему усмотрению. Необходимо оформить землю (под домом и придомовую территорию) в реальное коллективное пользование жителей с правом запрета любой несанкционированной жителями деятельности чиновников на этой земле. Ссылка властей на отсутствие межевания должна трактоваться как неготовность ЖКХ к реформированию.

### Нежилые помещения

Нежилые помещения - источник дополнительных возможностей для эффективного самоуправления жителями своим домом. Все случаи изъятия властями этих помещений должны быть оспорены вплоть до судебного разбирательства.

### Контроль и гарантии

Пока жители не готовы к самоуправлению домами, необходимо предусмотреть в договорах контроль за управлением через своих уполномоченных представителей (для территориальных общин их можно выбрать Советом и утвердить конференцией всех жителей). Управляющие компании должны быть в обязательном порядке застрахованы от нанесения ущерба жителям.

**Подробнее о действиях жителей в условиях реформирования ЖКХ можно узнать на сайте [www.irvara.narod.ru](http://www.irvara.narod.ru) или на консультации Содружества Территориальных Общин и Объединений (СТО). Запись по телефону: 8-499-9789062**

Вадим Постников, канд. техн. наук, Исполнительный директор Тюменского регионального отделения Общероссийского общественного движения "За права человека", редактор Тюменской правозащитной газеты "Именем закона"

# МЕТОДИКА ФОРМИРОВАНИЯ

органов территориального самоуправления в жилых массивах многоквартирных домов (микрорайонах или поселениях)

**Цель:** сформировать в отдельном жилом массиве органы территориального общественного самоуправления.

**Исходные условия:** 1 марта 2005 года вступил в действие Жилищный Кодекс РФ, в соответствии с которым жители многоквартирных домов до 1 марта 2006 года должны были выбрать один из способов управления своим домом.

За прошедший год местные органы власти ничего не сделали, чтобы проинформировать население о сути реформы и, таким образом, подготовить его к выбору.

В декабре 2005 года Государственная Дума РФ перенесла конечный срок выбора способа управления домами на 1 января 2007 года. Власть готовится к тому, чтобы их (или подконтрольные им) управляющие кампании взяли на себя вначале посреднические функции, а затем и в собственность жилой фонд, землю и системы жизнеобеспечения.

**Предлагаемый путь выхода из создавшейся ситуации:** в жилых массивах многоквартирных домов по инициативе самих жителей формируются органы территориального общественного самоуправления, которые и берут на себя ответственность за подготовку населения к предстоящему выбору, одновременно уже сейчас защищая интересы и права проживающих в этих домах граждан.

**Основные этапы решения поставленной задачи:**  
**I этап – доведение информации о сути жилищной реформы до жителей района** и выявление инициативных людей, которые готовы взяться за организацию органов территориального общественного самоуправления у себя в микрорайоне/поселении.

Задачу данного этапа решают районные общественные организации путем распространения информации, проведения митингов и т.д.

**II этап – формирование в конкретном микрорайоне/поселении инициативной группы.**

Этап начинается, когда в данном конкретном микрорайоне/поселении появляется активист, который готов взять на себя ответственность за организацию органов территориального общественного самоуправления у себя в микрорайоне/поселении.

Этот активист решает следующие практические задачи:

- Изучает законодательную базу территориального общественного самоуправления, Жилищный Кодекс, другие правовые акты, методическую литературу (предоставляется СТОО).
- Определяет территорию, на которой планируется создавать ТОС: количество домов, подъездов, карта микрорайона и т.д.
- Формирует инициативную группу путем личных бесед с соседями и знакомыми, распространения информационных материалов и т.д. РКС ТОС оказывает содействие своими контактами.

**III этап – подготовка выборов Советов домов и Совета микрорайона.**

Для проведения выборов необходимо, чтобы численность инициативной группы была примерно равной количеству домов в микрорайоне с тем, чтобы закрепить каждого члена инициативной группы за конкретным домом.

Как промежуточный этап подготовки имеет смысл провести собрание жителей микрорайона по теме: жилищная реформа. Проводится именно собрание, а не митинг.

Силами инициативной группы изготавливаются листовки с приглашением на собрание. Собрание, если нет помещения или его не дают, можно провести на улице.

- Цель собрания жителей микрорайона:
- Еще раз довести информацию до жителей микрорайона.
  - Выявить дополнительный актив и включить его в инициативную группу, с этой целью обязательно провести регистрацию участников собрания.
  - Принять решение о формировании органов территориального общественного самоуправления.

Как только сформирована в достаточном количестве инициативная группа, а население получило необходимую информацию, можно выходить на выборы Советов домов и Совета микрорайона.

**IV этап – проведение выборов Советов домов и Совета микрорайона.**

Выборы представителей в Совет дома осуществляются на собрании жильцов (представителей квартир) каждого подъезда.

Совет дома объединяет представителей от каждого подъезда и избирает из своего состава двух сопредседателей.

Сопредседатели всех домов микрорайона образуют Совет микрорайона, который из своего состава избирает Председателя Совета и Председателя Правления.

Формирование всех этих органов проводится в течение 1-2 часов. Например, в воскресенье в 11.00 все жители проводят собрания подъездов, в 11.45 – заседания Советов домов и далее в 12.30 – заседание Совета микрорайона.

Для проведения выборов инициативная группа за 2-3 дня до этого распространяет приглашение, готовит бланки протоколов и распределяет членов инициативной группы по домам.

По завершении выборов протоколы собираются в мандатной комиссии, формируемой Советом микрорайона, которая подводит итоги выборов и определяет состав Советов домов и Совета микрорайона.

**V этап – проведение учредительной конференции территориальной общины микрорайона.**

# ТИШОВОЙ УСТАВ СОВЕТА ДОМА

*Обязательная надпись, например: "Принят на собрании жителей дома №42 по ул.Зеленая, г. Ростов"*

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Совет Дома №42 по ул.Зеленая г.Ростов, именуемый в дальнейшем «Совет Дома», является добровольной, самоуправляемой, не имеющей членства некоммерческой организацией, созданной по инициативе граждан – жителей дома, объединившихся на основе общности интересов для реализации общих целей, определенных настоящим Уставом.

1.2. Законодательную основу создания Совета Дома составляют: Конституция Российской Федерации, Федеральный Закон от 6 октября 2003 г. N131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

1.3. Совет Дома имеет Устав, который принимается на собрании жителей, учреждающих Совет Дома.

1.4. В Устав могут быть внесены изменения и включены другие нормы и положения, регламентирующие деятельность Совета Дома

1.5. Местонахождение Совета Дома: **город Ростов, ул.Зеленая, д.42.**

## 2. ПОЛНОМОЧИЯ И ЗАДАЧИ СОВЕТА ДОМА

2.1. Защита прав и законных интересов жителей в органах власти города и района, в средствах массовой информации и правоохранительных органах.

2.2. Защита интересов жителей как потребителей коммунально-бытовых услуг в соответствующих службах района.

2.3. Содействие жителям в решении жилищной проблемы, подготовка соответствующих ходатайств и проведение консультаций, изучение действующего законодательства и обмен опытом с существующими структурами местного территориального самоуправления.

2.4. Внесение в органы власти района предложений и петиций по вопросам, затрагивающим интересы жителей;

2.5. Информирование жителей о решениях органов власти, затрагивающих интересы жителей.

2.6. Осуществление иных задач в интересах жителей, не противоречащих законодательству Российской Федерации.

## 3. ФОРМИРОВАНИЕ СОВЕТА ДОМА

3.1. Совет Дома избирается на собраниях представителей квартир каждого подъезда дома. Жители каждого подъезда могут избрать в состав Совета дома 2 человек.

3.2. Собрание представителей квартир каждого подъезда оформляется протоко-

лом и является состоявшимся, если на нем присутствовало более половины представителей квартир подъезда. Решения собрания принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании.

3.3. Решения Совета Дома принимаются простым большинством голосов членов Совета. Решения оформляются протоколом, копия которого при необходимости направляется в городскую администрацию.

3.4. Срок полномочий Совета Дома - 1 (один) год.

3.5. Совет Дома представляет жителей дома в отношениях с органами местного самоуправления, а также в отношениях с общественными объединениями и организациями всех форм собственности.

3.6. Работа Совета Дома организуется в соответствии с регламентом, разработаемым и утверждаемым Советом. В регламенте определяются периодичность проведения заседаний Совета, порядок обсуждения и принятия решений, порядок информирования жителей о работе Совета и другие вопросы, упорядочивающие его текущую деятельность.

3.7. В пределах полномочий, определенных Уставом, Совет Дома имеет право:

3.7.1. Принимать участие с правом совещательного голоса в заседаниях районного Совета депутатов и администрации района по вопросам, затрагивающим интересы жителей дома.

3.7.2. Привлекать на добровольной основе средства населения и организаций, создавать фонды местной инициативы в интересах жителей дома.

3.7.3. Реализовывать другие полномочия жителей дома, не противоречащие законодательству РФ.

3.7.4. Совет Дома на основе заключаемых договоров может:

- организовывать и проводить на своей территории работы по обслуживанию, текущему ремонту здания и обустройству дворовой территории (в том числе силами граждан при их добровольном согласии), привлекать для этих целей юридические и физические лица;

- выступать заказчиком на проведение строительных и ремонтных работ, работ по благоустройству, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.8. Жители соответствующей территории ни в целом, ни индивидуально не отвечают по обязательствам Совета Дома.

3.9. Руководство Советом Дома осуществляют Председатель и его заместители,

которые избираются на заседании Совета простым большинством голосов.

3.10. Председатель и заместитель Председателя имеют право представлять Совет Дома в отношениях с органами власти, в правоохранительных органах и судах. Они созывает заседания Совета и готовят соответствующие материалы, подписывают протоколы заседаний, решения, рекомендации, финансовые и другие документы Совета, выполняют другие функции, определенные Уставом.

## 4. КОНТРОЛЬНАЯ (РЕВИЗИОННАЯ) КОМИССИЯ

4.1. Контрольная (ревизионная) комиссия (КРК) является контрольно-ревизионным органом Совета Дома и создается для контроля и проверки финансовой деятельности Совета Дома. Контрольная (ревизионная) комиссия подотчетна только общему собранию жителей дома.

4.2. Возглавляет КРК Председатель, который избирается большинством голосов на первом заседании.

4.3. На комиссию могут быть возложены функции по контролю за выполнением Устава.

4.4. Деятельность комиссии, ее права и обязанности регламентируются Уставом.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОВЕТА ДОМА ПЕРЕД ЖИТЕЛЯМИ

5.1. Ответственность Совета Дома перед жителями наступает в случае нарушения ими российского законодательства, настоящего Устава, либо утраты им доверия со стороны жителей. Основания и виды ответственности Совета Дома определяются Уставом и действующим законодательством РФ.

## 6. АССОЦИАЦИИ СОВЕТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

6.1. В интересах жителей дома, оказания им юридической, организационной и методической помощи Совет Дома на добровольной основе может входить в правах члена в создаваемые (или уже созданные) городские, районные и другие ассоциации Советов и Комитетов общественного самоуправления.

## 7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА ДОМА

7.1. Деятельность Совета Дома прекращается решением общего собрания жителей или решением суда.

*Образец решения Совета дома, общины по вопросу реформы ЖКХ*

# ДОРОГИЕ ЖИТЕЛИ НАШЕЙ ОБЩИНЫ!

11 ноября 2006 года состоялась очередная конференция территориальной общины "Улица Удальцова 3(2-13)". На конференции вновь избранные делегаты от всех двенадцати корпусов приняли следующее решение о выборе способа управления ЖКХ:

**Выбрать управляющей компанией ГУП ДЕЗ Проспект Вернадского при условии внесении в договор следующих пунктов, утвержденных конференцией общины:**

1. Выбранные и утвержденные на конференции представители территориальной общины, указанные в соответствующем приложении, наделяются полномочиями участвовать в принятии решений по домам территориальной общины, получать всю финансовую и матери-

ально-техническую документацию по обслуживанию и содержанию дома от ГУП ДЕЗ Проспект Вернадского с последующей ее проверкой в независимом аудите.

2. ГУП ДЕЗ Проспект Вернадского принимает на себя невыполненные до настоящего времени обязательства перед всеми жителями домов общины по капитальному и текущему ремонту домов и обязуется выполнить их в объемах и сроках, указанных в соответствующем приложении к договору, **без привлечения новых средств жителей.**

3. Жители территориальной общины заявляют о своем праве на общую долевую собственность на землю под домом и придомовую территорию, составляющую согласованные границы терри-

ториальной общины и намерены добиваться законного оформления этого права.

4. Жители территориальной общины заявляют о своем праве на нежилые помещения, находящиеся в домах общины и намерены добиваться передачи этих помещений в общую долевую собственность.

5. Изменение организационно-правового статуса одной из сторон возможно только с письменного согласия другой стороны.

**ТРЕБУЙТЕ  
ВЫПОЛНЕНИЯ ЭТИХ УСЛОВИЙ!**

Совет Территориальной общины

Учредитель и гл. редактор газеты "Знание-Власть!" Валерий Задерей  
Газета издается Фондом "Знание-Народу!"  
E-mail: znanie99@mail.ru  
www.znanie2000.narod.ru

Адрес редакции: 103062 г. Москва  
Б.Харитоньевский пер. д.10  
Адрес для переписки:  
142003 Московская область  
г. Домодедово-3, а/я 4  
Задерей В.А.  
Тел. редакции: (095) 951-57-01

Газета выходит 1 раз в неделю  
Цена свободная

Реквизиты фонда "Знание - Народу!":  
ИНН 5009033923, р/с 40703810838250100782  
в Люблинском отд. №7977 Сбербанка РФ  
к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

Издается с февраля 1997 года  
Свидетельство о регистрации  
№ 018888  
выдано Госкомитетом по печати РФ  
Подписной индекс 25913  
по каталогу "Роспечать"

Отпечатано в ООО "Красногорская типография"  
г.Красногорск,  
Коммунальный кв., 2  
Выход в свет: 21.11.2006 г.  
Тираж 5000 экз. Заказ 2571