

© 1995.

**Е.С. ШОМИНА**

## **СТАНОВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ДВИЖЕНИЯ В РОССИИ**

---

*ШОМИНА Елена Сергеевна - кандидат исторических наук, старший научный сотрудник Института сравнительной политологии и проблем рабочего движения РАН, руководитель Центра мониторинга жилищного движения.*

---

Ученые-жилищники, члены Европейской организации исследователей жилищных проблем (ЕННР), после длительных дискуссий на Европейских конференциях в Будапеште (1993) и Глазго (1994), договорились понимать под термином "жилищное движение" коллективные действия горожан в защиту своих жилищных прав. Такое толкование позволяет использовать его как "зонтик" для целого ряда коллективных действий в жилищной сфере - от "Сквоттерства" (коллективного захвата жилья или иных помещений и организации помощи бездомным) до деятельности Международного союза квартиросъемщиков.

Самое сильное жилищное движение в Европе, безусловно, сосредоточено в Швеции и Великобритании. Истоки городских движений жителей в скандинавских странах следует искать в программах социал-демократов ("Доступное жилье для всех"), в рабочем и женском движении. Первые рабочие кооперативы стали попыткой принципиального улучшения качества жилищ для рабочего класса. Социал-демократические лозунги "Доступного жилья для всех" были позже дополнены женским движением, заявившем о необходимости принципиально новых стандартов для условий их "домашней работы" на кухнях и необходимости отдельных комнат для разнополых детей. Так, появились принципиально новые стандарты качества жилой среды, и дальнейшая борьба была направлена на достижение этих стандартов "всеми и по разумным ценам".

Сегодня существующая в Швеции система защиты жилищных прав включает:

Национальный союз квартиросъемщиков, Шведскую организацию кооперативов, великолепно разработанное законодательство, предусматривающее участие этих организаций в выработке положений жилищной политики, проведение регулярных "переговоров по квартплате", а также общенациональную систему "просвещения квартиросъемщиков". В Швеции находится и штаб-квартира Международного союза квартиросъемщиков, созданного в 1926 г.

Сегодня в Союз входят национальные организации практически всех западно-европейских стран (кроме Люксембурга и Испании). Недавно созданы организации квартиросъемщиков в Польше и Венгрии. Бывший Советский Союз представлен созданной в апреле 1994 г. Национальной организацией квартиросъемщиков Эстонии.

В данной статье рассматриваются некоторые результаты участия в международном исследовательском проекте "Экологические и жилищные движения в ВНР, Эстонии и России, 1991-1993 гг.". В мою задачу входили сбор материалов и анализ жилищного движения как индикатора формирования в России гражданского общества. Проект финансировался Советом по науке Великобритании; им руководил профессор социологии Крис Пикванс из университета Кентербери, участвовали Томас Нийт (Таллинский пединститут), Питер Жери и Виктория Сирмаи (Институт социологии Венгрии) и Лев Перепелкин (Институт проблем занятости, Москва)<sup>1</sup>. Главными вопросами были: социальная база движений, их требования, основные методы действий, отношения с властями и другими организациями жилищного движения, условия успеха. При этом предполагалось, что с самого начала можно разделить "организации жилищного движения", созданные властями с целью решения различных бюрократических задач, и действительно "самодетельные", самоорганизованные группы.

Работа над проектом состояла из 60 интервью (по 2-3 часа) с лидерами, активистами и участниками жилищного движения, а также работниками департамента муниципального жилья и других органов городского управления. Интервью с лидерами повторялись через 6-8 месяцев, что позволило проследить историю организаций, их взаимоотношения с городскими властями, изменения во взглядах лидеров. Для изучения деятельности организаций жителей различных уровней Москвы были собраны и проанализированы программы, уставы и конкретные организационные мероприятия. Я приняла участие в митингах, пикетах, слушаниях, а также постоянно консультировала по конкретным проблемам жилищного движения за рубежом. На основании результатов работы готовится к изданию международная коллективная монография.

В нашей стране давно существовали предпосылки для формирования жилищного движения, ибо жилищная проблема долгие десятилетия являлась одной из самых острых: огромные очереди на жилье, переуплотненные и некачественные квартиры, постоянно выходящее из строя инженерное оборудование домов, убогие и грязные дворы. Все это повседневные реалии нашей жизни. Однако социальная активность населения в решении жилищных проблем была не столь велика, как можно было бы ожидать.

Важным обстоятельством отсутствия жилищного движения к началу 90-х годов являлось, во-первых, существование достаточно сильной социально-ориентированной жилищной политики. Во-вторых, можно говорить об откровенно патерналистской позиции государства, взявшего на себя всю ответственность за жилищную сферу. Кроме того, на практике наши квартиросъемщики обладали гораздо большими

---

<sup>1</sup> Он явился продолжением другого проекта программы ЮНЕСКО МАВ "Участие населения в совершенствовании своей жизненной среды" (руководитель О.Н. Яницкий), который был завершен между народным семинаром и изданием коллективной монографии.

правами и льготами, чем многие жители западных городов (чрезвычайно низкий уровень квартплаты, "мягкое" жилищное законодательство). Нельзя сбрасывать со счета также чрезвычайно низкий "стартовый уровень" обеспеченности жильем, особенно в 20-30-е и первые послевоенные годы. Сегодня городской жилой фонд более чем на 60% состоит из Зданий, построенных в 60-80-е годы.

Произошел огромный качественный скачок - от перенаселенных коммунальных квартир и барачков с туалетом во дворе и водозаборной колонкой за квартал - к отдельным квартирой со всеми удобствами. К этому можно добавить, что воспитание нескольких поколений советских людей в откровенно "коммунном" духе просто не позволяло ставить "личные интересы" выше "общественных". Это было время, когда стыдно было быть богатым и иметь свою "собственность".

Мы были скромными и нетребовательными... Лишь в последние годы на страницы газет и журналов выплеснулись откровения экономистов, популярно объяснивших, что государственные квартиры давно уже оплачены трудом новоселов и их родителей, а жители кооперативных домов оплатили свое жилье дважды.

Вместе с тем в истории нашего государства уже существовали различные организации жителей, решающих свои жилищные вопросы. Сохранившиеся документы досоветского периода позволяют говорить о том, что в русском обществе действовали различные организации жителей, участвовавшие в благоустройстве и защищавшие свои жилищные права. Примером может служить «Общество благоустройства поселка "Левашово"» СПб. губернии. В его Уставе в качестве цели выступает забота: а) о лучшем состоянии существующих улиц, пешеходных дорожек, канав, мостов, освещения, водоснабжения, устройстве новых улиц, дорог, дорожек, каналов, прудов, мостов; б) об удобных и дешевых сообщениях, улучшении местности в санитарном и противопожарном отношении; в) об украшении его устройством бульваров, аллей, садов; г) о содержании охраны имущества членов Общества. Общество брало на себя осмотр (в санитарном и противопожарном отношении) домов и помощь в устранении нарушений<sup>2</sup>.

В 1921 г. в Москве появились **жилищные товарищества**, Моссовет исходил из необходимости иметь в каждом доме особый орган, который заботился бы об исправном содержании строений, производил бы необходимый ремонт и был бы ответственным за все состояние домовладения. Лозунг "Забота о сохранении жилища есть дело его потребителя" выразался в предоставлении жилищным товариществам особых прав, в том числе "для увеличения средств домоуправлений" - выборных органов управления товариществом. В частности, значительный доход домоуправлениям обеспечивала сдача нежилых помещений в аренду. Для улучшения своего материального и правового положения жилищные товарищества с 1924 г. объединяются в районные союзы, а работой последних руководит губернское бюро союзов жилищных товариществ. В 1927 г. в Москве было И 200 жилищных товариществ, просуществовавших до начала 30-х годов.

Российский союз жилищных кооперативов - еще одна крупная общественная организация, которая была создана в середине 20-х годов. Союзу принадлежало около 10% жилого фонда. Объем капитального строительства, которое вел союз, составлял 15% от всего капитального строительства России. Государство предоставляло кооперативам льготные цены на стройматериалы, бесплатные юридические услуги. В 1924 г. существовало три формы кооперативов: ЖАКТы, ЖСК и товарищества индивидуальных застройщиков. Кроме того, группа жильцов могла взять в аренду целое здание. Кооперативы объединяли прежде всего горожан, располагавших свободными средствами для решения своих жилищных проблем, в первую очередь элиту — городскую интеллигенцию. В 1937 г. союз был ликвидирован, кооперативные дома объявлены муниципальными.

---

<sup>2</sup> Эти и другие исторические материалы любезно предоставлены, руководителем центра "Муниципалитет" Т.М. Говоренковой.

Возврат к кооперативной форме обеспечения жильем произошел в 60-е годы, но принял такую ущербную форму, будто ничего раньше не было. Права жителей жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) были сильно ущемлены, хотя именно их члены освобождали государство от предоставления бесплатного жилья. Более того, члены ЖСК не получали государственных дотаций на содержание жилья, хотя эти дотации выделялись всем, а не только жителям муниципальных домов.

В 70-е годы жилищно-кооперативное движение значительно расширилось. К нему сумели присоединиться достаточно широкие слои горожан, которые имели свободные средства и не видели иного пути улучшения своего жилья. Однако и до последнего времени вступить в ЖСК могли только те, кто имел менее 7 м<sup>2</sup> на человека. Каждый жилищный кооператив — это самостоятельная организация со своим уставом, финансовыми проблемами и трудными взаимоотношениями с местной властью в лице ЖЭКа, ДЭЗа или РЭУ. Несмотря на схожесть проблем, стоящих перед членами ЖСК, все кооперативы проходили через свои мытарства самостоятельно. Общественная организация, защищающая права членов ЖСК, возникла только в 1991 г.

До конца 80-х годов говорить о существовании жилищного движения, как общественного явления, нельзя. Тем не менее и в тот период в разных точках нашей страны действовали активные домкомы и уличные комитеты, где-то "за кадром" вершили свою социальную коллективную жизнь махаллинские комитеты в Узбекистане, то там, то здесь происходили "захваты" жилья. Но все это не носило достаточно массового характера, ни одна из этих локальных организаций не брала на себя решение жилищных проблем или защиту жилищных прав своих членов.

Исключение составляет появившееся в середине 70-х годов движение молодежных жилищных кооперативов. Сегодня его можно было бы назвать своего рода предшественником "жилищного движения".

Созданное по инициативе и при активной поддержке комсомола, оно дало прекрасные образцы самоорганизации молодых семей как в период строительства, так и позже, в период организации социальной жизни дома. Именно в домах МЖК появились "комьюнити". Самые развитые из них напоминают распространившиеся сейчас в Швеции "коллективные" дома, главная идея которых "взаимопомощь и снижение расходов на содержание и эксплуатацию жилищ" (из интервью с руководителем такого "коллективного" дома в г. Лунд - Швеция, 1994 г.).

Сушествовало более 700 МЖК в разных городах России и СССР. Задумали и осуществили идею молодые инженеры и ученые. Они работали на передовых предприятиях, разрабатывали новейшие технологии, а жили в ужасных условиях общежитий и перенаселенных квартир. Возможно, они и не задумывались над тем, что для воспроизводства их высококвалифицированной рабочей силы нужна соответствующая жилищная и городская среда. Они просто не хотели так жить и не могли больше ждать помощи от государства. Они готовы были создать себе собственную среду воспроизводства. И они ее создали. Первый МЖК был построен в подмосковном Калининграде в 1976 г. С тех пор он стал центром молодежных жилищных инициатив.

Сейчас московские МЖК - это 9 тыс. молодых семей, живущих в новых квартирах. Построены комплексы "Сабурово", "Измайлово", "Якиманка", Молодежный жилищный комплекс - это один из путей решения жилищной проблемы для части молодежи. Но очень часто в прошлые годы они создавались на промышленной базе предприятий, которые не располагали соответствующей материальной базой и воспринимали членов МЖК лишь как дешевую рабочую силу. Может быть поэтому для многих молодежныхстроек были характерны низкое качество и длительные сроки; среди начатых в самом конце 80-х годов молодежных комплексов чрезвычайно высока доля незавершенных зданий.

В 1990 г. был создан союз коллективов, ассоциаций и организаций МЖК, а в 1992 г. прошел съезд российской организации, обсудивший их главные проблемы: получение льготных кредитов на завершение начатого строительства, разработка

специальной программы обеспечения жильем молодежи, выделение земель для нового строительства. Старые опытные центры МЖК перерастают сегодня в производственно-финансовые корпорации и другие производственные структуры, которые помогут обеспечить будущие стройки материалами и кредитами. По оценкам союза МЖК, в движении принимает участие около 9 млн. россиян.

Единственное его отличие от "настоящего" (в западном смысле слова) жилищного движения я вижу в истоках и постоянной поддержке со стороны государства. С другой стороны, вряд ли можно "обвинять" государство в том, что оно поддерживало и "финансировало программу помощи молодым семьям. Сегодня МЖКовцы не идут ни на какие контакты с другими организациями жителей. Что за этим - страх конкуренции? Слишком сильная организация с опытным аппаратом и старыми связями, "выросшими лидерами", занимающими ключевые посты в "рыночной экономике", при которых никакое сотрудничество" не приносит выгоды? На эти вопросы у меня нет ответов, потому что самое старое наше жилищное движение совсем не вошло в исследование. С одной стороны, его лидеры не желали никаких контактов и распросов (мы - в стадии реорганизации, пожалуйста, позвоните позже), а с другой стороны, огромный всплеск активности других, принципиально новых организаций жилищного движения, который отвлек от поисков новых контактов с МЖК.

Что стимулировало появление собственно жилищного движения? Необходимо отметить те условия, которые способствовали его формированию и прогрессу: от отдельных не связанных между собой акций жилищного протеста до массовых совместных действий нескольких крупных общемосковских и российских организаций.

Появление новых для нашей страны движений обусловлено, с одной стороны, формированием рыночных отношений и начавшейся приватизацией жилья, ставящих перед горожанами целый ряд совершенно новых, зачастую непредсказуемых проблем; резким ухудшением условий жизни в городах, обострением жилищного кризиса, изменением системы управления городским хозяйством. С другой стороны - теми изменениями в жизни нашего общества, которые дали возможность активно действовать различным организациям жителей, стремящимся к участию в улучшении своей жизненной среды, новым отношением к этим организациям со стороны властных структур. Все эти причины как бы лежат на поверхности и очевидны. Ответы же о причинах появления организаций, данные самими лидерами, на первое по значимости место выводят другое (правда, не противоречащее) ключевое слово - "страх": не получить десять лет ожидаемую квартиру, не выбраться из коммуналки, не изменить качество своего жилья, не найти денег на покупку или даже завершение ЖСК... Для жителей, уставших от неразберихи, не верящих ни в какие преимущества рынка, не готовых к жестокому труду в условиях жесткой- конкуренции для дополнительных заработков, избалованных патернализмом государства, декларируемые, надвигающиеся перемены были слишком страшны.

А вот страх "создания своей организации" исчез. Кроме того, эта сфера активности оказалась прекрасной нишей для многих грамотных и активных людей, которые не сумели реализовать свой организационный потенциал раньше. Анализ мотиваций участия в жилищном движении дает нам эту комбинацию "страха" за решение своей собственной проблемы и "смелости" ввязаться в ее решение в новом рыночно-демократическом обществе, которое, как казалось в 1991 г., уже у порога. Следующие три года принесли много разочарований, но дали и опыт. Никто из лидеров жилищного движения пока из своих организаций и в целом из движения не ушел, хотя некоторые собственные проблемы решить сумели.

Сегодня наше неумение "быть собственниками", равно как и неосознанность наших новых ролей - как квартиросъемщиков, так и собственников, - наше незнание законов (наряду с отсутствием законов, защищающих наши жилищные права) приводит ко многим противоречиям и конфликтам, делает нас уязвимыми и беззащитными. И в этом смысле участие в деятельности жилищного движения для многих оказывается школой обучения новым социальным ролям.

Жилищное движение только встает на ноги и формируется. Сегодня оно охватывает деятельность целого ряда организаций как локальных - микрорайонных, так и городских и всероссийских (общественных и профессиональных). Вряд ли можно представить исчерпывающий список организаций жилищного движения, ибо некоторые из них существуют недолго, другие возникают и быстро занимают ключевые позиции. Ниже попытаюсь дать характеристику тем организациям, которые сформировали российское жилищное движение и стали объектами исследовательского проекта.

В Москве это - организации местных жителей одного микрорайона, называвшие себя советами микрорайонов, комитетами (советами) общественного самоуправления (КОС). (В остальном мире такого рода организации жителей известны под термином "комьюнити".)

Других организаций защиты жилищных прав практически не было, и казалось бы, именно они станут в перспективе основой жилищного движения, тем более, что многие из этих организаций ставили своей главной задачей решение жилищных проблем своих жителей, боролись против сноса и отселения. В Москве они возникли в конце 80-х. Первые из них - "Арбат" и "Пресня", которые долго существовали в статусе домкомов, а позже стали одними из активных и успешных КОСов. Их председатели Л.В. Буркина и М.М. Яшин стали моими первыми экспертами, посвятившими меня во все проблемы этих новых для нас организаций жителей.

Официальное признание получил КОС "Братеево" (руководитель Гаик Залумян), возникший на волне крупного экологического конфликта и позднее переросший в локальную организацию жителей с широким спектром задач. В 1993 г. в Москве насчитывалось уже до 230 таких организаций. Они сыграли важную роль в период реорганизации городского управления, взяв на себя конкретную социальную помощь жителям. Их "жилищные задачи" иногда растворялись среди других социальных проблем, однако много примеров, когда именно помощь жителям в решении жилищных вопросов становилась стержневой. Например, на Арбате в ряде домов была запрещена приватизация, и КОС взялся за эту борьбу.

КОС "Кунцево-38" стал первым, который полностью принял на баланс весь жилой фонд своего микрорайона: он платит зарплату работникам РЭУ, жители осуществляют контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

Ряд КОСов участвовал в разработке проектов реконструкции своих микрорайонов или выступал заказчиком этих проектов ("Серпуховский", "Чистые пруды", "На Б. Грузинской" и др.). КОС "Сокол" борется против вторжения в него многоэтажной застройки

После августовских событий 1991 г. были зарегистрированы сразу несколько общемосковских организаций.

**Московский союз ЖСК и ЖК** объединяет более 800 ЖСК. Лидер - Валентин Александрович Григорьев. Главная задача - защита законных интересов и прав членов-пайщиков, координация деятельности кооперативов и выработки общей политики. Главные проблемы, на которых Союз концентрирует свою работу: а) вопросы обслуживания и капитального ремонта, б) новое строительство. Союз собрал уникальный банк данных о всех кооперативных домах в Москве, выработал единый договор на обслуживание, выиграл более 20 дел в суде по защите прав пайщиков.

Именно организованные мощные акции протеста Союза ускорили (если не вынудили) принятие правительством решения о компенсации разницы между старыми и новыми ценами на строительство домов ЖСК, предназначенными к вводу (и не введенными по вине строителей!) в 1990-1992 гг.

"Когда Ресин за одну ночь повысил стоимость кооперативного жилья в 10 раз, я вывел на улицу 5 тысяч человек, мы блокировали работу Белого Дома, и к нам вышел зам. Хасбулатова Воронин .. Правительство якобы пошло нам навстречу. На самом деле мы вырвали у государства немного: из 40 строящихся кооперативов в 18 сделали 100%-ную компенсацию, хотя компенсация здесь не очень подходит. Это

просто законное право людей получить средства. А другим дали 70% компенсации. Но народ был очень уставший (и мы еще не имеем опыта политической борьбы, а здесь именно такая борьба и никакая другая), люди были рады и такому. На самом деле ничего государство не дало. Это мы государству дали. Мы своей зарплатой формируем общественные фонды плюс оплачиваем свое жилье", - говорит председатель союза ЖСК Валентин Григорьев.

**Профсоюзное объединение "Москвичи"** создано осенью 1991 г. на базе независимого профсоюза "Строители Москвы". Организация начиналась как некий "клуб по интересам", где растерянные из-за резкого изменения курса социальной политики и реорганизации московского городского управления очередники могли получить правдивую информацию и моральную поддержку. Среди первоочередных задач - контроль за распределением новых квартир, среди первых действий - пикеты и митинги. Сейчас Объединение имеет свои отделения во всех префектурах города, и на смену митинговой деятельности и призывам "бороться с чиновниками" пришли аналитические разработки и конструктивный поиск взаимодействия. Сегодня "Москвичи" активно участвуют в поисках инвесторов, кредитов и земли, формируют коллективы "будущих застройщиков". В сентябре совместно с Северо-Восточной префектурой и корпорацией "Жилищная инициатива" подписано соглашение о совместном проекте строительства жилья для очередников округа. Можно отметить большой сдвиг с чисто "потребительской" позиции откровенного "давления" на городские власти к конструктивному поиску альтернативных путей финансирования.

**Всероссийский Фонд содействия ликвидации коммунальных квартир** — принципиально новая организация, отстаивающая экономические принципы участия жителей в решении проблемы улучшения качества жизни путем создания жилищных товариществ. Созданы в октябре 1991 г. на базе жилищных товариществ "Наш дом" (на Солянке) и "Домострой". Каждая из этих организаций заслуживает отдельной статьи хотя бы потому, что "Наш дом" был первым за послевоенные годы жилищным товариществом, созданным как небольшое акционерное общество жителей одного старого дома, а "Домострой" в тот период представлял собой "товарищество" собственников тогда еще недостроенного элитного дома в Сивцевом Вражке. И те, и другие готовы были взять свои дома в управление, но перед членами "Домостроя" еще стояла задача сохранить свой будущий дом от разворовывания строителями, и их первой заботой была организация круглосуточного дежурства на стройплощадке. Созданная этими локальными организациями общероссийская организация сейчас объединяет около 500 жилищных товариществ во всех префектурах Москвы и имеет представительства еще в 11 городах России. Фонд внес неоценимый вклад в развитие самой идеи жилищных товариществ. Замечу, что его базовая организация - "Наш дом" - была создана без какой-либо поддержки местных властей. Не было в Москве ни американского Института города, ни Центра содействия жилищной реформе при Департаменте муниципального жилья, которые последние год-два стали спешно разрабатывать и буквально вталкивать москвичей в жилищные товарищества (их стали почему-то именовать американским термином "кондоминиум"). Ничего этого не было. А дом на Солянке был, и туда со всей Москвы ехали люди, чтобы получить доброжелательный и грамотный совет, реальную поддержку и помощь.

Фонд выступил с законодательной инициативой при разработке законопроекта "О федеральной жилищной политике". Сейчас им подготовлена новая социально-строительная Программа первых этажей. Главная организация фонда - "Наш дом" выступил полноправным партнером правительства Москвы и инвестора при подписании "социального контракта" на капитальный ремонт своего дома. Это первый такого рода документ, в котором определены интересы и обязанности всех сторон, защищены права жителей.

Под "шапкой" Фонда создана и Организация защиты жилищных прав жителей ведомственных домов, в первую очередь работников ЗИЛа, одного из самых мощных владельцев ведомственного, жилого фонда. Безусловно, в новой экономической

ситуации резко меняется отношение к жилому фонду со стороны его собственников - ведомств Многие стремятся "сбросить" его на город, ибо у них нет средств на содержание или такие траты уже не считаются "экономически целесообразными" Если город не в состоянии принять разрушенный ведомственный жилой фонд на свой баланс (часто он ставит вполне справедливое условие передачи домов - их качественный ремонт), то жители зачастую оказываются просто в ужасающих условиях Одновременно ведомства всячески препятствуют приватизации квартир в своих домах, что приводит к затяжным конфликтам, а в последнее время и к судебным разбирательствам

Появившиеся жилищные товарищества стали первой и очень важной для жителей школой новой рыночной экономики. Попытавшись взять дома в управление и питая радужные надежды извлечь прибыль из нежилых помещений, появившиеся организации очень быстро поняли, что нет пока законодательства, реально защищающего их новые экономические инициативы, Что дома разрушаются и у них нет сил, знаний и средств, чтобы с этим справиться.

Когда в России была объявлена ваучерная приватизация, 26 жилищных товариществ и комитетов общественного самоуправления создали собственный Чековий инвестиционный фонд и сумели получить для него статус Фонда социальной защиты "Жилтоварищ" Первоначально речь шла об объединении финансовых средств членов жилищных товариществ для финансирования капитального ремонта Сегодня создавшие его лидеры стали грамотными экспертами и в жилищной политике, и в вопросах операций с недвижимостью. Они научились зарабатывать деньги и вкладывать их в жилье. Фонд выпустил первые в Москве "Жилищные сертификаты", разработал программу "Финансового кондоминиума" (новый вариант ипотеки), 45 акционеров получили ключи от квартир.

В 1994 г. появились две новые крупные организации жилищного движения **Московская жилищная ассоциация** создана по инициативе руководителя отдела приватизации департамента муниципального жилья Маслова и префекта Центрального округа Музыкантского в конце 1993 г Сейчас Ассоциация объединяет 50 товариществ в основном в центре Москвы.

**Союз собственников квартир муниципального, кооперативного и ведомственного жилого фонда** создан на базе Московского союза ЖСК. Основная задача - защита интересов собственников жилья в многоквартирных домах муниципального, кооперативного и ведомственного жилого фонда Сейчас в него входит 125 коллективных членов — бывших домов ЖСК, 25 тыс. собственников квартир, более 100 тыс человек.

Кроме этих общегородских организаций, выступающих "зонтиками" для многих входящих в них низовых организаций, существует целый ряд более мелких организаций, действующих в рамках различных территорий или даже отдельных домов Существуют также различные *ассоциации индивидуальных застройщиков*

В Москве имеется международная благотворительная организация "*Врачи без границ*" (медицинская и социальная помощь бездомным) и розданная в 1994 г благотворительная общественная организация помощи инвалидам и бездомным "*Новый Дом*". Кроме того, заявили о начале своей деятельности *Ассоциация исследователей бездомности и безработицы*, благотворительная организация "*Вера*", действует несколько ночлежек, организованных церковью.

На сегодня жилищное движение - одно из самых быстро развивающихся городских движений, и его социальная база чрезвычайно велика

Первые месяцы жизни организаций жилищного движения продемонстрировали серьезные противоречия между различными группами жителей (имеющими и только ждущими жилье, арендаторами и новыми собственниками жилья и т.д.) и серьез-



нейшие проблемы взаимопонимания между ними и официальными лицами на всех уровнях городской власти, принимающими решения в жилищной и социальной сферах. В сложных условиях перехода к рынку и острой нехватки ресурсов они оказываются конкурентами в "выбивании" и высклевывании средств, земли, влияния. Отсутствие необходимого законодательства, защищающего жилищные права жителей в условиях новой рыночно ориентированной экономики, острая нехватка информации и серьезных знаний о природе и характере жилищного движения усугубляют конфликты и препятствуют конструктивному взаимодействию муниципальных властей и представителей жилищного движения.

В настоящее время происходит не только развитие горизонтальных связей между этими организациями, но и создание вертикальных структур, что говорит о переходе указанного процесса на новую качественную ступень. Интересы движения не сводятся к жизнеобеспечению зданий. Организации жителей выходят на взаимодействие друг с другом, с муниципальными властями и службами разного уровня, с другими общественно-политическими организациями. Их лидеры в неофициальном порядке заявляют о попытках предложений к сотрудничеству с ними самых разных партий и движений. При этом сами они настаивают на неполитическом характере своих организаций.

Структура жилищного движения сегодня представляется нам следующим образом: на *локальном* уровне - жилищные товарищества и комитеты самоуправления; на *префектурном* - территориальные ассоциации самоуправления; центры профобъединения "Москвичи"; на *городском* — общественный совет по жилищной политике при Городской Думе, в который сейчас входят Союз жилищных и жилищно-строительных кооперативов, Всероссийский фонд содействия ликвидации коммунальных квартир, Московская жилищная ассоциация, Союз собственников квартир, Профсоюзное объединение "Москвичи", Ассоциация жилищных товариществ и комитетов самоуправления ведомственных домов.

Кроме того, в Москве действуют: Московская ассоциация комитетов общественного самоуправления; Московский комитет экологии жилищ; Объединенный комитет военнослужащих московского гарнизона по жилищным вопросам; Московская городская организация Союза ветеранов вооруженных сил и воинов запаса; Народное жилищное акционерное общество "Малая Родина - реконструкция"; Союз МЖК России (Московское отделение). Наконец, на российском уровне действуют Всероссийский фонд содействия ликвидации коммунальных квартир, Союз организаций МЖК, Российский союз ЖСК (создается).

В задачах и программах организаций жилищного движения много общего. Все они выдвигают требования более справедливой жилищной политики государства, улучшения жилищных условий, улучшения качества жилой среды, гарантии экономической и юридической самостоятельности организаций жильцов, улучшения качества коммунального обслуживания, права старожилам жить там, где они живут.

Вероятно в скором времени возникнет московская (и всероссийская) организация арендаторов муниципального (а может быть и частного) жилья, которая возьмет на себя контроль за квартплатой и будет защищать жильцов от безудержного роста цен на отопление и другие коммунальные услуги.

Возникнут и новые требования организаций жителей, например, справедливой компенсации при вынужденном переселении. Рыночные механизмы со временем научат жителей не только ценить покой и престиж, свет и моральный климат своих микрорайонов и домов, но и оценивать все эти качества жизни в рыночных ценах, а значит активно бороться против всего, что может снизить эту "рыночную стоимость".

Необходимо отметить, что практически все организации жилищного движения достаточно быстро проходят путь от решения чисто утилитарных задач до попыток участия в решении широких задач общегосударственной значимости. Лидеры профобъединения "Москвичи" стали инициаторами создания "движения к гражданскому обществу", в которое также вошли Общества защиты вкладчиков Сбербанка, са-

доводов-любителей, антибюрократическая партия Это движение пропагандирует идею перехода от политики представительства от имени граждан к политике соучастия граждан в управлении государственными и общественными делами.

Жилищные организации появились и действуют. Они дают прекрасные примеры самоорганизации населения для решения локальных проблем и становятся конкурентом исполнительных структур. Важным направлением их деятельности является противодействие противоправным захватам и приватизации жилого фонда. У жилищного движения есть главная задача - научить горожан быть цивилизованными собственниками жилья и квартиросъемщиками.